

Reit 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	9
2.3 Historie De Reit	10
2.4 Ruimtelijke structuur	11
2.5 Functionele structuur	12
2.6 Technische infrastructuur	14
3 Vigerend beleid	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Ruimtelijke structuurvisie 2020	15
3.3 Volkshuisvestingsbeleid: Woonvisie Gemeente Tilburg	16
3.4 Economisch beleid	16
3.5 Groenbeleid	19
3.6 Verkeers en vervoerbeleid	19
3.7 Water- en milieubeleid	22
3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid	23
4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	31
4.1 Algemene uitgangspunten	31
4.2 Wijkontwikkelingsplan De Reit	31
4.3 Uitgangspunten plansystematiek	31
5 Milieuverantwoording	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Milieuhinder bedrijven	33
5.3 Bodem	34
5.4 Geluid	34
5.5 Lucht	34
5.6 Geur	35
5.7 Afval	35
5.8 Energie	35
5.9 Groen en natuur	36
5.10 Externe veiligheid	36
5.11 Gezondheid	39
5.12 Mobiliteit	39
5.13 Ruimtegebruik	39
5.14 Archeologie	39
6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Indeling van de voorschriften	41

6.3 Functioneel beheer	42
6.4 Ruimtelijk beheer	46
6.5 Aanvullende bepalingen	50
7 Welstandsparagraaf	53
8 Cultuurhistorische paragraaf	55
8.1 Algemeen	55
8.2 De Reit	55
9 Procedure	59
9.1 Inspraak	59
9.2 Artikel 10 BRO vooroverleg	66
9.3 Zienswijzen	68
Voorschriften	83
1 Algemene en technische bepalingen	85
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	85
Artikel 2 Wijze van meten	98
2 Bouw- en gebruiksvoorschriften	99
Artikel 3 Algemene bebouwingsvoorschriften	99
Artikel 4 Bebouwingsregeling Beschermd Stadsgezicht	111
Artikel 5 Gebruik	112
Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	114
3 Bestemmingsbepalingen	115
Artikel 7 Functies	115
Artikel 8 Algemene bepalingen m.b.t. de bestemmingen	123
Artikel 9 Centrumdoeleinden 'C'	127
Artikel 10 Gemengde Doeleinden 'G', 'GG' en 'GGW'	128
Artikel 11 Kantoren c.a. 'K'	129
Artikel 12 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen 'O'	131
Artikel 13 Bedrijven 'B' en Binnenwijkse Bedrijventerreinen 'BB'	132
Artikel 14 Wonen 'W' en Wonen Gestapeld 'WS'	133
Artikel 15 Utiliteitsvoorzieningen 'U'	137
Artikel 16 Stalling en parkeren 'P'	138
Artikel 17 Verkeer en vervoer 'V' en 'V+'	139
Artikel 18 Verkeer en verblijf 'VV'	140
Artikel 19 Railverkeer, vervoer en verblijf 'VR'	141
Artikel 20 Waterstaatkundige doeleinden 'VW'	142
Artikel 21 Natuur en Bos 'NB'	143
Artikel 22 Rustplaats 'R'	144
Artikel 23 Agrarisch gebied 'A', 'AL' en 'ALN'	145
Artikel 24 Groenvoorzieningen 'GR'	146
Artikel 25 Maatschappelijke Doeleinden 'M'	147
4 Aanvullende bepalingen	149
Artikel 26 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	149
Artikel 27 Wijzigingsbevoegdheid	152
Artikel 28 Aanlegvergunningen	155
Artikel 29 Bepalingen betreffende Nadere Eisen	157
Artikel 30 Procedurevoorschriften	158

Artikel 31	Overgangsbepalingen	160
Artikel 32	Strafbaarstellingsbepaling	161
Artikel 33	Titel	162

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

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

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

1.2 Nadruk op beheer

Omdat dit bestemmingsplan een actualisatie van de voor het van kracht worden van dit plan vigerende planologische regelingen betreft, wordt het plan "beheerbestemmingsplan" genoemd. Het gaat immers om een gebied met bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels verouderd en derhalve niet meer actueel. Om nieuwe ontwikkelingen echter mogelijk te maken, is tijdens de planperiode voor gedeelten van het vigerende plan vrijstelling verleend. Het nieuwe beheer-bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen en de delen waarvoor vrijstelling is verleend te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke 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 meest recente beleidsnota's van de gemeente Tilburg op het gebied van detailhandel, economie horeca, verkeer, groen, volkshuisvesting etc. Dit beleid wordt beschreven in hoofdstuk 3. De uitwerking daarvan in het bestemmingsplan zal aan de orde komen in hoofdstuk 4.

De term 'ruimtelijk beheer' heeft betrekking op de bestaande bebouwing en de in de toekomst toegestane bouwvolumes in het gebied. In principe zal voor de bebouwingsvoorschriften worden aangesloten bij de eerder genoemde plansystematiek. Deze is gebaseerd op de reeds lang bestaande regeling in de Bouwverordening. Wat dit concreet voor dit bestemmingsplan betekent zal worden toegelicht in hoofdstuk 5. Het bestemmingsplan wordt gemaakt om tot een goede planologische regelgeving in het plangebied te komen en biedt uiteraard geen panacee voor

eventuele (maatschappelijke) problemen in het plangebied.

1.3 Versobering beheerbestemmingsplannen

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

2 Beschrijving gebied

2.1 Ligging plangebied

De Reit is een wijk binnen Tilburg, gelegen in het westen van Tilburg. Aan de noord- en zuidzijde wordt De Reit begrensd door twee 'lange lijnen', respectievelijk de spoorlijn richting Breda en de Bredaseweg. Aan de stadszijde is de grens van de wijk de Ringbaan West en aan de westzijde kan de Oude Warande of de Warandelaan als grens bestempeld worden.

Deze wijk telt ruim 5.000 inwoners en het totaal aantal woningen bedraagt ongeveer 2.500.



2.2 Juridisch planologische situatie

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

PLAATJE

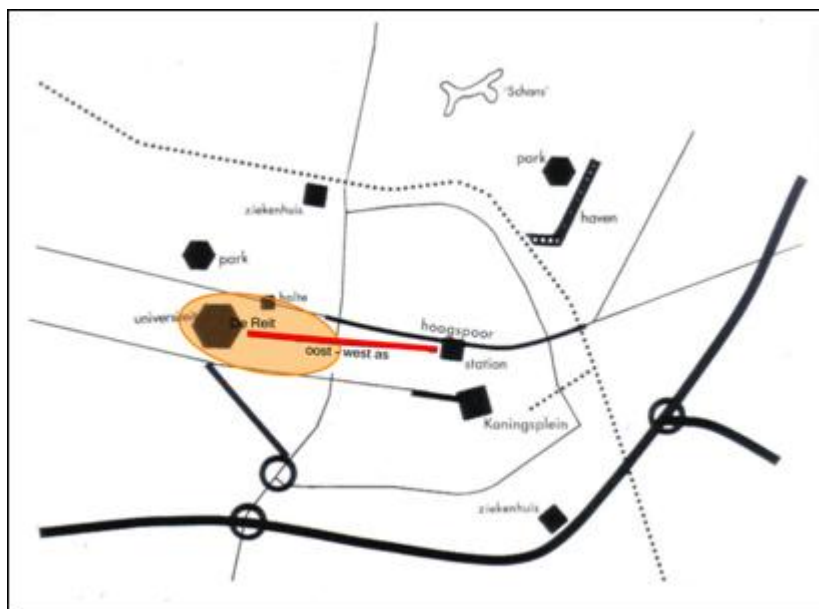
Dossiernummer	Naam bestemmingsplan	Datum Raadsbesluit	Datum Goedkeuring-besluit	Datum onherroepelijk
26-A	De Reit	28-08-1959	16-11-1961	16-11-1961
26-1	Serviceflat Koningxhoek	04-10-1976	16-02-1977	26-04-1977
26-9	Hoge Schoollaan e.o.	11-12-1989	22-06-1990	11-03-1992

26-10	Hoge Schoollaan e.o. 1e herziening	20-11-1995	21-03-1996	14-06-1996
26-11	Abdij van Egmondstraat	01-06-1992	28-08-1992	02-11-1992

2.3 Historie De Reit

De Reit is één van de naoorlogse uitbreidingswijken van Tilburg. De wijk vindt zijn oorsprong in een informeel structuurplan, het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' uit 1947. In 1953 stelde het gemeentebestuur het hierop gebaseerde 'Plan in Hoofdzaken' vast. Aangezien eerst de wijk Het Zand wordt gerealiseerd, duurt het tot omstreeks 1960 voordat met De Reit wordt begonnen. De gemeenteraad stelde het 'partieel plan van uitbreiding De Reit' pas in 1959 vast. Realisatie van De Reit en het vrijwel gelijktijdig uitgevoerde plan Het Wandelbos vormt een voorlopig sluitstuk van de stadsuitbreidingen in westelijke richting. Pas vanaf eind jaren 70 krijgt de opmars van de stad naar het westen een nieuwe impuls met het vaststellen van de bestemmingsplannen 'Reeshof-Vossenbergh' (1977) en 'Reeshof I' (1981). Voordat de bouw in De Reit begon, werd het gebied bewoond door boeren. Een deel van de vrij arme zandgronden bestond uit bos. Sporadisch zijn nog fragmenten van deze bossen terug te vinden, bijvoorbeeld op het terrein van de Universiteit van Tilburg (UvT, ten westen van de Hogeschoollaan). Van de oorspronkelijke structuren is niet veel over gebleven. Deze zijn op rigoureuze wijze vervangen door rationele verkeers- en verkavelingsstructuren. Alleen de Bredaseweg, die De Reit aan de zuidzijde begrenst, is een bewaard gebleven structuur. Verder is alleen ten noorden van de Sportweg nog een fragment van een oude beukenlaan zichtbaar.

Binnen De Reit speelt een stedenbouwkundige visie van de architecten/ stedenbouwkundigen Komter en Van der Laan een rol van betekenis. Hun ontwerp van een centrale oostwest-boulevard ten zuiden van de spoorlijn, is opgenomen in het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak van 1947. Deze as, gevormd door de Spoorlaan, de Hart van Brabantlaan en de Professor Cobbenhagenlaan, verbindt het stadscentrum met het terrein van de Hogeschool (UvT). Bij de uitwerking van het plan zijn allerlei stedelijke voorzieningen, onder andere op het gebied van onderwijs, geprojecteerd in de strook ten noorden van de Professor Cobbenhagenlaan.



De oost-west as

In het uitwerkingsplan was veel ruimte gereserveerd voor dit soort bijzondere bebouwing: circa 33 hectare terwijl er ongeveer 40 hectare voor woningbouw was bestemd.

2.4 Ruimtelijke structuur

De Reit wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door twee 'lange lijnen', de spoorlijn naar Breda en de Bredaseweg. Ook aan de stadszijde is er een harde grens, namelijk de Ringbaan West. In westelijke richting zou men de Oude Warande of de Warandelaan als grens kunnen bestempelen. Aan deze zijde is de overgang minder hard omdat een geleidelijke overgang van rood naar groen plaatsvindt (landgoederenzone Bredaseweg, bebouwing UvT).

Bij de ruimtelijke opzet van de wijk speelden verkeerstechnische aspecten een belangrijke rol. Het stramien van hoofdwegen wordt hoofdzakelijk bepaald door in het structuurplan ontworpen en in de aangrenzende plannen reeds vastgelegde wegtracés. In noordelijke richting zijn dit de Taxandriëbaan, de Statenlaan en de Postelse Hoeflaan. Het voornemen was om deze wegen door middel van tunnels onder de spoorlijn door te voeren. De Taxandriëbaan werd daarbij gezien als onderdeel van de ontworpen verkeersring om de stad.

Uiteindelijk is alleen de tunnel Conservatoriumlaan-Statenlaan gerealiseerd. Deze verbinding was onontbeerlijk als verbinding met de wijk Het Zand.



Verkeersstructuur

Professor Cobbenhagenlaan, deel van de oost-west as

In de woongebieden valt op dat volgens een duidelijk stedenbouwkundig stramien van zogenaamde 'stempels' is gebouwd. Door herhaling van hetzelfde verkavelings- en bebouwingspatroon kon op deze manier relatief snel een woonwijk worden gerealiseerd. Dit rasterpatroon is alleen langs de Bredaseweg niet aanwezig. Hier bevinden zich, vanuit het verleden, grote percelen met statige villa's die de entree van Tilburg, komende uit de richting Breda, cachet geven.



Aanduiding stempelstedenbouw



Villabouw langs Bredaseweg



Delmerweg

Opvallend is ook de groene dooradering van het gebied. Er is relatief veel groen aanwezig en de gebiedsontsluitingswegen worden geaccentueerd door laanbeplantingen met forse bomen. In de strook ten zuiden van de spoorlijn en de Professor Cobbenhagenlaan vormen de aanwezige groenstructuren, tezamen met bouwblokken in 5 à 7 bouwlagen, een bevestiging van de aanwezige infrastructuur.

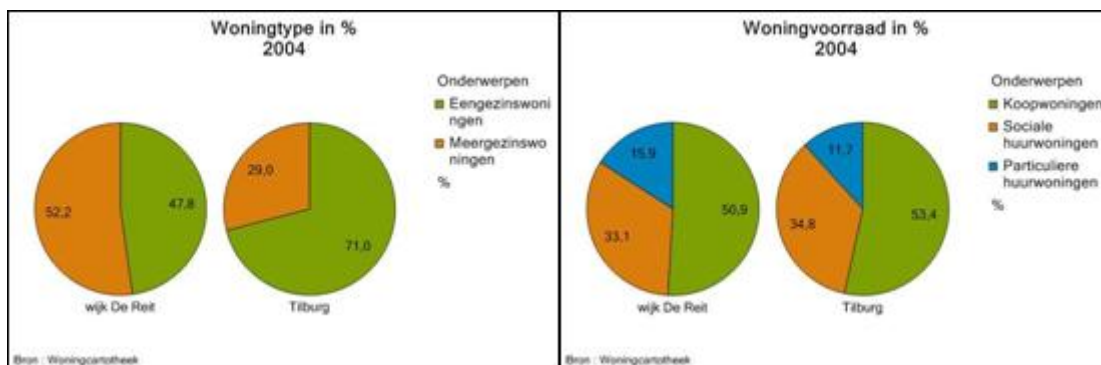
Met name op het UvT terrein en in de strook langs de Professor Cobbenhagenlaan komt hogere bebouwing voor in de vorm van onderwijsgebouwen en kantoren. Deze bebouwing vormt, in combinatie met het Cobbenhagenpark en de aanwezige verkeersstructuur, een stedenbouwkundige as van importantie.



2.5 Functionele structuur

2.5.1 Wonen

De functie wonen is vooral aanwezig in het gedeelte ten zuiden van de Professor Cobbenhagenlaan en het gedeelte ten noorden van Professor Verbernelaan. Van de totale woningvoorraad is het aandeel eengezins- en meergezinswoningen in De Reit nagenoeg gelijk. Wordt dit vergeleken met het gemiddelde van de gemeente Tilburg dan blijkt dat er in De Reit veel gestapelde bouw voorkomt. In het gebied ten westen van de Hogeschoollaan en aan de Bredaseweg zijn echter uitsluitend eengezinswoningen te vinden. De verdeling van de koop- en huurwoningen in De Reit, wijkt vrijwel niet af van het gemiddelde. De sociale huurwoningen betreft met name de gestapelde bouw in het noorden van de wijk.



Vergelijking aandeel eengezins- en meergezinswoningen

Vergelijking huur- en koopwoningen

Gegroepeerd in verschillende woonmilieus is vrijwel het gehele woonsegment in De Reit vertegenwoordigd. Aan de Bredaseweg en in het gebied ten westen van de Hogeschoollaan bevinden zich met name woningen in het dure koopsegment. Ten zuiden van de Professor Cobbenhagenlaan staan vooral koopwoningen in het goedkope en middeldure segment: eengezinswoningen en portieketagewoningen als 'wand' in het groen. Ten noorden van de Professor Cobbenhagenlaan zijn vooral goedkopere huurwoningen gebouwd. Aan de Professor Verbernelaan is een vijftal studentenflats gesitueerd.



Studentenflat



Eengezinswoningen



Twee onder een kap woningen



Portieketagewoning

2.5.2 Maatschappelijk culturele voorzieningen

In De Reit is de onderwijsfunctie erg goed vertegenwoordigd. Ten westen van de Hogeschoollaan bevindt zich de Universiteit van Tilburg. In de strook ten noorden van de Professor Cobbenhagenlaan zijn diverse scholen gevestigd, waaronder twee hogescholen, een lyceum en UvT-gelieerde functies. Verspreid door de wijk zijn nog diverse andere scholen aanwezig: een ROC en een hogeschool aan de Prof. Gimbrèrelaan en basisscholen aan de Professor Verbernelaan en de Cederstraat.

Ten noorden van de Professor Cobbenhagenlaan zijn verschillende kantoren gevestigd (Belastingkantoor, Kamer van Koophandel en kantoorverzamelgebouwen).

In De Reit zijn ook functies op het gebied van Zorg aanwezig. In het gebied ten zuiden van de Professor Gimbrèrelaan en aan de St. Oloflaan is met name ouderenzorg gevestigd. Aan de Bredaseweg (ten oosten van de Conservatoriumlaan) wordt onderdak en zorg geboden aan geestelijk gehandicapten.

Binnen de wijk bevinden zich drie kerken en één (joods) kerkhof. Het wijkcentrum is gelegen aan de Westertorenlaan. Aan de Sportweg zijn enkele sportvelden gesitueerd.

Voor recreatie hebben de bewoners van De Reit de stadsparken Oude Warande en Wandelbos binnen handbereik.

Ook station West, dat aan de noordkant van het spoor en dus nèt in Het Zand is gelegen, is van grote betekenis voor De Reit. Door de goede bereikbaarheid en de korte afstand tot de (hoge)scholen, wordt hier veel gebruik van gemaakt.

2.5.3 Detailhandel en horeca

De bewoners van de wijk zijn voor winkelveorzieningen aangewezen op winkelcentrum Westermarkt in Het Zand. Horeca komt binnen De Reit vrijwel niet voor.

Binnen het plangebied is sprake van verspreide bewinkeling in beperkte mate. Bij herontwikkeling aan de prof. Grimbrèrelaan die nu nog niet zijn opgenomen op de plankaart zijn wel enkele detailhandelsvestigingen voorzien bij het zorgcentrum. Daarnaast is in 2006 de planologische procedure gestart om het bestemmingsplan voor het voormalige Interpolisterrein te wijzigen. Het te ontwikkelen complex, Intermezzo, bestaat uit studenten- en starterswoningen, met daarnaast kantoorruimte (circa 3.000m²), kleinschalige horeca (372m²) en detailhandel (1.350m², waarvan 775m² voor een supermarkt). De detailhandel en horeca zijn gelegen op straatniveau, waardoor dit complex als buurtcentrum zal gaan fungeren.

2.5.4 Bedrijventerreinen

In de Reit bevindt zich een aanzienlijk kantoorvolume. De kantoorgebouwen zijn voornamelijk te vinden in het gebied dat wordt begrensd door de Cobbenhagenlaan, Hogeschoollaan, Verbernelaan (doorlopend in de Sportweg) en de Ringbaan-West. De Cobbenhagenlaan is daarbij de meest in het oog springende straat en de belangrijkste toegangsweg tot dit kantorengedebied. De OV-bereikbaarheid is zeer goed door de aanwezigheid van verschillende bushaltes en NS-station Tilburg-West. In dit kantorengedebied zijn kantoorgebouwen uit alle grootteklassen te vinden, waarin commerciële en niet-commerciële organisaties zijn gehuisvest. In dit gebied zijn vanaf einde jaren '60 kantoorgebouwen ontwikkeld, waarbij ook na de eeuwwisseling nog nieuwe kantoren zijn gebouwd. Vanwege de goede bereikbaarheid en door de verscheidenheid aan gebouwen, zal dit gebied in de toekomst een goede locatie blijven voor kantoorgebruikers en investeringen in nieuwe en vernieuwde kantoorgebouwen. De toenemende aanwezigheid van onderwijsinstellingen zorgt ook voor een goede ontwikkeling van dit gebied.

2.6 Technische infrastructuur

TEKST

PLAATJE

3 Vigerend beleid

3.1 Algemeen

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

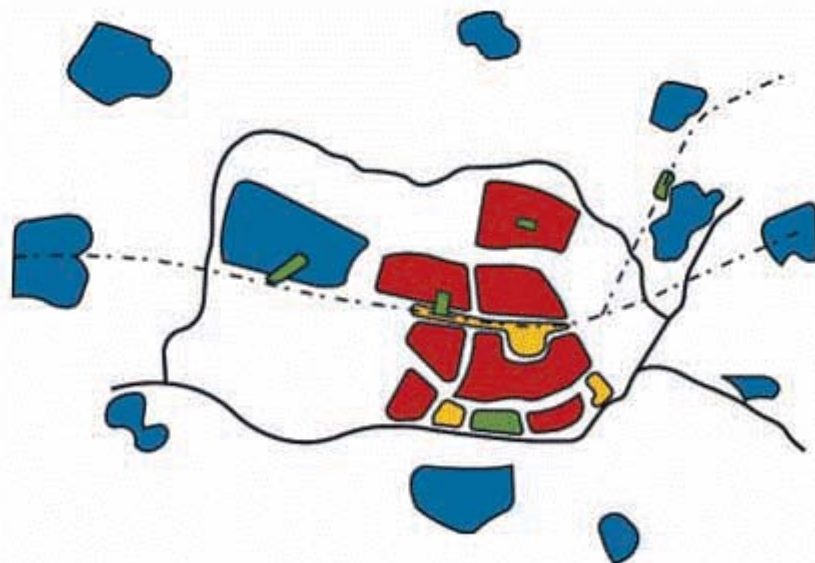
Als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is een samenvatting van de actuele beleidsnota's opgenomen.

3.2 Ruimtelijke structuurvisie 2020

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

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

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



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

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

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

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

zich vaak rustige, monofunctionele woongebieden.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid: Woonvisie Gemeente Tilburg

De Reit kan gerekend worden tot het stedelijk buiten centrum milieu. Meer in het bijzonder gaat het om het woonmilieu stedelijk buiten-centrum compact. Dit woonmilieu heeft de volgende kenmerken: redelijke dichtheid, veel gestapeld (hoogbouw), nadruk op één functie (wonen) en nabijheid van een beperkt aantal specifieke functies (winkelen en werken). De functie wonen is vooral aanwezig in het gedeelte ten zuiden van de Professor Cobbenhagenlaan en het gedeelte ten noorden van Professor Verbernelaan. Van de totale woningvoorraad is het aandeel eengezins- en meergezinswoningen in De Reit nagenoeg gelijk. Wordt dit vergeleken met het gemiddelde van de gemeente Tilburg dan blijkt dat er in De Reit veel gestapelde bouw voorkomt. In het gebied ten westen van de Hogeschoollaan en aan de Bredaseweg zijn echter uitsluitend eengezinswoningen te vinden. De verdeling van de koop- en huurwoningen in De Reit, wijkt vrijwel niet af van het gemiddelde. De sociale huurwoningen betreft met name de gestapelde bouw in het noorden van de wijk.

De relatief grote afstand tot het stadscentrum maakt dat de Reit zich leent voor een transformatie naar een groenstedelijk woonmilieu. Deze transformatie kan met name gerealiseerd worden door versterking van het groen en verdunning van de woningvoorraad. **HOE TOEGEPAST?**

3.4 Economisch beleid

3.4.1 Hoofdpijnen economisch beleid Tilburg 2001-2010

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

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

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

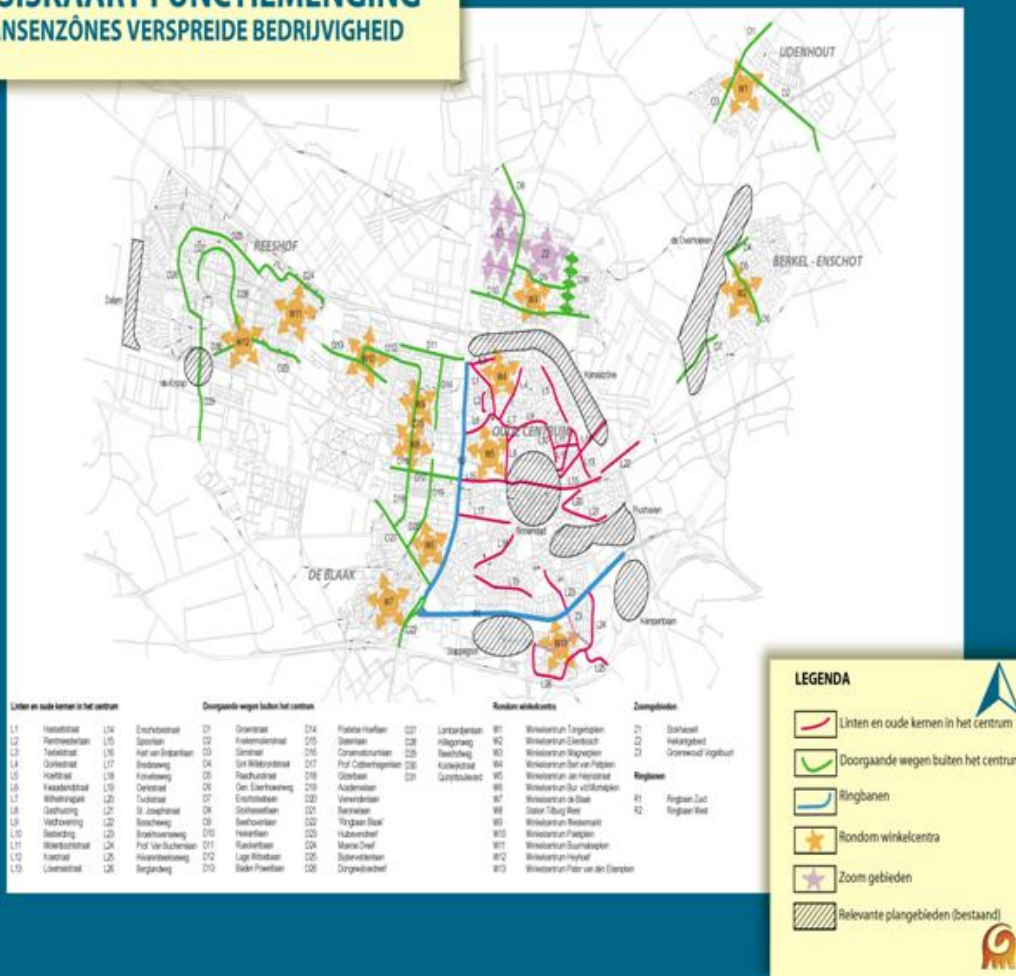
3.4.2 Verspreide bedrijvigheid

TEKST Om tot concretisering van functiemenging te komen is een 'basiskaart functiemenging wonen – verspreide bedrijvigheid' uitgewerkt

Vitaal bij elkaar, basiskaart functiemenging wonen en verspreide bedrijvigheid

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

BASISKAART FUNCTIEMENGING KANSENZONES VERSPREIDE BEDRIJFVIGHEID



TEKST REIT

3.4.3 Binnenwijkse bedrijventerreinen

De revitalisering van binnenwijkse bedrijventerreinen is uitgewerkt in de nota *Bedrijvigheid op Binnenwijkse bedrijventerreinen* (1999). Binnenwijkse bedrijventerreinen leveren een bijdrage aan de levendigheid in de wijken en zijn van belang voor de werkgelegenheid. Daarom wordt er naar gestreefd deze terreinen te behouden als vestigingsplaats voor bedrijven.

TEKST bedrijven Academielaan?

3.4.4 Ruimte voor detailhandel

Detailhandel binnen plangebied

Binnen De Reit is detailhandel in een zeer beperkte mate aanwezig. De winkelvoorzieningen voor de wijk bevinden zich in een winkelcentrum buiten het plangebied, namelijk De Westermarkt in Het Zand. Met de ontwikkelingen aan de Professor Gimbrelaan en de Entrada zal kleinschalige detailhandel worden toegevoegd.

Perifere detailhandel

Voor de centra voor doelgerichte aankopen zal de bestemming perifere detailhandel gelden. In deze centra zijn uitsluitend detailhandelsactiviteiten toegestaan die vallen onder de

hoofdbranches: sport/spel, plant/dier, bruin & witgoed, fiets & auto-accessoires, doe-het-zelf, wonen, auto/boot/caravan. Daarnaast mogen de winkels in deze centra producten verkopen uit andere hoofdbranches, mits ze verwant zijn aan de hoofdactiviteit van de betreffende winkel. Winkels in de centra dienen een minimale omvang te hebben van 750 m² v.v.o. winkelruimte. Daarvan mag met een beperkt aantal kleinere winkels afgeweken worden als dat voor de completering van een themacentrum nodig is. In bijzondere gevallen kan de gemeente aanvullende branchevoorschriften stellen, bijvoorbeeld waar het gaat om een zeer bijzonder concept als een groen tuincentrum of om beperkte detailhandelactiviteiten binnen een sportinstelling.

Het perifere en grootschalige aanbod ligt sterk verspreid over de gemeente Tilburg. Naast concentraties op Leypark en Vossenbergoost is aanbod gelegen op de Bosscheweg/Kanaalzone, Leijendaal en aan de Kraaivenstraat. Daarnaast zijn op diverse locaties in de stad solitaire vestingen te vinden het perifere en grootschalige aanbod (zie de nota detailhandel voor de branches). In Wandelbos is aan de Umberstraat / Paletplein een solitaire vestiging te vinden die behoort tot de perifere en grootschalige branches.

Verspreide winkels

Tilburg telt momenteel een groot aantal verspreide winkels. Deze structuur wordt gekoesterd, maar er wordt wel erkend dat de autonome ontwikkelingen in de toekomst zullen leiden tot een grofmazigere structuur. Er zal een aantal verspreide winkels verdwijnen.

De functie die de verspreide bedrijvigheid vervult verschilt van buurt tot buurt. In de oude stad maken verspreide winkels deel uit van de historische gegroeide structuur. Daarbuiten dragen zij duidelijk bij aan de levendigheid en leefbaarheid van buurten. In het detailhandelsbeleid verleent de gemeente planologisch medewerking aan de uitbreiding en/of realisatie van verspreide winkels in woongebieden wanneer deze bijdragen aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Verspreide winkels binnen het plangebied De Reit momenteel komen niet voor. Met de ontwikkelingen aan de professor Gimbrelaan en de Entrade zal in de toekomst wel wat verspreide detailhandel ontstaan.

3.4.5 Ruimte voor kantoren

TEKST

3.4.6 Nota Grote Panden

Binnen het plangebied "De Reit" komen geen grote woonpanden voor waarop de 'Nota Grote Panden' van toepassing is.

3.4.7 Horeca

In de nota "Over smaak valt best te twisten" (2006) is het beleid voor nieuwvestiging van horecabedrijven verwoord.

Voor het plangebied Reit is door betrokkenen bij de totstandkoming van de concept-horecanota een profiel gemaakt. Op basis van diverse criteria verwoord in de horecanota is voor het plangebied de beleidsinzet bepaald.

De beleidsinzet consolideren is leidend voor dit plangebied. Consolideren wil niet meer zeggen dan dat bestaande positief bestemde kavels de horecabestemming kunnen blijven behouden.

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

Een uitzondering hierop vormt de ondersteunende horeca binnen de terreinen van de Universiteit van Tilburg en die van het hoger onderwijs. Binnen deze terreinen is ruimte voor uitbreiding van ondersteunende horeca in de categorieën I en II.

3.5 Groenbeleid

3.5.1 Ruimte voor buitenspelen

De naoorlogse wijken in Tilburg West, waaronder de Reit, zijn de groenere wijken van Tilburg. Informele speelruimte is in De Reit relatief veel te vinden. In de wijk Reit zijn relatief weinig toestellen. De aanwezigheid van het groen, en hiermee de informele speelruimte, compenseert dit 'tekort'.

3.5.2 Groenstructuurplan en Groenstructuurplan Plus

In het groenstructuurplan wordt de Ringbaan West gezien als onderdeel van een noord-zuid gerichte hoofdas (Midden-Brabantweg - Ringbaan West - Blaakweg) met markante noordelijke en zuidelijk stadsentrees. Tevens worden de Ringbaan West en de Bredaseweg als historische lanen aangemerkt. Er wordt gestreefd naar continuïteit en behoud van deze lanenstructuren. Ook de professor Cobbenhagenlaan wordt als belangrijke groene laanstructuur gezien. Het campusgebied van de Universiteit van Tilburg vormt een belangrijke overgang van stedelijk naar landschappelijk gebied.

De spoorlijn en de bredere (uitvals)wegen met ecologische bermen worden in het groenstructuurplan als belangrijke infrastructuur gezien voor droge/natte ecologie in Tilburg.

3.6 Verkeers en vervoerbeleid

3.6.1 Tilburgs Verkeers- en Vervoersplan (mobiliteit in balans)

Algemeen beleidskader verkeer en vervoer.

Het vigerende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente Tilburg is vastgelegd in het Tilburgs Verkeers- en VervoersPlan (TVVP), mobiliteit in balans. Het plan schetst in hoofdlijnen het beleid voor nu en de lange termijn (planhorizon 2015). Het plan geeft aan hoe de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in een goede balans met elkaar moeten worden vormgegeven.

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

Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de westzijde en oostzijde begrensd door twee zogenaamde GebiedsOntsluitingsWegen (GOW): resp. de Burg. Baron van Voorst tot Voorstweg en Dongensweg / Taxandriëbaan. Naast deze verkeersgebieden zijn de overige wegen in de plangebieden allen verblijfsgebieden (zgn. 30 km/u wegen / erftoegangswegen) met uitzondering van de Baden Powelllaan / Jozef Platteweg. Laatstgenoemde verbinding is qua verkeersfunctie en fysieke verschijning een tussenvorm tussen de GOW en erftoegangsweg en heeft in het TVVP de status van 'voorlopige gebiedsontsluitingsweg' gekregen. Dit betekent dat de BadenPowelllaan / Jozef Platteweg vooralsnog behandeld wordt als een GOW en de huidige inrichting en het daarop geldende 50 km/u regime gehandhaafd blijft.

Voor het gebied en directe omgeving zijn geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien die in de nabije toekomst gevolgen hebben voor de autoverkeersontsluiting en -circulatie.

Parkeren

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

Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet er rekening mee gehouden worden dat de bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat betekent onder andere dat er door de initiatiefnemer op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Men moet voldoen aan minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Parkeernormen kunnen ook worden gebruikt om een te sterke groei van de automobiliteit tegen te gaan. Tilburg hanteert eigen parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Notitie parkeernormen Tilburg' die regelmatig wordt aangepast aan ontwikkelingen en gewijzigde inzichten. Deze normen vallen grotendeels samen met de in 2003 geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW maar betreffen deels ook een eigen gemeentelijke invulling.

Vraag naar parkeerplaatsen

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

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

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

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

1. centrum van Tilburg (zone A);
2. rest 'Oude Stad' (zone B);
3. het overige gebied van de klasse "zeer sterk stedelijk" (zone C).

Het gebied van de klasse "niet stedelijk" (buitengebied, Berkel Enschat en Udenhout) is niet verder onderverdeeld en wordt aangeduid als zone D.

Het plangebied Wandelbos valt geheel in zone C.



Mobiliteitsmanagement

In het TVVP wordt gesproken over mobiliteitsmanagement als een instrument om actief de

vervoerswijzekeuze te beïnvloeden bij grote geconcentreerde voorzieningen. De aandacht die in het TVVP hiervoor gevraagd wordt heeft formeel betrekking op bedrijventerreinen. Deze zijn niet in de plangebieden aanwezig, evenmin als andere grootschalige geconcentreerde activiteiten waar mobiliteitsmanagement praktisch gezien een kansrijk instrument zal zijn.

Wilhelminakanaal

De noordzijde van de plangebied wordt begrensd door het Wilhelminakanaal. Het kanaal zal in de toekomst worden verruimd naar klasse IV-vaarweg. De verruiming houdt ter hoogte van het plangebied een verbreding en verdieping van de vaarweg in. Verder zal naast de bestaande sluis III aan de noordzijde een nieuwe sluis worden gebouwd. De bestaande sluis III wordt in de verruimingsplannen gehandhaafd als Rijksmonument. In bestaande bestemmingsplannen is de kanaal-uitbreiding al jaren planologisch gereserveerd. Gelet op het thans gunstig perspectief voor verruiming van het kanaal tot en met de industriehaven Loven, dient opnieuw een planologische reservering in de bestemmingsplannen te worden opgenomen. Hiervoor is in de voorschriften de dubbelbestemming "waterverkeer" (VW) en "Groenvoorzieningen" (GR) opgenomen.

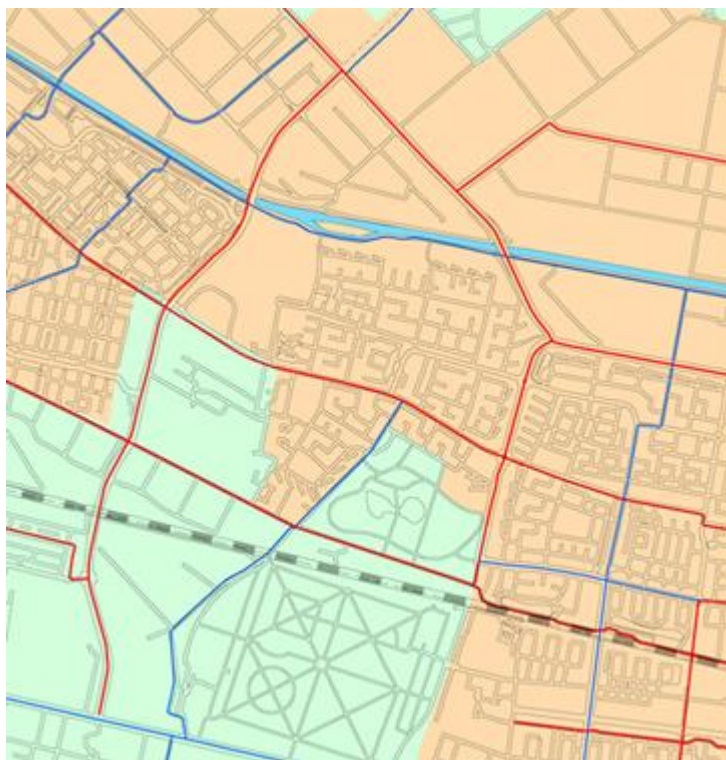
3.6.2 Fietsplan Tilburg

Het 'Fietsplan Tilburg' (1993) gaat onder meer uit van de aanleg van een sternet van fietsroutes om het gebruik van de fiets te stimuleren. De sternetroutes lopen van west naar oost en van noord naar zuid door het hele bebouwde gebied van de stad. Samen vormen ze een grofmazig systeem dat als ruggengraat van het stedelijk fietsnetwerk kan worden beschouwd. Naast de sternetfietsroutes zijn er de primaire fietsroutes, fietsverbindingen van een lagere orde welke op het sternet aantakken. De sternetfietsroutes moeten voldoen aan een hoge kwaliteit ('fietsplan Tilburg', p. 26, richtlijnen minimale kwaliteitseisen).

In 2004 is – naar aanleiding van het TVVP - gestart met een actualisering van het fietsplan. Hierbij zal veel aandacht worden geschonken aan een kwaliteitsslag van het sternet. Sternetfietsroutes welke niet (voldoende) voldoen aan de in het Fietsplan gestelde kwaliteitseisen dienen daar waar mogelijk verder verbeterd te worden.

Aan het plangebied raakt aan de noordzijde de Heikantroute via de Dongenseweg. Verder zijn in oost-west richting van belang de Veldhovenroute via de Baden Powelllaan-Jozef Platteweg en Reeshofroute via de Reeshofdijk. Een verbindende noord-zuid fietsroute via de Taxandriëbaan is eind 2005 gerealiseerd.

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



3.7 Water- en milieubeleid

3.7.1 Waterplan en watersctructuurplan

3.7.2 Bodembeleid Gemeente Tilburg: in goede aarde

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

3.7.3 Koersen op veiligheid

Algemeen beleidskader externe veiligheid

De beleidsnota externe veiligheid 'Koersen op veiligheid' is op 21 mei 2002 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van de activiteiten met gevaarlijke stoffen die een risico voor de omgeving op kunnen leveren. Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is op 27 oktober 2004 van kracht geworden.

Risicovolle inrichtingen en overige gevarencontouren binnen plangebied

TEKST

3.7.4 Luchtkwaliteitsplan

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

3.8 Architectuur, beeldende kunst en cultuurhistorisch beleid

3.8.1 Welstand

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

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

Toepassing op plangebied!

Het plangebied kan geheel worden toegerekend naar de planmatige clusterbebouwing. Dat wil zeggen dat het gaat om stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende structuren en bebouwing. Kenmerkend voor de structuur en de bebouwing is bovendien de vanuit de jaren zestig en begin zeventig van de vorige eeuw kenmerkende stempelbebouwing: steeds terugkerende ritmes van bebouwingspatronen en autonome flatbebouwing.

3.8.2 Cultuurhistorische waarde en architectonische kwaliteit

Binnen het plangebied De Reit komt geen beschermd stadsgezicht voor. Wel komen binnen plangebied enkele rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Hierover meer in paragraaf 8.2.3.

3.8.3 Kunstenplan Openbare Ruimte Tilburg

Binnen het plangebied De Reit komen diverse kunstwerken voor.

Locatie	Prof. Cobbenhagenlaan 13, westgevel sportzaal Hogeschool Brabant
Titel	Zonder titel
Jaar van realisatie	1968
Naam kunstenaar(s)	Hans Claesen
Materiaal	Beton
Herkomst opdracht	Percentageregeling rijksoverheid, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Hoge School Brabant

Schuinlopende lijnen en vlakken, in de betonnen wand uitgespaard, vormen een dynamische compositie, met een op- en neergaande beweging. De grindblokken, die afwissend hoog en laag in de wand zijn aangebracht, stuiteren als het ware tussen die lijnen en vlakken door.

Locatie	Prof. Cobbenhagenlaan 13, parkeerterrein Hogeschool Brabant
Titel	Zonder titel
Jaar van realisatie	1969

Naam kunstenaar(s)	Hans Claesen
Materiaal	Dolomiet
Herkomst opdracht	Percentageregeling rijksoverheid, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Hoge School Brabant

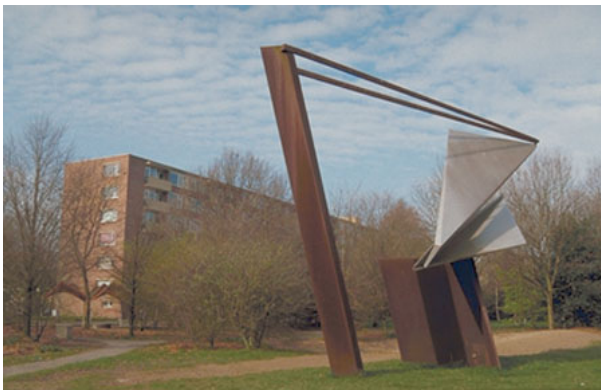
Het kunstwerk, dat nu vlak tegen de muur van de sportzaal staat, en overschaduwd wordt door twee kolossale sluisdeuren, stond oorspronkelijk op een verhoogd plateau midden in een open ruimte. In die positie vormde het object een bindende factor tussen de verschillende bouwvolumes waaruit het hogeschoolcomplex bestaat. Deze functie is in de vormgeving tot uitdrukking gebracht: enerzijds bestaat het plastiek uit twee zelfstandige volumes, het ene met een verticale, het andere met een meer horizontale beweging; anderzijds zijn de twee delen met een vernauwd tussenstuk met elkaar verbonden. Die kop-hals-romp constructie geeft het beeld ook iets dierlijks. Met enige fantasie zou je er een wakend beest in kunnen zien. Het is in dit verband wellicht niet toevallig dat het kunstwerk ook wel bekend staat onder de titel van 'Wachten'.

Locatie	Professor Cobbenhagenlaan
Titel	Zonder titel
Jaar van realisatie	1988
Naam kunstenaar(s)	Bernard Olsthoorn
Materiaal	Staal
Herkomst opdracht	Masterplan Beeldende Kunst
Eigenaar	Gemeente Tilburg

Vijf dubbele portalen vormen samen dit constructivistische kunstwerk, opgesteld parallel aan de rijweg en het fietspad. Van beide uiteinden af bekeken vertonen de opeenvolgende portalen een regelmatige reeks groter en kleiner wordende afschuiningen. Daardoor ontstaat binnen het portaal

een wetmatig bepaalde spiraalbeweging. De opstelling van het kunstwerk evenwijdig aan de weg, biedt de voorbijganger een interessant schouwspel: van enige afstand bekeken lijkt het te gaan om één onderling verbonden ruimtelijke constructie. Een constructie die zich als het ware uitrekt naarmate je er dichterbij komt, om uiteindelijk 'op te lossen' in de vijf vrijstaande poorten.

Locatie	Professor Cobbenhagenlaan
Titel	V1.13
Jaar van realisatie	1992
Naam kunstenaar(s)	Har Voogt
Materiaal	Cortenstaal en aluminium
Herkomst opdracht	Masterplan Beeldende Kunst
Eigenaar	Gemeente Tilburg



Har Voogt houdt zich al een aantal jaren bezig met het ontwerpen van bewegende sculpturen, ook wel 'kinetische kunst' genoemd. Zijn constructies zijn opgebouwd uit hefbomen en metalen platen die onderling verbonden zijn door scharnieren en gewrichten. Aanvankelijk zou een motor ervoor zorgen dat het object een langzame, gelijkmatige beweging maakt. Onderzocht wordt nu hoe de sculptuur zonder motor een aantal keren per jaar in een andere stand gezet kan worden. Eind 2000 zal dit gerealiseerd zijn. Het resultaat is een beeld dat een voortdurend proces van transformatie ondergaat, een onafgebroken metamorfose. Die metamorfose is cyclisch van aard: elke vormtoestand keert na een vast tijdsbestek weer terug.

Locatie	Prof. Cobbenhagenlaan 5, plantsoen voorzijde Theresia-lyceum
Titel	Stoel
Jaar van realisatie	1973
Naam kunstenaar(s)	Dick Fluitsma
Materiaal	Baksteen
Herkomst opdracht	Percentageregeling rijksoverheid, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Vereniging 'Ons Middelbaar Onderwijs'

Een grapje in baksteen, deze stoel die vast niet alleen staat, maar tegelijkertijd ook zit, met de ene poot gerieflijk over de andere hangend.

Locatie	Prof. Cobbenhagenlaan 5, plantsoen voorzijde Theresia-lyceum
Titel	Fluitspelend meisje
Jaar van realisatie	1965
Naam kunstenaar(s)	Hans Goddefroij
Materiaal	brons
Herkomst opdracht	Percentageregeling rijksoverheid, toegepast bij de bouw van de school
Eigenaar	Vereniging 'Ons Middelbaar Onderwijs'

Vroeger lag aan de voorzijde van het schoolgebouw een ruime rechthoekige vijver. In die situatie vormde het fluitspelend meisje, hurkend aan de rand van de waterpartij, een opvallende helder afstekende verschijning. Maar sinds de vijver vervangen is door een plantsoen, mist het beeldje een duidelijk aanhechtingspunt in zijn omgeving en daardoor staat het er nu wat verloren bij.

Locatie	Prof. Gimbrelaan 9, entree ROC Midden Brabant, College Educatie
Titel	Zonder titel
Jaar van realisatie	2000
Naam kunstenaar(s)	Nur Tarim
Materiaal	Brons
Herkomst opdracht	Percentageregeling nieuwbouw van de school
Eigenaar	ROC Midden Brabant



De aanwezigheid van veel verschillende culturen, die elk met hun eigen bagage in Nederland arriveren, heeft Nur Tarim als uitgangspunt genomen. Het geheel verbeeld het integratieproces met behoud van eigen identiteit.

De blokvormen van de rechterzuil symboliseren de eigenheid. Op de geblokte zuil is een open vorm aangebracht die refereert aan een kijker of antenne, die zich richt op de nieuwe leefomgeving. In de linkerkzuil is de blokstructuur gemoduleerd naar een eenheid, waarin de oorspronkelijke vormen nog wel herkenbaar zijn. De eigen identiteit is als het ware voor een deel opgeheven. De antenne heeft plaats gemaakt voor een vorm die opgaat in het totaal van de zuil. In de bodemplaat tenslotte worden beide symbolische ontwikkelingen tot een eenheid verenigd.

Locatie	Prof. Gimbrelaan 16, parkeerterrein Fontys Hogescholen Journalistiek
Titel	Zonder titel
Jaar van realisatie	1986
Naam kunstenaar(s)	Rene Verouden
Materiaal	Staal
Herkomst opdracht	Percentageregeling rijksoverheid, toegepast bij de bouw van de school

Eigenaar Fontys Hogescholen Tilburg



Een krans van getordeerde segmenten, die gedraaid zijn ten opzichte van elkaar, is op een hoge zuil geplaatst. Die zuil is niet de neutrale drager van het eigelijke object, maar maakt zelf ook deel uit van het kunstwerk.

Locatie Bredaseweg, 't Hooge Veer

Titel Mantel der Liefde

Jaar van realisatie 1986

Naam kunstenaar(s) Tine van de Weyer

Materiaal Staal

Herkomst opdracht In opdracht van 't Hooge Veer

Eigenaar Stichting 't Hooge Veer



Dit object maakt deel uit van een reeks van kunstwerken gemaakt vanaf 1984, waarbij Tine van de Weijer zich liet inspireren door het thema 'vleugels'. In combinatie met de titel Mantel der Liefde valt het accent bij dit object als vanzelf op het beschuttende karakter van het beeld. En dat sluit mooi aan op het karakter van 't Hooge Veer als beschermende gemeenschap.

Locatie Vierwindenlaan

Titel Tunnel

Jaar van realisatie 1988

Naam kunstenaar(s) Herman Makkink

Materiaal Baksteen, beton, gietijzer

Herkomst opdracht Masterplan Beeldende Kunst

Eigenaar Gemeente Tilburg



Afgebroken zuilen en brokstukken van een gedeeltelijk blootliggend gewelf. Het is een rest, een ruïne, maar waarvan? En wat gaat er mogelijk nog allemaal schuil onder het gazon? Niemand die het weet en niemand die het ooit zal weten, want wat op een oude schacht lijkt is met een zware klomp gietijzer voorgoed afgegrendeld. Alle ruimte dus voor de voorbijganger om daar zijn fantasie op los te laten.

Locatie	Ringbaan West, patio GGD
Titel	Twee heraldische leeuwjes
Jaar van realisatie	1700
Naam kunstenaar(s)	Onbekend
Materiaal	Hardsteen
Herkomst opdracht	In 1960 geschonken door ziekenfonds AAZ, afkomstig van het huis 'Moerenburg'
Eigenaar	Gemeente Tilburg

'Moerenburg' was een groot huis omgeven door een gracht, gelegen in de herdgang Loven ter hoogte van de huidige Moerenburgseweg en Kommerstraat. De eerste vermelding van het gebouw dateert uit de veertiende eeuw, toen het werd aangekocht door de abdij van Tongerlo om te gaan dienen als pastorie van de parochie Tilburg. Na 1648 ging het gebouw over in protestantse handen. Nadat Moerenburg onder meer predikantswoning was geweest, werd het in 1697 aangekocht door Philip Charles de Saint Amant(1674-1735), die in dienst was van het Staatse

leger. Hij maakte van Moerenburg een waar landgoed, compleet met lusttuin. Uit deze tijd dateren de leeuwtjes die stonden op de zuilen van de toegangspoort. Op de schildjes zijn de wapens van de bewoners en zijn vrouw Elisabeth de Claer aangebracht. Rond 1750 is het landgoed gesloopt. De leeuwtjes hebben daarna nog lange tijd de voorgevel gesierd van het pand Heuvelstraat 75, het latere kantoor van de A.A.Z. Toen het ziekenfonds in 1960 dit pand voor sloop verkocht, heeft het de historisch waardevolle beeldjes aan de gemeente afgestaan.

Locatie	Burgemeester Van de Mortelplein
Titel	Monument burg. Van de Mortel (1880-1947)
Jaar van realisatie	1958
Naam kunstenaar(s)	Albert Termote
Materiaal	Brons
Herkomst opdracht	Opgericht met gelden bijeengebracht door de Tilburgse bevolking
Eigenaar	Gemeente Tilburg



De ambtsperiode van burgemeester Van de Mortel viel nagenoeg samen met de Tweede Wereldoorlog: van 15 januari 1940 tot aan de bevrijding van de stad op 27 oktober 1944 (behoudens een korte onderbreking vanaf 12 juli 1944, toen hij door de Duitse gezaghebber in Nederland op staande voet werd ontslagen). Het beeld toont mr. J. van de Mortel als burgemeester, gekleed in het officiële ambtskostuum en omhangen met de ambtsketen. Het opschrift op de sokkel luidt: 'J.C.A.M. v/d Mortel 19.7.1880-21.12.1947 - Tilburgse burgerij aan haar burgervader 1940-1945'. Het standbeeld werd opgericht uit dankbaarheid voor de wijze waarop hij de stad in de moeilijke jaren van oorlog en onderdrukking had begeleid en beschermd.

4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

4.1 Algemene uitgangspunten

De Reit is gerealiseerd in de periode van de naoorlogse wederopbouw. Gegroepeerd in verschillende woonmilieus is vrijwel het gehele woonsegment in De Reit vertegenwoordigd.

4.2 Wijkontwikkelingsplan De Reit

TEKST?

4.3 Uitgangspunten plansystematiek

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

De gebiedsgerichte bestemmingen in het plangebied zijn:

- wonen (W) voor grondgebonden woningen en wonen gestapeld (WS) voor gestapelde woningbouw;
- maatschappelijke doeleinden (M) voor scholen zoals de Universiteit van Tilburg, verpleeghuizen en het wijkcentrum aan de Westertorenstraat;
- verkeersdoeleinden (V), (V+) en (VV) voor het openbaar gebied;
- groenvoorzieningen (GR) voor structureel groen in de wijk;
- utiliteitsvoorzieningen (U) voor grootschalige nutsvoorzieningen met eventueel hieromheen een gevarencontour met afstanden;
- kantoren (K) voor de kantoren aan het Reitseplein en de Professor Verbernelaan;
- maatschappelijke doeleinden + kantoren (M+K) voor de scholen en kantoren aan de Professor Cobbenhagenlaan;
- natuur en bos (NB) voor de israelische begraafplaats aan de Bredaseweg;

Binnen het plangebied komen vervolgens de volgende perceelsgerichte bestemmingen voor:

- studenteneenheden (st) ter plaatse van de studentenflats aan de Hoge Schoollaan en de Professor Verbernelaan;
- detailhandel (d) ter plaatse van enkele verspreide detailhandelsvoorzieningen;
- horeca (h) ter plaatse van enkele kleinschalige horecavoorzieningen;
- garageboxen (g) op diverse locaties in het plangebied;
- wonen plus (w+) voor de woonwagenlocatie aan de Professor Verbernelaan;
- kantoren (k) ten behoeve van enkele kleinschalige kantoorvoorzieningen;
- bedrijven (b) ten behoeve van.....(Academielaan)

De bebouwingsvoorschriften in beheerbestemmingsplannen- en dus ook in het voorliggende plan- zijn op de gemeentelijke bouwverordening gebaseerd. Voor de met bijzonder bouwregime aangeduide gronden gelden de specifieke op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentages, maximale goot- en bouwhoogten en afschuifingshoek. Ook voor de verschillende flats in De Reit wordt een bijzonder bouwregime toegepast aangezien de bebouwingsvoorschriften met betrekking tot de reguliere voor- en achtergevelrooilijnen op deze

gebouwen niet van toepassing zijn.

Voor de beheerbestemmingsplannen is de plansystematiek ontwikkeld. In het 'structuurbeeld plansystematiek' (plankaart A) is zowel een hoofdstructuur voor de oude gebieden (de linten) als een hoofdstructuur voor de nieuwe gebieden aangegeven. De hoofdstructuren hebben betrekking op straten die in het algemeen belangrijke verkeersaders zijn en kennen binnen de hoofdstructuur oude gebieden een grote mate van functiemenging. Binnen de hoofdstructuur oude gebieden is ook de grootste dynamiek aanwezig en zou verdichting kunnen plaatsvinden.

De Professor Cobbenhagenlaan is onderdeel van de hoofdstructuur nieuwe gebieden. Tevens valt een deel van De Reit onder de aanduiding 'accenten stad' waarbij bouwhoogtes van meer dan 60 meter denkbaar zijn.

5 Milieuverantwoording

5.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de wettelijke kaders en het gemeentelijk milieubeleid een rol hebben gespeeld bij het opstellen van de planvoorschriften. De volgende onderwerpen worden beschreven: Milieuhinder bedrijven, Bodem, Geluid, Lucht, Afval, Energie, Water, Groen en natuur, Externe veiligheid, Gezondheid, Mobiliteit, Ruimtegebruik en Archeologie.

5.2 Milieuhinder bedrijven

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

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

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

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

1. 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.
2. Voor de bestemming 'gemengde doeleinden' (G), een bestemming die langs de linten in het plangebied voorkomt, is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 inpasbaar.
3. Voor de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is maximaal categorie 2 inpasbaar.
4. Voor gebieden met de bestemming 'gemengde doeleinden, grootschalig' (GG) is de maximale milieucategorie vastgesteld op categorie 3a doch daar waar de afstand ten opzichte van de woonbebouwing het toestaat, is maximaal categorie 3b mogelijk.

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

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

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

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

positieve milieutechnische toetsing.

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

5.3 Bodem

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

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

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

5.4 Geluid

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

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

5.5 Lucht

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

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (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. 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. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 7, lid3, sub a van het Besluit Luchtkwaliteit.

5.6 Geur

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

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

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

5.7 Afval

Bij het duurzaam inrichten en bouwen 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 bouwplanontwikkeling moet het bovenstaande verwerkt worden.

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

5.8 Energie

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

Bij nieuwbouwplannen in het plangebied moet rekening gehouden worden met:

- I. compact bouwen;

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

5.9 Groen en natuur

Op basis van de nota "Binnenstedelijk groen" hebben waardevolle bomen een beschermzone met een straal van 8 meter. Nieuwe bebouwing zal op minimaal 8 meter afstand van deze bomen moeten blijven.

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

1. Een duurzaam ecologisch raamwerk
2. Een samenhangend netwerk van lange lijnen
3. Strategische plekken, als knopen van het stadsweefsel

Binnen dit gebied is sprake van;

De lange lijnen zoals:

TEKST

Strategische plekken (Frankische driehoeken, pleinen en plantsoenen) o.a.;

TEKST

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

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

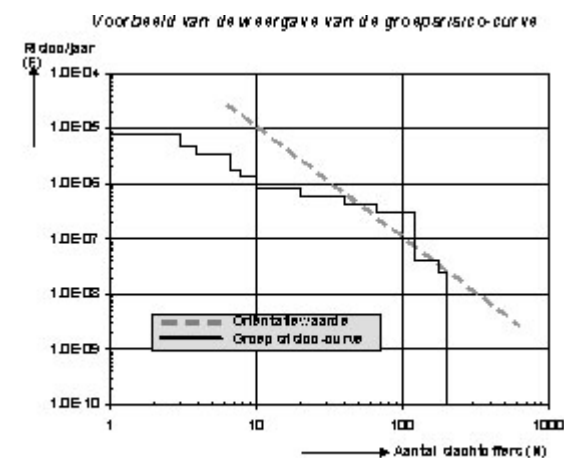
Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het

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



Grafiek 1: groepsrisico met FN-curve en oriëntatiewaarde.

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

Verantwoordingsplicht

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

5.10.2 Algemeen

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

5.10.3 Inrichtingen

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

Bedrijven binnen het plangebied met een risicocontour:

4. Avans Hogeschool

Op deze locatie aan de Prof. Cobbenhagenlaan 13 bevinden zich meerdere gasflessen welke gevuld zijn met acetyleen, stikstofdioxide, waterstof en zuurstof. Indien in totaal meer dan 1000 liter brandbare gassen en zuurstof in gasflessen wordt opgeslagen, bedraagt de afstand, overeenkomstig het besluit Opslag- en transportbedrijven (8.40 Wet Milieubeheer), tussen een opslaggebouw of buitenopslag en de dichtstbijzijnde woning ten minste 15 meter.

5. PNEM Gasleveringsstations

In het plangebied De Reit bevinden zich meerdere gasleveringsstations. Overeenkomstig het besluit voorzieningen en installaties (8.40 Wet Milieubeheer) moet een afstand van 6 meter tot woningen, 6 meter tot objecten categorie I en 4 meter tot objecten categorie II. Onder objecten cat. I wordt verstaan: bejaardenoorden verpleeghuizen, ziekenhuizen, sanatoria, zwakzinnige inrichtingen, en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen, scholen, winkelcomplexen van meer dan 5 winkels met een gezamenlijk vloeroppervlak van meer dan 2000 m², hotels, restaurants, kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen, telecommunicatiegebouwen gebouwen met vluchtleidingsapparatuur etc.. Onder categorie II wordt verstaan: sporthallen, zwembaden, winkels voor zover ze niet onder cat. I vallen, en incidentele dienst- en bedrijfswoningen van ten hoogste één hectare, speeltuinen, sportvelden, openluchtzwembaden, en andere recreatieterreinen. In het plangebied zijn de volgende gasleveringsstations aanwezig:

- I. Sportweg 15
- II. Bredaseweg 375
- III. Prof. Cobbenhagenlaan 5
- IV. Prof. Cobbenhagenlaan 35
- V. Prof. Cobbenhagenlaan 205
- VI. Reitseplein 1
- VII. Reitseplein 15

Buiten het plangebied:

LPG-tankstation Shell

In de nabijheid van het plangebied De Reit ligt aan de Baroniebaan 2 een brandstofverkoopspunt met opslag en verkoop van LPG (Shell). De grootte van het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de doorzet aan LPG op jaarbasis. De doorzet van het tankstation is thans niet gelimiteerd. Echter het overgrote deel van LPG-tankstations in Nederland hebben een doorzet van < 1500 m³/jaar. Voor Tilburg is aangenomen dat de contour voor het plaatsgebonden risico maximaal 110 meter zal zijn. Voor tankstations met verkoop van LPG gelden de volgende standaarden volgens de bij het BEVI behorende ministeriële regeling.

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

5.10.4 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. De Reit valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Tilburg. 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.

5.10.5 Hoge druk aardgasleidingen

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

5.11 Gezondheid

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

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

5.12 Mobiliteit

Ambities in relatie tot het mobiliteitsbeleid richten zich op het reduceren van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Tevens is het vizier gericht op minder ruimtebeslag door auto-infrastructuur. Bij de inrichting van het gebied moet een goed verblijfsklimaat voorop staan. De inrichting moet primair gericht zijn op een voetgangers- en fietsgebied met een goede aansluiting op de 'sternetfietsroute

5.13 Ruimtegebruik

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

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

5.14 Archeologie

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

6 Juridische regelgeving, functioneel en ruimtelijk beheer

6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

6.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I 'Algemene en technische bepalingen'

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

Paragraaf II 'Bouw- en gebruiksvoorschriften'

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

Paragraaf III 'Bestemmingsbepalingen'

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

Op de plankaart zijn gebiedsgerichte en perceelsgerichte bestemmingen te herkennen aan de grotere respectievelijk kleinere lettercodes.

In het plan zijn de volgende gebiedsgerichte bestemmingen opgenomen:

- a. Woondoeleinden 'W' en woondoeleinden gestapeld "WS";
- b. Verkeer en vervoer 'V' en 'V+';
- c. Verkeer en verblijf 'VV';
- d. Maatschappelijke doeleinden 'M';
- e. Groenvoorzieningen 'GR';

- f. Utiliteitsvoorzieningen 'U';
- g. Natuur en Bos 'NB';
- h. Maatschappelijke instellingen en kantoren 'M+K';
- i. Kantoren 'K'.

De volgende perceelsgerichte bestemmingen zijn opgenomen:

- a. -**studenteneenheden (st)** ter plaatse van de studentenflats aan de Hoge Schoollaan en de Professor Verbernelaan;
- b. -detailhandel (d) ter plaatse van enkele verspreide detailhandelsvoorzieningen;
- c. -horeca (h) ter plaatse van enkele kleinschalige horecavoorzieningen;
- d. -garageboxen (g) op diverse locaties in het plangebied;
- e. -wonen plus (w+) voor de woonwagenlocatie aan de Professor Verbernelaan;
- f. -kantoren (k) ten behoeve van enkele kleinschalige kantoorvoorzieningen;
- g. -**bedrijven (b) ten behoeve van.....(Academielaan)**

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

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

Paragraaf IV 'Aanvullende bepalingen'

Deze paragraaf bevat voorschriften ten aanzien van de volgende aspecten:

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

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

6.3 Functioneel beheer

6.3.1 Algemeen

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

6.3.2 Detailhandel

Het uitgangspunt van het gemeentelijke detailhandelsbeleid (nota *Ruimte voor Detailhandel*, 2002) is een bijdrage te leveren aan versterking en verbreding van de detailhandel in de buurten, in de wijken, in de dorpen, in de binnenstad en in de werkgebieden teneinde de werkgelegenheid te versterken en de inwoners van de 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, gemkascentra voor dagelijkse artikelen en centra voor doelgerichte aankopen. Op de plankaart 'Spreiding Detailhandelsvoorzieningen' zijn voor het plangebied De Reit geen bijzonderheden opgenomen.

6.3.3 Horeca

Binnen het gemeentelijk geïntegreerd horecabeleid worden aan de ene kant drie typen horecavoorzieningen onderscheiden (horeca I, II en III) en aan de andere kant vijf gebiedstypen waaraan vestigingscriteria gekoppeld zijn. De gebiedstypen zijn: horecaconcentratiegebied, winkelcentra, lijnstructuur, woongebied en overig gebied. Bestaande horecavestigingen worden als zodanig bestemd. Een nieuwe vestiging van een horecagelegenheid wordt slechts middels een wijzigingsbevoegdheid toegelaten waarbij spreiding wordt beoogd, afhankelijk van zwaarte en omvang van de vestiging in relatie tot de typologie van het gebied. Voor het plangebied is dit als volgt uitgewerkt:

- I. de 'lijnstructuur horeca' (plankaart B) beperkt zich tot de Professor Cobbenhagenlaan en de Conservatoriumlaan;
- II. als woongebied wordt beschouwd de gebieden met de bestemming "W" voor zover deze niet zijn gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca;
- III. overig gebied wordt gevormd door de andere bestemmingen niet zijnde verkeersbestemmingen en voor zover niet gelegen aan de hiervoor genoemde wegen gelegen aan de lijnstructuur horeca.

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

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

Binnen het plangebied zijn verspreid enkele horecagelegenheden gelegen. Dit beperkt zich tot een cafetaria, een cafe en een restaurant.

6.3.4 Kantoren

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

Conform het bij de voorschriften gevoegde Plankaartje E 'Kantoorlocaties' is het mogelijk om binnen een deel van het plangebied kantoorfuncties te realiseren. Hierbij gaat het voornamelijk om de locatie Sportweg. Dit is een kleine kantorenlocatie in de directe omgeving van station Tilburg West. Deze locatie is geschikt voor kleinschalige kantoren (tot 2500 m²) voor eigenaargebruikers.

6.3.5 Bedrijven

Binnen het plangebied komen geen bedrijfslocaties voor.

6.3.6 Voorzieningen

De in het plangebied voorkomende voorzieningen zoals scholen, kerken, medische voorzieningen, verzorgingshuizen, buurthuizen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn als 'Maatschappelijke doeleinden' opgenomen.

6.3.7 Wonen

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

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

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

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

Een onderscheid in wonen naar maatschappelijke groeperingen zoals bejaardenhuisvesting, therapeutisch wonen, c.q. wonen onder begeleiding, wonen in een opvangcentrum e.d. wordt in de woonbestemmingen niet gemaakt. Wel worden hierop de volgende uitzonderingen gemaakt:

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

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

6.3.8 Verkeersbestemmingen

Op verkeersgebied is het gemeentelijk beleid vastgelegd in diverse nota's. Vanwege het feit dat het verkeersbeleid enorm in beweging, hetgeen zich uit in verkeerscirculatieplannen, openbaar vervoer plannen, fietsplannen en parkeerplannen, wordt het bestemmingsplan niet als instrument gebruikt om het verkeersbeleid tot uitvoering te brengen. Onderscheiden zijn rail-, water-, en wegverkeer en de verblijfsaspecten daarbij. Bij de bestemmingen voor verkeer 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 het openbaar gebied met de bestemming 'V', 'V+', 'VV', 'GR' en 'O' is het toegestaan de gronden te gebruiken voor markten, circussen, kermissen, evenementen, braderieën etc.

6.3.9 Structureel groen en natuur

Het beleid met betrekking tot openbaar groen is neergelegd in het groenstructuurplan. Tevens is van toepassing het Streekplan Noord-Brabant en de 'Streekplanuitwerking Stadsregio Tilburg'. Grootschalige groenvoorzieningen komen in het plangebied van De Reit niet voor. Structureel groen binnen het plangebied wordt aangeduid met de bestemming 'groenvoorzieningen' (GR).

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

6.3.10 Water

TEKST

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

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

- 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.;
- gebruik van particulier terrein t.b.v. evenementen (muziekfestival, zeskamp, occasionshow, e.d.) zoals 'Udenhout onder zeil';
- zeer incidenteel gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten) voor besloten feestactiviteiten in verenigingsverband (bijv. een toernooi met feesttent, levende muziek c.s.);
- incidenteel gebruik van sportcomplexen, sporthallen, e.d. t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiekbeurzen, huishoudbeurzen, computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen e.d.

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

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

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

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

6.3.12 Vuurwerk

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

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

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

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

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

Binnen het plangebied van De Reit komen geen verkooppunten van vuurwerk voor.

6.4 Ruimtelijk beheer

6.4.1 Relatie met de bouwverordening

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

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

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

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

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

Stadsgezicht'.

Binnen het plangebied komt echter geen beschermd stadsgezicht voor.

6.4.2 Voorgevelrooilijn

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

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

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

6.4.3 Vrijstelling van de verplichting om te bouwen in de voorgevelrooilijn

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

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

6.4.4 Bouw- en afschuiningshoogten

- Bouwhoogte.

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

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

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

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

Afschuiningshoogte.

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

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

voorgevelrooilijn bij:

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

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

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

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

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

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

6.4.5 Vrijstelling afwijkende bouwhoogte

Vrijstelling voor een hogere bouwhoogte is in principe mogelijk

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

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

6.4.6 Achtergevelrooilijn

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

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

De achtergevelrooilijnen zijn op de plankaart aangegeven.

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

6.4.7 Vrijstelling voor overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

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

Voor overige vrijstellingsmogelijkheden zie art. 4.12.3 van de voorschriften.

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

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

6.4.8 Regeling bijgebouwen

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

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

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

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

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

1. het bepaalde in artikel 5 van de voorschriften en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en bedrijven;
 - c. de maximale oppervlakte welke in aanmerking komt voor afhankelijke woonruimte 80m² bedraagt;

- d. door de aanvrager een garantieverklaring wordt afgegeven waarin is opgenomen dat, nadat de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling, verleend op grond van sub 1, in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

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

6.4.9 Afwijkend bouwregime in bijzondere bebouwingssituaties

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

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

6.4.10 Regeling m.b.t. beschermd stadsgezicht

Binnen het plangebied komt geen beschermd stadsgezicht voor.

6.5 Aanvullende bepalingen

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

Enkele **vrijstellingsmogelijkheden** zijn:

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

Als **wijzigingsbevoegdheden** kunnen hier vermeld worden:

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

- VI. grotere utiliteitsvoorzieningen;
- VII. opheffen aanduiding dienstwoning.

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

7 Welstandsparagraaf

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

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

8 Cultuurhistorische paragraaf

8.1 Algemeen

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

- a. Historische geografie en ontwikkeling van het landschap
- b. Archeologie
- c. Objecten en structuren (monumentale objecten, ensembles en gebieden)
- d. 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:

- I. Monumentenwet 1988
- II. Gemeentelijke monumentenverordening
- III. Gemeentelijk monumentenbeleid en interim archeologiebeleid
- IV. Monumentenlijst Tilburg

Bronnen:

- H. van Dijk & E. de Boer. Van Doden Hoek tot Den Langenberg Tilburg – De Reit-Zorgvlied.

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.

8.2 De Reit

Naar aanleiding van de herziening van het beheersbestemmingsplan De Reit (verder plangebied genoemd) is door Fontys-BILAN in 2006 een cultuurhistorisch en archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. Dit onderzoek is deel van een reeks onderzoeken die kadert in de globale herziening van de beheersbestemmingsplannen van de gemeente. In de volgende paragraaf wordt volstaan met een globale beschrijving. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het desbetreffende rapport van BILAN.

8.2.1 Historische geografie en ontwikkeling

Het plangebied ligt deels op de westelijke uitloper van het relatief hooggelegen centrale plateau van Tilburg. De kaart van Diederik Zijnen uit ca. 1760 laat zien dat het centrale en oostelijke deel van het plangebied destijds voornamelijk bestond uit een akkergebied dat werd doorsneden door een aantal wegen en paden, waaronder de verbindingsweg tussen De Berkdijk en het gehucht de Reit. Deze laatste nederzetting lag in het noordoosten van het plangebied. Vanaf het driehoekige plein van De Reit ontsprong een kleine waterloop die in het noordoosten van het plangebied uitmondde in de waterloop de Werft. Het westelijke deel van het plangebied, tussen de Oude Warande en de akkergronden van De Reit, bestond uit een langgerekt stuifzandgebied.

In de negentiende eeuw is het noordwestelijke deel van het plangebied, tussen de Reitse Akkers en de Oude Warande, toen nog bestaand uit stuifzanden, bebost. In de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied is in 1855 de Israëlitische Begraafplaats aangelegd die twee jaar later in gebruik werd genomen.

Vanaf de jaren twintig van de twintigste eeuw is de bebouwing in het plangebied en dan met name

langs de Bredaseweg, langzamerhand toegenomen. Tot ver in de jaren vijftig bestond het plangebied De Reit echter uit agrarische gronden met alleen de bebouwing van het gelijknamige gehucht rond de driesprong en langs de Bredaseweg. In de jaren zestig is het gebied volgens het partiële Uitbreidingsplan “De Reit” uit 1959, omgevormd tot een stedelijke woonwijk. Naast woningbouw zijn langs een langgerekte boulevard dwars door de wijk diverse onderwijsinstituten ondergebracht.

8.2.2 Archeologie (bodemarchief)

Op de Archeologische Waarschuingskaart van Tilburg heeft het plangebied deels een onbekende archeologische verwachting (westelijke deel) en deels een hoge verwachting (oostelijke deel). Om deze verwachting nader te kunnen specificeren is in het uitgevoerde onderzoek vertrokken vanuit de reconstructie van het prestedelijke landschap, die in nauwe relatie staat tot de bewoningsgeschiedenis.

Belangrijk onderdeel is 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 nederzettingsspatronen 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 bewoningsspatronen.

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 (ondverdeeld in steentijd, bronstijd-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, waarmee de snelle urbanisatie van het plangebied in de twintigste eeuw gepaard is gegaan. Voor de aanleg van de uitbreidingswijken is het gebied mogelijk geëgaliseerd en ook voor de aanleg van de hoogbouw en andere woningen 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 verstoringskaart samengevoegd tot een kaart, waarin onderscheid wordt gemaakt in terreinen met geen tot lage archeologische verwachting, terreinen met middelhoge tot hoge archeologische verwachting en archeologisch waardevolle terreinen (o.a. archeologische monumenten). In het bestemmingsplan De Reit 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.

8.2.3 Objecten en structuren

In het plangebied bevinden zich, op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening, drie beschermde monumenten. De bebouwing uit de periode 1850 – 1940 is geïnventariseerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)². 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 2005³ als basis.

De volgende waardevolle en/of kenmerkende objecten⁴ bevinden zich in het plangebied (zie Fig. 2):

Rijksmonumenten:

- Bredaseweg 321: villa;
- Bredaseweg 387: Mariënhof, villa, bijgebouwen en tuin.

Gemeentelijke monument:

- Professor Cobbenhagenlaan 205;
- Bredaseweg 415: Israëlitische begraafplaats.

MIP:

- Academielaan 71, 73 en 75.
- Bredaseweg 263, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 333, 335, 337, 339, 341A, 341, 343, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 371, 373, 375b, 385, 389, 397, 425 en 429.
- Ringbaan-West 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219 en 221.

Architectuur en stedenbouw 1940-1970:

- Warandelaan 2: Gebouw Cobbenhagen (laagbouw faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen, hoofdgebouw Universiteit van Tilburg).
- Warandelaan 2: Tjalling C. Koopmansgebouw (hoogbouw faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen).
- Professor Cobbenhagenlaan 225: voormalige 'Rijkslandbouwhuis'.
- Professor Verbernelaan: studentenspoorhal.
- Professor Cobbenhagenlaan 19: studentenkerk Maranatha.
- Professor Cobbenhagenlaan 9: Theologische Faculteit.
- Professor Cobbenhagenlaan 205: Academie voor Beeldende Kunsten (gemeentelijk monument).
- Professor Cobbenhagenlaan 5: Theresialyceum.
- Professor Cobbenhagenlaan 13: HTS.
- Professor Verbernelaan 9: Nieuw Apostolische Kerk.
- Conservatoriumlaan 175: kerkgebouw Apostolische Gemeente.
- Prof. Cobbenhagenlaan 8: gereformeerde Opstandingskerk.
- Bredaseweg 291: voormalig klooster van de Dochters van O.L.Vrouw van het H. Hart annex verzorgingstehuis Notre Dame.
- Hogeschoollaan 237: burgemeesterswoning
- Conservatoriumlaan 177: villa.
- Hogeschoollaan 229: villa met kantoor.

Uit het BILAN-rapport⁵ 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 Reit is een groot deel van het netwerk van wegen en paden verloren gegaan. Het tracé van enkele van deze wegen en paden zijn echter nog deels herkenbaar in het huidige wegenpatroon. Naast het oude wegenpatroon bevinden zich ook nieuwere lijnen en elementen (tot circa 1940) in het plangebied die historisch geografisch waardevol zijn:

- deel Tubantenstraat, Romeinenstraat, Burgemeester Jansenstraat, Burgemeester Vonk de Bothstraat, Burgemeester Beckersstraat en Burgemeester Mutsaersstraat (oude, meestal

onbelangrijke paden)

- Bredaseweg
- Spoorweg Tilburg-Breda
- deel Palmenstraat (oud tracé spoorlijn Tilburg-Turnhout)
- Ringbaan-West

Uit de periode 1940-1970 zijn de volgende kenmerken van bovengemiddelde waarde in het plangebied De Reit bewaard gebleven:

- in aanvulling op de historische Bredaseweg, de Ringbaan West, Conservatoriumlaan en Prof. Cobbenhagenlaan (structuurbepalende monumentale hartader) als gerealiseerde onderdelen van het rechthoekige stramien van hoofdwegen; het niet doortrekken van de Taxandriëbaan (beoogde tweede Ringbaan West) en de Academielaan (onder het spoor) maken het netwerk onvolkomen;
- de restanten van het langgerekte wandelpark dat de Prof. Cobbenhagenlaan aan de zuidzijde begeleidt (drie moderne woongebouwen onderbreken de groenstrook) en de groene campus als overgang naar de Oude Warande;
- de hoogbouw van de KUB (Warandelaan 2) als belangrijk landmark op het uiteinde van de Prof. Cobbenhagenlaan. Delen van het plangebied hebben een bijzondere stedenbouwkundige waarde. Het gaat daarbij om:
- Bredaseweg; strak lineaire structuur met begeleidende laanbeplanting voorzien van een lintbebouwing van villa's en herenhuizen.

8.2.4 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 (zie Fig. 1).

a. Gebied met (middel)hoge archeologische verwachting: bij planvorming (c.q. bouw aanvragen) waarbij sprake is van grondverzet geldt, in die locaties die op de waarschuwingskaart een aanduiding hebben van (middel)hoge archeologische verwachting, advies- en/of onderzoeksplicht inzake archeologie. Deze verplichting geldt bovendien op grond van rijks- en provinciaal beleid voor vrijstellingsprocedures, bestemmingsplanprocedures en MER-plichtige projecten.

b. Archeologisch waardevol terrein: aanlegvergunning met als voorwaarde archeologisch vooronderzoek bij planologische ontwikkelingen voor locaties aangeduid op de plankaart als terrein met bestemming archeologie.

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 (zie Fig. 2 en paragraaf 2.3.1).

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.

9 Procedure

9.1 Inspraak

Naam	Adres	Ontvangen
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007

[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007
[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2007

Inspiraakreactie [REDACTED]

1. In de wet ruimtelijke ordening staat dat bestaande legale bebouwing moet worden verwerkt in een geactualiseerd bestemmingsplan. Dit is hier niet het geval daar mijn opbouw welke is gebouwd middels bouwvergunning JGO/2006/0901/70/01/200601810 niet is verwerkt;
2. Het deelgebied waaronder mijn perceel valt heeft in het huidige bestemmingsplan de aanduiding EC5. Dit houdt in dat er commerciële activiteiten mogelijk zijn. Dit is 1 van de redenen destijds geweest voor mij om deze woning/ garages voor de gevraagde prijs te kopen. Ik wil dus dat deze bestemming zo blijft daar ik anders schade zal ondervinden. Ook gezien de beroep aan huis situatie.
3. Tevens staat in de wet ruimtelijke ordening dat vastgesteld beleid moet worden geïmplementeerd in het geactualiseerde bestemmingsplan. Het lange termijnbeleid van het huidige college van B&W is dat tilburgers middels woonoppervlakteuitbreiding meer woongenot moeten kunnen creëren. Dit is actueel nog eens bevestigd door het college zowel op politieke schriftelijke vragen middels art. 47 Gemeentewet, als in de gemeenteraadsvergadering. Dit is absoluut in dit voorontwerp niet het geval omdat de eigenaren van de rug aan rug woningen hier geen enkele mogelijkheid meer voor hebben. De eigenaren worden op deze manier in een "harnas" gestopt. Tevens is het huidige beleid (gezien de meerdere gerealiseerde opbouwen) dat dit wel mogelijk is. Dit dient dus ook te worden verwerkt in een nieuw bestemmingsplan. Ook gezien het in Nederland zeer belangrijke rechtszekerheidsbeginsel. De eigenaren van woningen moeten erop kunnen vertrouwen dat reeds jarenlang toegepast bouwvergunningenbeleid wordt verwerkt in een geactualiseerd bestemmingsplan. Dit mag niet zomaar voor bepaalde woningen worden veranderd. Bezinning

en privacy kunnen geen reden zijn om dit te doen omdat er in deze wijk al op vele plekken sprake is van 3 bouwlagen en niet te vergeten vele dakkapellen.

4. Graag wil ik ook mededelen dat het percentage bebouwing dat op zowel het perceel van Amarant als de vele panden die in de wijk al in hun bezit zijn momenteel al erg groot is en de percentagebebouwingen en bouwhoogtes in het bestemmingsplan alleen maar toenemen. Dit geeft nog meer belasting (o.a. verkeer) dan het nu al is. Tevens doet dit geen recht aan uitgangspunt van een gemixte wijk daar de hoeveelheid Amarantbewoning (nog meer) de overhand gaat krijgen.

Standpunt gemeente

1. Ten onrechte is de opbouw op het perceel [REDACTED] welke is verkregen met bouwvergunning JGO/2006/0901/70/01/200601810 niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De plankaart en het betreffende bouwblok zullen worden aangepast.
2. Het onderliggende bestemmingsplan "De Reit" zoals goedgekeurd in 1960 is nooit uitgevoerd. In plaats daarvan is in 1974 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd en bouwvergunning verleend voor de woningen zoals deze momenteel ter plaatse aanwezig zijn. De onderliggende bestemming "EC 5, winkelhuizen" is daarmee niet aan de orde.
3. Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadsragen zoals bepaald in artikel 47 van het Regelement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen. De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen een bijzonder bouwregime opgenomen. Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de bouwblokken waar de derde bouwlaag al is gerealiseerd).
4. De locaties van Amarant hebben in het beheerbestemmingsplan "De Reit 2007" de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" gekregen. In afwijking van het oude bestemmingsplan "De Reit" zijn alle sinds het onherroepelijk worden van dit plan verleende bouwvergunningen verwerkt in de maximale bebouwingspercentages en de maximale bouwhoogten. In het "oude" bestemmingsplan mocht de locatie overigens voor 100% bebouwd worden.

Inspraakreactie [REDACTED]

La Cabaña is een horecagelegenheid die bestaat uit een Spaans restaurant dat dagelijks geopend is en druk bezocht wordt door buurtbewoners en bewoners van de Reeshof. Ook het Tilburgse bedrijfsleven en overheid maken veelvuldig gebruik van de voorzieningen binnen La Cabaña.

Buiten de restaurantfunctie worden diverse "teambuilingen" workshops aangeboden zoals

bijvoorbeeld salsa, percussie en mozaïek. In de, achter het restaurant gelegen, zaal worden afscheidsrecepties, bruiloften etc. gevierd.

Graag zie ik dat in het bestemmingsplan [REDACTED] als horeca wordt aangemerkt. Op deze manier kan La Cabaña haar service optimaal verlenen. La Cabaña veroorzaakt geen hinder naar bewoners, maar is juist een graag geziene aanvulling op de voorzieningen in de buurt.

Standpunt gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan "De Reit 2007" is een beheerbestemmingsplan, hetgeen betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat een actueel "sausje", zoals recent beleid en regelgeving, over het gebied wordt gelegd. Ontwikkelingen zoals inspreker voorsteld worden daarin niet meegenomen. Wanneer inspreker de wens heeft de bestemming van het pand Academielaan 71 te wijzigen dient hiertoe, mits gewenst, een aparte planologische procedure te worden doorlopen.

Inspraakreactie [REDACTED]

Mijn woning, gelegen aan [REDACTED], wordt omringd door het gebiedsdeel Amarant dat op uw beheerplankaart 24.4 is aangeduid (gearceerd) met bestemming M (Maatschappelijke bestemming- geen burgerwoningen). Het voorgelegde bestemmingsplan heeft tot doel de huidige situatie formeel vast te brengen. Het plan wijkt echter op enkele plaatsen af van de huidige situatie of het oude bestemmingsplan.

1. Verzoek het gebied in dusdanige sectoren op te delen, zodat in ieder geval de huidige gebiedssituatie, direct grenzend aan de achterzijde van de woonhuizen gelegen aan de Bredaseweg, wordt gerespecteerd. Dus in dat voorgestelde deelgebied geen intensivering van de bebouwing mogelijk maken. Consequentie voor nieuw bestemmingsplan: een sector achter de woonhuizen nummer 371, 369, 367 ev toestaan met max 50% bebouwing en de huidige gerealiseerde hoogte van maximaal 4 meter. Suggestie dit te concretiseren in ieder geval tot de op deelkaart 24.4 aangegeven deelvlakgrens.
2. De woning van [REDACTED] heeft een dubbele bestemming, net als huisnummer 367, namelijk woonhuis én maatschappelijk. In uw voorgestelde plan is de bestemming 'wonen' op huisnummer 371 verdwenen. Graag zie ik de huidige situatie gerespecteerd.
3. Verzoek een strook vast te stellen, grenzend aan met name mijn woning huisnummer [REDACTED] van dezelfde breedte als de strook grenzend aan de Bredaseweg en het hoofdgebouw van Hooge Veer met maximale bouwhoogte 0. Hiermee krijgt de aangrenzing van bedoelde gebied met de burgerwoning(en) een eenvormige invulling.

Standpunt gemeente

5. Aan de achterzijde en zijkant van de woningen [REDACTED] is een strook opgenomen van 5 meter breedte met een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50%.
6. De bestemming voor de woning [REDACTED] is omgezet in "Maatschappelijke Doeleinden" nu deze woning is opgenomen in het complex van Amarant.
7. De strook aan de voorzijde van de woningen aan de Bredaseweg kan vrijwel niet bebouwd worden omdat bouwen voor de voorgevelrooilijn niet is toegestaan. Slechts met vrijstelling zijn kleine, ondergeschikte bouwwerken zoals erkers, mogelijk.

Inspraakreacties [REDACTED]

Wanneer wij het kaartmateriaal goed begrijpen bent u voornemens het huidige woongebied, stempel zoals u het noemt, gelegen tussen Academielaan en Conservatoriumlaan en Gimbrèrelaan, te gaan ontsluiten via een doorsteek van de Slot Loevesteinstraat naar beide eerstgenoemde lanen. Hiermee wordt de rustige woonstraat Slot Loevesteinstraat een doorgaande route en een extra nooit bedoelde ontsluitingsweg voor het Hoge Veer. En passant offert u twee plantsoenen op en brengt u daarmee ook blijvende schade toe aan het groene karakter

(bomenlaan) van deze straat. U begrijpt dat ons dat zeer verdriet en verzoeken u dan ook uw plannen terug te brengen naar de bestaande situatie. Dit betekent dat u in de plankaart op beide locaties de bestemming groen dient in te tekenen.

Standpunt gemeente

De inrichting van de openbare ruimte is geen aspect wat wordt opgenomen in een bestemmingsplan. Ook in het "oude" bestemmingsplan "De Reit" is de straat als doorgaande straat opgenomen. De afsluiting van de Slot Loevesteinstraat is door een verkeersbesluit gerealiseerd. Indien de gemeente voornemens is deze afsluiting op te heffen zal dit wederom met een verkeersbesluit gebeuren. Tegen een dergelijk verkeersbesluit staat een aparte inspraak/zienswijze/bezwaar procedure open. Het is niet mogelijk het betreffende gedeelte van de straat de bestemming "Groenvoorzieningen" te geven nu voor deze bestemming sprake moet zijn van structureel groen en daarvan in dit geval geen sprake is.

Inspraakreacties

1. Er is geen sprake van een reële weergave van de huidige situatie. Wanneer er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt dient alles wat "legaal" is gebouwd voor een langdurige periode ($\pm$ minstens 10 jaar) verwerkt te worden. Dit is absoluut niet het geval. Meerdere opbouwen in het gebied omsloten door Academielaan/ Prof. Gimbrèrelaan/ Hogeschoollaan/Bredaseweg zijn niet verwerkt.
2. In het huidige bestemmingsplan is er in de hierboven genoemde wijk slechts sprake van een minimumhoogte. Het is logisch dat er voortaan wel een maximumhoogte moet zijn gezien de geldende regels in Tilburg. Dit houdt dan wel in dat er sprake moet zijn van de in Tilburg geldende 10 meter. Dit is alleen niet het geval bij alle woningen. De rug aan rug woningen mogen niet hoger dan 6 meter. Dit ook nog niet eens op de gehele bebouwing. Ons inziens is hier dus sprake van rechtsongelijkheid. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat er 2 blokken met rug aan rug woningen wel hoger mogen bouwen maar dan niet tot 10 maar 9 meter hoogte. Iedereen mag van alles op en aanbouwen behalve de overige rug aan rug woningen. Hier is geen enkele normale reden voor te verzinnen. Zowel bezonning als privacy redenen raken kant nog wal daar er in de wijk overal 3 bouwlagen hoog gebouwd mag worden (gelijke bezonning) en bijvoorbeeld bijplaatsing van dakkapellen er geen verschil meer is wat betreft privacy.
3. Er is hier strijd met het laatst nog in oktober 2006 bekrachtigde uitgangspunt van het college van B&W zijnde dat iedereen de mogelijkheid moet hebben om meer vierkante meters woongenot te creëren.
4. Kijkende naar de bovengenoemde punten 1 & 2 leidt dit tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voor de bewoners van de rug aan rug woningen.
5. Naast de hierboven genoemde uitgezonderde twee blokken zijn er in de Vellingenhoef juist weer rug aan rug woningen die tot 10 meter hoogte mogen bouwen.

Standpunt gemeente

1. Per abuis is de opbouw welke is gerealiseerd aan de Slot Loevesteinstraat 20 niet meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit wordt aangepast, hetgeen betekent dat het betreffende bouwblok een maximale bouwhoogte van 9 meter zal krijgen.
2. Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadsragen zoals bepaald in artikel 47 van het Reglement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige

situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen. De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen een bijzonder bouwregime opgenomen. Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de bouwblokken waar de derde bouwlaag al is gerealiseerd).

3 en 4: zie punt 2.

5. De voornaamste reden om in De Reit op bepaalde plaatsen een maximale bouwhoogte van 6 meter toe te staan is gelegen in het uitzicht van deze woningen op de zeer nabij gelegen bungalows. Dit is in het geval van de Vellingenhoef niet aan de orde.

Inspraakreactie [REDACTED]

1. uw aankondiging verwijst u naar een aantal bestemmingsplannen waarvan de oudste dateert uit 1961, dit moet zijn 1960.

2. De door ons bewoonde woning betreft een woning met een plat dak waarvan er in de Reit een groot aantal gebouwd zijn. Veel van deze woningen bestaan uit drie bouwlagen terwijl tevens een groot aantal woningen met platte daken reeds uitgebreid zijn met een derde woonlaag volgens de geldende richtlijnen in het bestemmingsplan of met een vrijstellingsprocedure.

3. In het "voorontwerp" bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte vastgesteld op maximaal 6.00 meter voor de hoofdbouw en maximaal 3.00 meter voor de bestaande uitbouw. Door dit voorontwerp wordt het de bewoners onmogelijk gemaakt om de woningen uit te breiden met een derde bouwlaag. Dit staat haaks op de door u vastgestelde en thans geldende plansystematiek.

4. In het algemeen is het beleid dat in een bestaand stedelijk gebied de woningen van twee lagen met een derde laag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is dan ook vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen en in besluitvorming genomen door de Raad.

5. Aanvullend verwijs ik dan ook naar schriftelijke vragen van de PvdA, TVP en CDAfractie en het genomen raadsbesluit van 24 oktober 2006 (bijlage) waarin duidelijk naar voren komt dat de gemeente geen stadsdeel 'op slot' kan zetten waar al ruim 30 jaar lange praktijk heerst van dakopbouwen. Dit raadsbesluit is op 28 oktober 2006 gepubliceerd in het Brabants Dagblad (bijlage).

6. Bij vaststelling van dit (voor)ontwerp bestemmingsplan is aan aanzienlijke waardevermindering toe te kennen aan alle getroffen woningen. Bij verkoop prevaleren de woningen met een derde bouwlaag of de mogelijkheid daartoe. Technisch gezien worden de woningen met slechts twee bouwlagen incourant.

7. Voor de reeds gerealiseerde woningen met een opbouw aan de Slot Loevesteinstraat 39 en 59 wordt een uitzondering gemaakt. We spreken immers toch over bestemmingsplan "De Reit" en geen deelbestemming? Hoe zit het dan met het gelijkheidsbeginsel en de rechtsgelijkheid? Wellicht is dit aan uw aandacht ontsnapt.

8. Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan merk ik op dat na het voltooiën van de 175 woningen, waarvoor in 1974 vrijstelling juncto artikel 19 is verkregen, de bijbehorende plankaart nimmer aangepast is aan de werkelijke situatie / huidige bebouwing. De praktijk leert dat hierdoor een groot aantal bouwaanvragen onnodig volgens een artikel 19 procedure dienen te verlopen.

Actie stofkam kan wellicht uitkomst bieden. Als actualisering van het bestemmingsplan "De Reit" kan de gemeente louter volstaan met het aanpassen van plankaarten ten opzichte van de huidige bebouwing.

9. Eventuele argumenten van verminderde privacy en bezonning van omliggende bewoners zijn te verwerpen gezien het feit dat het huidige bestemmingsplan al vanaf 1960 in werking is getreden, de daarin vermelde minimale bouwhoogte van onderhavig plan is dan ook genoegzaam bekend. Hieruit is op te maken dat de intentie "hoge woningen" is.

Standpunt gemeente

1. Het bestemmingsplan De Reit is onherroepelijk geworden in 1961, derhalve is dit het jaartal wat wij hebben aangehouden bij de aankondiging.

2. Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadsvragen zoals bepaald in artikel 47 van het Reglement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen. De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen een bijzonder bouwregime opgenomen. Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de bouwblokken waar de derde bouwlaag al is gerealiseerd).

3 en 4 en 5: zie punt 2.

6. mogelijke waardevermindering van de woning betreft de zogenaamde planschade. Het indienen van een schadeverzoek bij de gemeente is na het van kracht worden van het bestemmingsplan mogelijk, doch is geen onderdeel van het onderhavige plan.

7. zie punt 2

8. Inderdaad is het onderliggende "oude" bestemmingsplan "De Reit" na de vrijstelling is 1974 niet meer aangepast. Middels het opstellen van het onderhavige beheerbestemmingsplan "De Reit 2007" zal dit worden hersteld. Na het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan zullen vrijstellingsprocedures minder vaak behoeven te worden toegepast.

9. zie punt 2. De inijk vanaf een mogelijke derde laag in de bungalows wordt, in dit geval, als stedenbouwkundig onaanvaardbaar geacht. De intenties van 50 jaar geleden zijn niet meer gelijk aan de intenties van heden.

Inspiraakreactie [REDACTED] namens diverse bewoners Juristenlaan e.o.

Wij zijn in gesprek met NIG Tilburg over de mogelijke aankoop van gronden van de Joodse begraafplaats aan de Bredaseweg grenzend aan de tuinen van de Juristenlaan. Vooruitlopend op

een eventuele verkoop/koop verzoeken wij om aanpassing van de bestemming ("Maatschappelijk") van de betreffende grond. Middels het opschuiven van de grens van de strook met ca. 12 meter in zuidelijke richting zou het gebied als tuin aangemerkt kunnen worden en als zodanig door de NIG Tilburg verkocht kunnen worden.

Standpunt gemeente

Vooralsnog gaan wij niet over tot de wijziging van de betreffende bestemming in "wonen". Wanneer voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan de koop/verkoop rond is zullen wij alsnog de bestemming wijzigen.

9.2 Artikel 10 BRO vooroverleg

Instantie	Datum verzending	Datum ontvangst	Opmerkingen?
Dienst ROH provincie	31 juli 2007	26 oktober 2007	ja
Rijkswaterstaat	31 juli 2007	8 augustus 2007	Nee
VROM inspectie	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee
Waterschap	31 juli 2007	23 augustus 2007	Ja
Gasunie	31 juli 2007	6 augustus 2007	Nee
KPN	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee
Essent	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee
Kamer van Koophandel	31 juli 2007	30 augustus 2007	Ja
Universiteit van Tilburg	31 juli 2007	Niet ontvangen	Nee

Kamer van Koophandel

1. Op pagina 34 is de tekst onder 5.3.4 onbegrijpelijk door de vele verwijzingen. De vraag is of het mogelijk is deze te verduidelijken en aan te geven waar het werkelijk om gaat.
2. Verder wordt daar verwezen naar cat. 1 en 2 van de bedrijvenlijst, terwijl in art. 7.2 sub c alleen cat. 1 mogelijk wordt gemaakt;
3. Als Kamer van Koophandel zijn wij voorstander van zoveel mogelijk functiemenging in woongebieden. Daarbij kunnen ook cat. 2 bedrijven zich goed mengen in een woonomgeving, zeker in bijgebouwen van de woning, uiteraard met in achtneming van de juiste afstanden (30m) en het bepaalde onder 7.2 sub cII. Of is dat wat bedoeld wordt op pagina 34?
4. Op pagina 40 van de voorschriften is de laatste zin van paragraaf 7.10 niet volledig;
5. Op de legendakaart ontbreken de gebiedsgerichte bestemming 'sportterrein' en de rode arcering op kaart 2 van de perceelsgerichte bestemming.

Standpunt gemeente

1. de vele verwijzingen zijn nodig om het artikel juridisch correct te houden.
2. Advies overgenomen.
3. Wij achten het vestigen van categorie 2 bedrijven in woonbestemmingen in het algemeen niet wenselijk, voor bijzondere situaties dient een aparte procedure te worden gevolgd omdat sprake is van een ontwikkeling.
4. Advies overgenomen.
5. De gebiedsgerichte bestemming Sportterrein komt niet voor op de bestemmingsplankaart. Wellicht wordt hier de perceelsgerichte aanduiding studenteneenheden bedoeld, welke wel is aangegeven op de legenda. De rode arcering welke is opgenomen op de plankaart voor een

onderdoorgang wordt opgenomen in de legenda.

Waterschap

Water is een medebestemming in de functie groenvoorzieningen (artikel 7). In artikel 24.1 wordt de functie uitgewerkt, maar de medefunctie water komt niet terug. Ik verzoek u om deze hier op te nemen.

Standpunt gemeente

De medefunctie water is opgenomen in artikel 24.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord Brabant

Afgesproken is dat de opmerkingen die gemaakt zijn in eerdere directieadviezen over voorgaande plannen en ook van toepassing zijn op het onderhavige plan g zullen worden verwerkt. In dit advies is daar rekening mee gehouden. Echter enkele opmerkingen die relevant zijn vanuit ons beleid menen wij toch te moeten maken.

In hoofdlijnen kan de directie instemmen met het voorgelegde bestemmingsplan. Met betrekking tot de voorgelegde regeling maakt de directie de volgende opmerkingen:

1. In artikel 27.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen ten behoeve van de reconstructie van een bouwblok/bouwperceel waarvan de functie wordt beëindigd. Niet is duidelijk in welke bestemming de gronden kunnen worden gewijzigd en of dit aansluit met ons beleid zoals verwoord in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen – Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' van 20 juli 2004. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid nader te concretiseren. (Cat II)
2. Een aantal gevestigde bedrijven vallen onder een te zware milieucategorie en zijn in bijlage 2 van de voorschriften een 'Overzicht bedrijven met afwijkende milieucategorie' opgenomen. In de voorschriften en op de plankaart wordt een aanduiding en een specifieke regeling voor de betreffende bedrijven gemist. Door de huidige wijze van bestemmen zijn een aantal van de genoemde bedrijven wegbestemd. Verzocht wordt om voor de bedrijven een passende bestemming op te nemen. (Cat II)
3. De bepaling in artikel 5.3.4 laat via vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten toe in categorie 1 en 2, waarbij de vrijstellingsbepaling voor beroepsmatige activiteiten in een woning (artikel 7.2) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Laatstgenoemde bepaling laat echter uitsluitend activiteiten toe in categorie 1. Dit sluit beter aan bij een woonomgeving. Verzocht wordt om de bepaling in artikel 5.3.4 aan te laten sluiten bij de bepaling in artikel 7.2. (Cat II).
4. Het plan biedt de mogelijkheid om via een binnenplanse vrijstelling (lid 26.13) detailhandel toe te staan in de woonbestemming tot 100 m² v.v.o. We achten een dergelijke ontwikkeling niet wenselijk. Detailhandel dient zich te concentreren in kernwinkelcentra dan wel nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurniveau. (Cat II)
5. In het plangebied komen rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten en MIP-panden voor. De rijksmonumenten zijn op de plankaart aangeduid. De gemeentelijk monumenten zijn aangeduid als rijksmonument. De MIP panden zijn niet aangeduid. Verzocht wordt om de gemeentelijk monumenten apart aan te duiden en voor de MIP panden een passende regeling op te nemen waardoor de panden beschermd worden. (Cat II)
6. In artikel 8.5 wordt verwezen naar zones voor wegverkeerslawaaï, akoestisch af te schermen gebieden en zones rondom bedrijventerreinen welke op de plankaart zijn aangeduid. Geen van de drie genoemde zones zijn op de plankaart opgenomen. Verzocht wordt om de plankaart en voorschriften op dit onderdeel op elkaar af te stemmen en, indien de zones op de plankaart worden opgenomen, daarbij rekening te houden met de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder. (Cat II)
7. In de bestemming 'Kantoren' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in bepaalde horecabestemmingen, voor zover de gronden op de plankaart B zijn

aangeduid als lijnstructuur horeca dan wel gelegen zijn aan de Spoorlaan. De Spoorlaan is ver buiten het plangebied gelegen. Daarnaast zijn de bijlagenkaarten waarnaar hier en elders in de voorschriften niet in het plan opgenomen. Gevraagd wordt het plan hierop aan te passen. (Cat III)

8. In artikel 26.9 is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor afwijkend gebruik van sportcomplexen. In artikel 7.6 zijn bepaalde vormen van afwijkend gebruik al bij recht toegestaan. Gevraagd wordt om beide bepalingen op elkaar af te stemmen. (Cat III)

9. De vlakken bestemd voor Wonen gestapeld en gelegen tussen de Prof. Verbernelaan, Conservatoriumlaan en Prof. Cobbenhagenlaan missen een aanduiding voor maximale hoogte. Gevraagd wordt om dit aan te passen. (Cat III)

10. De volgorde van bestemmingen en de benamingen op de plankaart, in de voorschriften en in de inhoudsopgave komen niet met elkaar overeen. Om de duidelijkheid en leesbaarheid te vergroten, wordt gevraagd om dit op elkaar aan te laten sluiten. (Cat III)

11. De bestemming Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen 'O' wordt gemist in de legenda. (Cat III)

12. Omwille van de leesbaarheid van de plankaart wordt gevraagd om de ondergrond met straatnamen en huisnummers donkerder af te drukken. (Cat III)

Standpunt gemeente

1. Het niet opnemen van bestemmingen waarin gewijzigd kan worden (artikel 27.1) is doelbewust zo gekozen zodat de gemeente de mogelijkheid heeft naar de wensen van dat bepaalde moment ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel gewenste ontwikkelingen te bevorderen. In het artikel is wel genoemd om welke functies het kan gaan, waarbij is aangegeven dat het accent op woonfuncties ligt. Wanneer de bestemming gewijzigd is zijn de bestemmingsvoorschriften behorend bij de functie van toepassing zodat geen ongewenste bouwvolumes kunnen ontstaan. Naar onze mening is de rechtszekerheid hiermee voldoende verzekerd.

2. Advies overgenomen.

3. Advies overgenomen.

4. De gemeente acht het wenselijk om in woongebieden, teneinde de differentiatie te vergoten, kleinschalige detailhandel mogelijk te maken. Nu het gaat om een vrijstellingsmogelijkheid heeft de gemeente tevens de mogelijkheid een vrijstellingsverzoek te weigeren indien detailhandel op een bepaalde plaats niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast wordt 100 m² als zodanig kleinschalig beschouwd dat slechts sprake kan zijn van buurtwinkeltjes. De suggestie om de voorwaarde op te nemen dat er geen negatief effect op de bestaande verzorgingsstructuur mag optreden is overgenomen.

5. Gemeentelijke monumenten hebben een andere aanduiding dan rijksmonumenten (rijksmonumenten hebben 2 blauwe hoekjes) . Regelingen over mip panden horen ons inziens niet thuis in een bestemmingsplan.

6. Advies overgenomen.

7. Advies overgenomen.

8. Artikel 7.6 geldt alleen voor de functie Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen terwijl de vrijstellingsbevoegdheid in alle functies mogelijk is.

9. Advies overgenomen.

10. Advies overgenomen.

11. Advies overgenomen.

12. Advies overgenomen.

9.3 Zienswijzen

Daar volstrekt niet gereden worden met motorvoertuigen, Weliswaar laat de bestemming verkeer en verblijf in het ontwerp ook groenvoorzieningen toe, maar naar onze mening is het in strijd met de goede ruimtelijke ordening om op groenvoorzieningen ook gemotoriseerd verkeer toe te laten.

In het verlengde van het vorenstaande maken wij bezwaar tegen de bestemming groenvoorzieningen (GR) in het ontwerp bestemmingsplan de Reit. Volgens de desbetreffende bestemmingsomschrijving zijn de als GR aangegeven gebieden tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals verkeersvoorzieningen, ontsluitingswegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem. Ook dit is naar onze mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat dit veel te ver gaat.

Wij verzoeken u de bovenbedoelde groenstrook met de esdoorns aan de Slot Loevesteinstraat op de plankaart van de Reit groen in te kleuren en de bestemming groenvoorzieningen te geven met daarbij een aanpassing van de bestemming groenvoorzieningen waarbij het gebruik door gemotoriseerd verkeer is uitgesloten (behoudens in en uitritten).

Onze eerdere inspraakreactie is weggeschreven met het argument dat er geen sprake is van structureel groen. Dit overtuigt ons in het geheel niet omdat betreffende groenstrook reeds in het vorige bestemmingsplan uit 1959 positief is bestemd. De groenstrook ligt er al zeker 60 jaar, dus kunt u ons uitleggen waarom dit geen structureel groen is, cq kunt u ons dan uitleggen wat structureel is.

De kans dat het bestemmingsplan gaat voldoen aan de eisen van het besluit luchtkwaliteit is beduidend groter als onze zienswijze wordt overgenomen; het groen blijft groen en er komt geen gemotoriseerd verkeer.

Onze angst is dat degene die onze inspraakreactie heeft weggeschreven zich freudiaans heeft versproken en dat onze mooie groenstrook op de nominatie staat om een verkeersbestemming te krijgen.

Standpunt gemeente

De groenstrook met Esdoorns aan de Slot Loevesteinstraat, tussen de Academielaan en de Conservatoriumlaan, grenzend aan het terrein van Amarant is als groen ingericht en zal daarom de bestemming Groenvoorzieningen (GR) krijgen.

In de bestemming "Groenvoorzieningen" worden paden, verhardingen, uitritten, ontsluitingen toegestaan. Dit zijn geen doorgaande wegen, zoals bedoeld in artikelen 17 en 18, maar voorzieningen ten dienste van de groenbestemming. Om verwarring te voorkomen is de zinsnede "wegen en paden die deel uitmaken van een intern circulatiesysteem" verwijderd.

Zienswijze 58 bewoners Slot Loevesteinstraat/ Kasteel Cannestraat/ Kasteel Nemelaerstraat/ Academielaan

Wij kunnen ons niet vinden in de Bestemming verkeer en verblijf (VV), zoals die neergelegd is op de groenstrook met esdoorns aan de Slot Loevesteinstraat, tussen de Academielaan en de Conservatoriumlaan, grenzend aan het terrein van Amarant.

Ingevolge artikel 18 van het ontwerp bestemmingsplan de Reit, zijn de als zodanig bestemde gebieden ook bestemd voor Verkeersvoorzieningen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze strook de bestemming openbaar groen en mag daar volstrekt niet gereden worden met motorvoertuigen. Weliswaar laat de bestemming verkeer en verblijf in het ontwerp ook groenvoorzieningen toe, maar naar onze mening is het in strijd met de goede ruimtelijke ordening om op groenvoorzieningen ook gemotoriseerd verkeer toe te laten.

In het verlengde van het vorenstaande maken wij bezwaar tegen de bestemming

groenvoorzieningen (GR) in het ontwerp bestemmingsplan de Reit. Volgens de

desbetreffende bestemmingsomschrijving zijn de als GR aangegeven gebieden tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals verkeersvoorzieningen, ontsluitingswegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem.

Ook dit is naar onze mening in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat dit veel te ver gaat.

Wij verzoeken u de bovenbedoelde groenstrook met de esdoorns aan de Slot Loevesteinstraat op de plankaart van de Reit groen in te kleuren en de bestemming groenvoorzieningen te geven met daarbij een aanpassing van de bestemming groenvoorzieningen waarbij het gebruik door gemotoriseerd verkeer is uitgesloten (behoudens in en uitritten).

Onze eerdere inspraakreactie is weggeschreven met het argument dat er geen sprake is van structureel groen. Dit overtuigt ons in het geheel niet omdat betreffende groenstrook reeds in het vorige bestemmingsplan uit 1959 positief is bestemd. De groenstrook ligt er al zeker 60 jaar, dus kunt u ons uitleggen waarom dit geen structureel groen is, cq kunt u ons dan uitleggen wat structureel is.

De kans dat het bestemmingsplan gaat voldoen aan de eisen van het besluit luchtkwaliteit is beduidend groter als onze zienswijze wordt overgenomen; het groen blijft groen en er komt geen gemotoriseerd verkeer

Onze angst is dat degene die onze inspraakreactie heeft weggeschreven zich freudiaans heeft versproken en dat onze mooie groenstrook op de nominatie staat om een verkeersbestemming te krijgen.

Standpunt gemeente:

De groenstrook met Esdoorns aan de Slot Loevesteinstraat, tussen de Academielaan en de Conservatoriumlaan, grenzend aan het terrein van Amarant is als groen ingericht en zal daarom de bestemming Groenvoorzieningen (GR) krijgen.

In de bestemming "Groenvoorzieningen" worden paden, verhardingen, uitritten, ontsluitingen toegestaan. Dit zijn geen doorgaande wegen, zoals bedoeld in artikelen 17 en 18, maar voorzieningen ten dienste van de groenbestemming. Om verwarring te voorkomen is de zinsnede " wegen en paden die deel uitmaken van een intern circulatiesysteem" verwijderd.

Conclusie: de zienswijze van de 58 bewoners is deels gegrond en deels ongegrond.

Zienswijze [REDACTED]

In het voorontwerp bestemmingsplan worden een groot aantal beperkingen opgelegd voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden om meer leefruimte te creëren. Volgens de nieuwe richtlijnen is het uitbreiden van onze woning middels een dakopbouw dan ook

niet meer mogelijk omdat er een beperkte bouwhoogte wordt opgelegd. Dit komt bij ons over als "een donderslag bij heldere hemel" gezien het feit wij de woning pas in november 2006 gekocht hebben. Rond die tijd is er ook een krantenartikel gepubliceerd in het Brabants Dagblad waaruit is gebleken dat de gemeente medewerking zou verlenen aan aanvragen voor het realiseren van een dakopbouw/derde woonlaag.

Uit dit oogpunt hebben wij de stap genomen en de woning gekocht, zéér grondig verbouwd en afgestemd op onze wensen. Mede gezien onze gezinssamenstelling (dochter van 12 en een tweeling van bijna 3 jaar!) is het verkrijgen van meer leefruimte op korte termijn een pre.

Een ander belangrijk gegeven is dat ik ben opgegroeid in deze wijk. Mijn ouders wonen aan de [REDACTED] en hebben hun woning in 2004 uitgebreid met een dakopbouw/derde woonlaag. Deze enorme ruimtewinst is voor ons gezin doorslaggevend geweest om in woonwijk De Reit te komen wonen.

Uit navraag bij onze adviseur en nader overleg met mijn ouders is gebleken dat de woningen destijds in 1974 met een vrijstellingsprocedure zijn gebouwd. In het vigerend bestemmingsplan "De Reit" valt onze woning in omschrijving E4 waarin alleen maar een minimale hoogte is bepaald. Volgens onze adviseur is een artikel 19 procedure onnodig omdat er alleen een mutatie in de hoogte plaatsvindt en er niet word afgeweken van het bestaande bebouwingsvlak waarvoor reeds in 1974 vrijstelling is verleend.

Bij het vergunnen van de dakopbouw aan de woning [REDACTED] is gebruik gemaakt van een zogenaamd "bijzonder bouwregime". Ik kan me dan ook niet voorstellen dat de gemeente zomaar de bevoegdheid heeft om in één bestemmingplan uitzonderingen te maken in de vorm van een deelbestemming en te vertalen naar een "bijzonder bouwregime"! Het opvoeren van een bijzonder bouwregime is immers een bestemmingsplanwijziging waarvan publicatie dient plaats te vinden en dezelfde procedure dient te dooilopen zoals deze nu aan de hand is. Een afschrift van dit "bijzonder bouwregime", waarvan ik de authenticiteit in twijfel trek, is in mijn bezit. De rechtswerking van dit regime raakt kant-nog-wal en is strijdig met alle beginselen van behoorlijk bestuur tenzij er sprake is van mutatis mutandis. Hierbij dient men, in het toekomstige bestemmingsplan, het door uw afdeling gevoerde regime te handhaven voor alle identieke woningen uit oogpunt van rechtsgelijkheid, rechtsonzekerheid en het vertrouwensbeginsel.

Naar aanleiding van vorenstaande verzoek ik u de bouwhoogte aan te passen in het ontwerpbestemmingsplan zodat er wel uitbreidingsmogelijkheden ontstaan voor de zogenaamde rug-aan-rug woningen conform het bijzonder bouwregime zoals reeds aangegeven bij de woningen **Slot Loevesteinstraat 20,22,24,26,39,41,5.3,55,57,57 de Kasteel Nemelaerstraat 9 en 11, de Academielaan 61,63,65,67 en de Vellingenhoef**

61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82.

Standpunt gemeente

Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadsvragen zoals bepaald in artikel 47 van het Reglement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen. De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. In de onderstaande tekening is de situatie met twee (eerste tekening) en drie (onderste tekening) bouwlagen weergegeven.

Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen een bijzonder bouwregime opgenomen. Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de woningen waar de derde bouwlaag al is vergund en gerealiseerd).

Kasteel Cannestraat 9 valt slechts voor een heel klein gedeelte in het hoofdbebouwingsvlak van de bestemming E4. Reden hiervoor is dat de bestemming op de plankaart (E4) nooit gerealiseerd is en met een vrijstellingsprocedure een woonwijk met een andere opbouw is gerealiseerd. Ook in het vigerende bestemmingsplan zijn voor dit perceel niet direct 3 bouwlagen mogelijk.

De vergunningen voor de 3^e bouwlagen op de woningen aan de Slot Loevesteinstraat 39 en 59 zijn verleend omdat de aanvragen, hoewel stedenbouwkundig ongewenst, niet in strijd waren met het "oude" bestemmingsplan en derhalve niet geweigerd konden worden.

Wanneer een bepaalde locatie niet voldoet aan de plansystematiek welke wordt gehanteerd in de gemeente Tilburg, en derhalve niet met rooilijnen kan worden gewerkt wordt een bijzonder bouwregime gecreëerd. Een bijzonder bouwregime heeft een eigen regeling maar heeft een gelijke status als een bestemming volgens de plansystematiek. Omdat de rug-aan-rug woningen geen standaard voorgevel- en achtergevelrooilijn hebben wordt hier een bijzonder bouwregime toegepast. Met het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan "Reit 2007" is de toepassing van het bijzonder bouwregime legitiem.

Wanneer een bepaalde locatie niet voldoet aan de plansystematiek welke wordt gehanteerd in de gemeente Tilburg, en derhalve niet met rooilijnen kan worden gewerkt wordt een bijzonder bouwregime gecreëerd. Een bijzonder bouwregime heeft een eigen regeling maar heeft een gelijke status als een bestemming volgens de plansystematiek. Omdat de rug-aan-rug woningen geen standaard voorgevel- en achtergevelrooilijn hebben wordt hier een bijzonder bouwregime toegepast. Met het doorlopen van de procedure voor het bestemmingsplan "Reit 2007" is de toepassing van het bijzonder bouwregime legitiem.

Conclusie: de ingediende zienswijze is ongegrond

Zienswijze

Op 5 februari 2008 is ontvangen een zienswijze van de [REDACTED]:
In 2004 hebben wij bezwaar gemaakt tegen het verlenen van een bouwvergunning voor het vergroten van de woning [REDACTED] te Tilburg met een bovenverdieping. Hierin hebben wij u aangesproken op uw verantwoordelijkheid het bestemmingsplan "de Reit" te actualiseren.

Met het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 zoals deze nu ter inzage ligt, geeft u invulling aan deze actualisatie.

In het hierboven aangehaalde bezwaarschrift [zie bijlage] hebben wij met argumenten aangegeven een derde bouwlaag op het in onze wijk voorkomende woningtype van de "rug-aan-rug" woningen niet acceptabel te vinden. Wij stellen tot ons genoeg vast dat u uiteindelijk onze mening op dit punt deelt, doordat u een derde bouwlaag bij het bewuste woningtype in het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 niet toestaat. Wij maken echter bezwaar tegen de willekeur die in de bestemmingsplankaart is geslopen: op enkele bouwblokken met het "rug-aan-rug" woningtype staat u een derde bouwlaag wel toe. Het feit dat op deze bouwblokken de afgelopen jaren reeds een derde bouwlaag op een enkele woning is gerealiseerd kan naar ons idee geen argument zijn om voor alle woningen in deze cluster een bouwhoogte van 9 m toe te staan. U erkent immers al bij de andere bouwblokken van dit woningtype een bouwhoogte hoger dan 6 m. niet acceptabel te vinden, in een beheerbestemmingsplan is de gebouwde realiteit uitgangspunt maar verder zal handhaving van bestaande ruimtelijke kwaliteit leidraad moeten zijn,, **Dit betekent dat verwacht mag worden dat op de bestemmingsplankaart alleen voor de woningen met een gerealiseerde derde bouwlaag een maximale bouwhoogte van 9 m. aangegeven wordt en dat voor de overige woningen in hetzelfde bouwblok de algemene methodiek van een maximale bouwhoogte van 6 m. gehanteerd wordt.**

De wijk de Reit wordt gekenmerkt door een groen, verkeersluw en kindvriendelijk Karakter. Dit wordt door u onderstreept door de vele verkeersdrempels in de wijk. Met name is dit nu het geval bij de Slot Loevesteinstraat in het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 wordt echter de mogelijkheid gecreëerd om de Slot Loevesteinstraat direct aan te sluiten op de Conservatoriumlaan en de Academielaan. Hiertegen maken wij bezwaar: directe aansluiting op de doorgaande wegen werkt verkeersaantrekkend welke een grote aantasting van onze woonomgeving tot gevolg zou hebben. Wij stellen daarom voor de huidige situatie (groen plantsoen] voor de toekomst zeker te stellen door de bewuste gebieden in de bestemmingsplankaart een groenbestemming (GR: groenvoorziening) te geven in plaats van een verkeersbestemming (VV: verkeer en verblijf).

Standpunt gemeente

In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een

derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok.

In de Kasteel Cannestraat/ Slot Loevesteinstraat en Kasteel Montfoortstraat/ Kasteel Doorwerthstraat en omgeving

is sprake van een **bijzondere stedenbouwkundige situatie**. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen. De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk.

In het nieuwe beheerbestemmingsplan 'Reit 2007' zal voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen dit bijzonder bouwregime worden vastgelegd. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met een extra bouwlaag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen zal daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen gaan gelden. De woningen aan de Slot Loevesteinstraat waarbij reeds een derde bouwlaag is vergund en gerealiseerd krijgen een maximale bouwhoogte van 9 m.

Zienswijze

1. Het deelgebied waaronder mijn perceel valt heeft in het vigerende bestemmingsplan uit 1960 de aanduiding EC5 (winkelhuizen). Dit is destijds één van de redenen geweest om deze woning inclusief een 3-tal garages voor de gevraagde prijs te doen aankopen. Een wijziging in deze bestemming is voor mij absoluut niet acceptabel. Voor het realiseren van mijn woning is destijds geen art. 19 procedure nodig geweest daar de uitgevoerde bebouwing exact past binnen de geprojecteerde bestemming EC5 (winkelhuizen). EC5 is nimmer komen te vervallen. Tevens merk ik op dat waar in de wijk de Reit er wel sprake was van een artikel 19 procedure deze aanpassing nooit is verwerkt in het thans geldende bestemmingsplan. Wellicht ten overvloede maar voor de volledigheid is het vigerende bestemmingsplan van 1960 destijds goedgekeurd en doet het er juridisch niet toe of het is uitgevoerd of niet. Indien u van mening bent dat het bestemmingsplan uit 1960 niet geldt omdat het niet is uitgevoerd zou dit betekenen dat de gehele wijk vrijstelling heeft om bijv. een 3e woonlaag te realiseren omdat er slechts sprake is van een minimale bouwhoogte.
2. Volgens de wet ruimtelijke ordening moet vastgesteld beleid worden geïmplementeerd in het geactualiseerde bestemmingsplan. Het lange termijnbeleid van het huidige college van B&W is dat tilburgers middels woonoppervlakuitbreiding meer woongenot moeten kunnen creëren. Dit is actueel

nog eens bevestigd door het college zowel op politieke schriftelijke vragen middels art. 47 gemeentewet als in de raadsvergadering. Dit is absoluut in dit ontwerp niet het geval omdat de eigenaren van de rug aan rug woningen hier geen enkele mogelijkheid meer voor hebben. Deze eigenaren worden op deze manier in een "harnas" gestopt. Tevens is het huidige beleid { gezien de meerdere gerealiseerde opbouwen) dat dit wel mogelijk is. Deze hebben een bouwvergunning gekregen die gebaseerd is op de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels (26 mei 2003). Dit moet dus voor alle woningen binnen dit bestemmingsplan gelden. Dit is ook logisch daar de belangrijkste beginselen in Nederland zijn: het gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheid en vertrouwensbeginsel (de eigenaren van woningen moeten er op kunnen vertrouwen dat reeds jarenlang toegepast bouwvergunningenbeleid wordt verwerkt in een geactualiseerd bestemmingsplan).

3. Het lijkt er op dat de bezitters van rug aan rug woningen in dit geheel het slachtoffer (lees: discriminatie) gaan worden terwijl dit ook een reguliere en grondgebonden woning is met dezelfde rechten en plichten als de "overige" woningen. Bezinning en privacy kunnen geen reden zijn om welke uitzonderingen dan ook toe te passen omdat er in deze wijk al op vele plekken sprake is van 3 bouwlagen en niet te vergeten vele dakkapellen. Ook kan een eventuele "stedenbouwkundige visie" geen enkel juridisch effect hebben op een door de gemeenteraad vastgestelde plansystematiek.

4. Het lijkt er al met al op dat u wanneer het u uitkomt het vigerende bestemmingsplan laat gelden (rooilijnen) en wanneer het u niet uitkomt er sprake is van bijzondere stedenbouwkundige situatie, afwijkende woningen en bijzonder bouwregime. Dit neigt naar willekeur.

Standpunt gemeente:

1. Het onderliggende bestemmingsplan "De Reit" zoals goedgekeurd in 1960 is nooit uitgevoerd. In plaats daarvan is in 1974 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd en bouwvergunning verleend voor de woningen zoals deze momenteel ter plaatse aanwezig zijn. Ook de woning aan de Slot Loevesteinstraat 20 is anders uitgevoerd dan in het bestemmingsplan "De Reit" was bedoeld. De rij met winkelhuizen, zoals in het bestemmingsplan is weergegeven, is in werkelijkheid niet gebouwd. Toevallig valt de betreffende woning in het hoofdbebouwingsvlak van het bestemmingsplan. De bestaande situatie met de rug/aan/rug woningen is overgenomen in het bestemmingsplan "Reit 2007".

2, 3 en 4. Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadvragen zoals bepaald in artikel 47 van het Reglement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners

meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen.

De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen een bijzonder bouwregime opgenomen. In de onderstaande tekening is de situatie met twee (eerste tekening) en drie (onderste tekening) bouwlagen weergegeven.

Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de woningen waar de derde bouwlaag al is vergund en gerealiseerd).

Zienswijze [REDACTED],
evenals de zienswijze van [REDACTED].

In 2004 hebben wij bezwaar gemaakt tegen het verlenen van een bouwvergunning voor het vergroten van de woning [REDACTED] te Tilburg met een bovenverdieping. Hierin hebben wij u aangesproken op uw verantwoordelijkheid het bestemmingsplan "de Reit" te actualiseren.

Met het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 zoals deze nu ter inzage ligt, geeft u invulling aan deze actualisatie.

Met betrekking tot de inhoudelijke uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 willen wij verwijzend naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening een tweetal zienswijzen kenbaar maken:

1. in het hierboven aangehaalde bezwaarschrift (zie bijlage) hebben wij met argumenten aangegeven een derde bouwlaag op het in onze wijk voorkomende woningtype van de "rug-aan-rug" woningen niet acceptabel te vinden. Wij stellen tot ons genoeg vast dat u uiteindelijk onze mening op dit punt deelt, doordat u een derde bouwlaag bij het bewuste woningtype in het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 niet toestaat. Wij maken echter bezwaar tegen de willekeur die in de bestemmingsplankaart is geslopen: op enkele bouwblokken met het "rug-aan-rug" woningtype staat u een derde bouwlaag wel toe. Het feit dat op deze bouwblokken de afgelopen jaren reeds een derde bouwlaag op een enkele woning is gerealiseerd kan naar ons idee geen argument zijn om voor alle woningen in deze cluster een bouwhoogte van 9 m. toe te staan. U erkent immers al bij de andere bouwblokken van dit woningtype een bouwhoogte hoger dan 6 m, niet acceptabel te vinden. In

een beheerbestemmingsplan is de gebouwde realiteit uitgangspunt maar verder zal handhaving van bestaande ruimtelijke kwaliteit leidraad moeten zijn. Dit betekent dat verwacht mag worden dat op de bestemmingsplankaart alleen voor de woningen met een gerealiseerde derde bouwlaag een maximale bouwhoogte van 9 m. aangegeven wordt en dat voor de overige woningen in hetzelfde bouwblok de algemene methodiek van een maximale bouwhoogte van 6 m, gehanteerd wordt.

2. de wijk de Reit wordt gekenmerkt door een groen, verkeersluw en kindvriendelijk karakter. Dit wordt door u onderstreept door de vele verkeersdrempels in de wijk. Met name is dit nu het geval bij de Slot Loevesteinstraat, In het ontwerpbestemmingsplan Reit 2007 wordt echter de mogelijkheid gecreëerd om de Slot Loevesteinstraat direct aan te sluiten op de Conservatoriumlaan en de Academielaan, Hiertegen maken wij bezwaar; directe aansluiting op de doorgaande wegen werkt verkeersaantrekkend welke een grote aantasting van onze woonomgeving tot gevolg zou hebben. Wij stellen daarom voor de huidige situatie (groen plantsoen) voor de toekomst zeker te stellen door de bewuste gebieden in de bestemmingsplankaart een groenbestemming (GR: groenvoorziening) te geven in plaats van een verkeersbestemming (VV: verkeer en verblijf).

Standpunt gemeente

Per bouwblok is gekeken naar gerealiseerde derde bouwlagen (dan wel derde bouwlagen welke wel zijn vergund, maar nog niet zijn gebouwd). Wanneer binnen een bouwblok sprake is van een derde bouwlaag bij één of meer woningen is uit oogpunt van rechtsgelijkheid voor directe burens het gehele bouwblok de maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen.

De inrichting van de openbare ruimte is geen aspect wat wordt opgenomen in een bestemmingsplan. Ook in het "oude" bestemmingsplan "De Reit" is de straat als doorgaande straat opgenomen. De afsluiting van de Slot Loevesteinstraat is door een verkeersbesluit gerealiseerd. Indien de gemeente voornemens is deze afsluiting op te heffen zal dit wederom met een verkeersbesluit gebeuren. Tegen een dergelijk verkeersbesluit staat een aparte inspraak/zienswijze/bezwaar procedure open. Het is niet mogelijk het betreffende gedeelte van de straat de bestemming "Groenvoorzieningen" te geven nu voor deze bestemming sprake moet zijn van structureel groen en daarvan in dit geval geen sprake is.

Mannaerts & Appels namens [REDACTED], [REDACTED]

1. [REDACTED] kan zich niet verenigen met de op zijn perceel ([REDACTED]) blijkens de plankaart maximaal toegelaten bouwhoogte van 6 respectievelijk 3 meter. Die maximaal toegelaten bouwhoogte dient zodanig aangepast te worden dat op de woning van [REDACTED], doch ook op de andere woningen in de desbetreffende huizenrij, een opbouw met een derde bouwlaag mogelijk is, zoals tot voor kort ook steeds het geval is geweest en door de gemeente gepropageerd en toegestaan is. Voor zover de gewraakte beperking tevens veroorzaakt wordt door de duiding (in het ontwerpbestemmingsplan) van de bebouwing aan de Kasteel Cannestraat, waartoe de woning van [REDACTED] behoort, als "bijzonder bouwregime" maakt [REDACTED] tevens bezwaar tegen de aan die aanduiding verbonden consequenties in artikel 3.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Het moet de gemachtigde van [REDACTED] van het hart dat het ontwerpbestemmingsplan en met name de daarin opgenomen bouwen gebruiksvoorschriften zeer slecht leesbaar en daarmee moeilijk te doorgronden zijn. De bedoeling van een bestemmingsplan is toch dat op eenvoudige wijze kenbaar is wat wel en niet toegestaan is. Daarvan is bepaald geen sprake. Dit alleen zou al reden zijn het bestemmingsplan ook overigens niet in ongewijzigde vorm vast te stellen.

2. Het gaat er [REDACTED] echter primair om dat op zijn woning de derde bouwlaag wordt toegestaan en [REDACTED] meent dat op onjuiste gronden zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediende (gelijkluidende) bezwaren zijn verworpen in de Notitie behandeling inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Reit 2007, toegezonden bij brief van 13 december 2007. Het door Van Dal in zijn inspraakreactie gestelde dient hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden. Kopie van die inspraakreactie als bijlage 1.

3. De derde bouwlaag is ook in geschil in een thans bij de Rechtbank Breda aanhangige procedure betreffende het beroep van [REDACTED] tegen de beslissing van Burgemeester en Wethouders van Tilburg d.d. 5 december 2007, waarin, in bezwaar, de bezwaren van [REDACTED] tegen de weigering hem een bouwvergunning te verlenen, ongegrond zijn verklaard, naar oordeel van [REDACTED] ten onrechte. Het desbetreffende beroepschrift van [REDACTED], met bijlagen, wordt als bijlage 2 aan deze zienswijze gehecht en dient tevens als hier herhaald en ingelast beschouwd te worden. Het betreft precies hetzelfde onderwerp. De gronden waarom de bouwvergunning niet aan [REDACTED] geweigerd had dienen te worden zijn ieder voor zich ook de gronden waarom het voorontwerpbestemmingsplan Reit 2007 aldus aangepast dient te worden dat de bedoelde derde bouwlaag wel mogelijk is. Dat niet te doen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en bovendien in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Een en ander is nader uitgewerkt in voormeld beroepschrift, waarnaar hier opnieuw verwezen wordt. De desbetreffende gronden dienen uitdrukkelijk als hier herhaald en ingelast beschouwd te worden en betrokken te worden bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Naar aanleiding van het standpunt van de gemeente op de inspraakreactie van [REDACTED] op het voorontwerp bestemmingsplan Reit 2007, welk standpunt van de gemeente kenbaar is uit de eerder genoemde Notitie behandeling inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Reit 2007, dient aan het bovenstaande nog het volgende toegevoegd te worden: In het gemeentelijk standpunt wordt onderkend dat het College van Burgemeester en Wethouders een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de inwerkingtreding van het nieuwe beheerbestemmingsplan niet gewenst achten. Er is nog steeds geen sprake van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan, zodat een embargo nog steeds niet gewenst is. Hiermee is het niet verenigbaar dat de bouwvergunning van [REDACTED] is geweigerd. Hiermee is ook niet verenigbaar dat aanvragen voor een bouwvergunning voor een derde bouwlaag die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van het beheerbestemmingsplan niet positief bestemd worden. Dat wil zeggen dat voor die percelen waarvoor een dergelijke bouw aanvraag is verleend of had moeten worden verleend, de bouwhoogte op de plankaart aangepast dient te worden, gelijk ook is geschied bij de andere woningen (Slot Loevesteinstraat 39, 59 en 20), waar ook de maximale bouwhoogte is aangepast, omdat daar een derde bouwlaag is vergund en gebouwd.

5. Anders dan het gemeentelijk standpunt inhoudt, is ook niet in te zien waarom het algemene beleid dat in bestaand gebied woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen, hier niet zou gelden. Het argument dat in de Reit op een aantal plaatsen sprake is van een bijzonder stedenbouwkundige situatie gaat niet op, gelet op de nog recentelijk verleende vergunningen voor een derde bouwlaag op de die genoemde adressen. Bovendien blijkt ook nog bij (vele) andere vergelijkbare woningen wel een derde bouwlaag toegestaan c.q. een bijzondere bouwhoogte, terwijl van een (planologisch relevant) verschil met de woning van [REDACTED] geen sprake is. Het gaat dan om de woningen Slot Loevesteinstraat 20, 22, 24, 26, 39, 41, 53, 55, 57, 59, Kasteel Nemelaerstraat 9 en 11, Academielaan 61, 63, 65, 67 en Vellingenhoef 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 en 82. De opmerking in het gemeentelijk standpunt als zouden "de intenties van 50 jaar geleden" niet meer gelijk zijn aan de "intenties van heden" snijdt geen hout, gelet op het feit dat, als gezegd, de vergunningen voor de derde bouwlaag voor genoemde drie percelen nog recentelijk zijn verleend. De intenties, als ook blijkend uit het alleen voorschrijven van een minimale bouwhoogte, zijn nimmer gewijzigd. Eerst in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan is men op het idee gekomen om voor [REDACTED] nog steeds onnavolgbare, en onbegrijpelijke, redenen. Verwezen zij opnieuw naar de nadere uiteenzetting en toelichting in het beroepschriften in de

bouwvergunningprocedure.

6. Het gaat al helemaal niet aan om bij rug-aan-rugwoningen als deze de maximale bouwhoogte te beperken. Het is dezelfde gemeente geweest die het gepresteerd heeft om geheel in afwijking van het bestemmingsplan De Reit, onherroepelijk geworden in 1961, kennelijk met toepassing van een artikel 19 WRO vrijstelling, een hele woonwijk, in afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan De Reit en de daarbij behorende plankaart, te realiseren, hetgeen tot alle onduidelijkheid heeft geleid naar aanleiding van deze wijze van verkaveling en bebouwingsvorm.

7. Van een (wezenlijke) aantasting van privacy en bezonning is geen sprake en dat dat in de visie van de gemeente wel zo zou zijn, is niet te verenigen met de meergenoemde verleende bouwvergunningen en wel toegestane derde bouwlagen elders in de wijk. Waar de gemeente terecht die bouwblokken uitzondert van het verbod van een derde bouwlaag daar waar in hetzelfde bouwblok al op één of meer huizen een derde woonlaag aanwezig is, is niet in te zien waarom zulks niet voor alle bouwblokken zou moeten gelden. Ook dat is met twee maten meten c.q. in strijd met het gelijkheidsbeginsel en met het beginsel van willekeur. Een en ander impliceert immer dat daar de privacy en bezonning van omliggende woningen verder aangetast zou mogen worden (let wel: volgens [REDACTED] is van een stedenbouwkundig relevante aantasting van de privacy en bezonning geen sprake) en bij bouwblokken waar toevallig nog geen derde bouwlaag is vergund of gerealiseerd niet.

8. Duidelijk is dat met de reactie van de gemeente, zoals die is opgenomen in de notitie "Behandeling inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Reit 2007" de bezwaren van [REDACTED] bepaald niet zijn weerlegd, integendeel. [REDACTED] wenst de mogelijkheid te krijgen zijn zienswijze nader toe te lichten bij gelegenheid van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan en de daartegen ingediende zienswijzen in de Raadscommissie en- of de Gemeenteraad. [REDACTED] houdt zich alle rechten jegens de gemeente voor.

9. [REDACTED] hecht er nog waarde aan op te merken dat tegemoetkoming aan zijn bezwaren (en die van anderen die te kennen hebben gegeven niet akkoord te zijn met het in het ontwerp bestemmingsplan niet voorzien zijn van een derde bouwlaag voor hun woningen) niet tot een enorme aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan hoeft te leiden, integendeel. Aanpassing van de aangegeven hoogte op de plankaart voor de desbetreffende bouwblokken volstaat, wel moet daarnaast nagegaan worden of de duiding als "bijzonder bouwregime" niet tot enige (andere) beperking leidt met betrekking tot de bouwhoogte.

Standpunt gemeente

1. en 2. Naar aanleiding van enkele krantenartikelen zijn door partijen op 5 oktober 2006, raadvragen zoals bepaald in artikel 47 van het Reglement van Orde gesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft hierop geantwoord. Het college achtte een embargo op bouwvergunningen in die wijkdelen van Tilburg waar de bestemmingsplannen ouder dan 40 jaar waren, zoals in de Reit, tot de in werking treding van een nieuw beheerbestemmingsplan niet gewenst. In het algemeen is het beleid in bestaand stedelijk gebied dat woningen van twee lagen met een derde bouwlaag uitbreidbaar moeten zijn om de bewoners meer woonoppervlak te gunnen. Dit is vastgelegd in de plansystematiek voor beheerbestemmingsplannen die door de raad is vastgesteld. Deze systematiek gaat uit van maximaal drie bouwlagen (hoogte 10 meter) tussen de voor- en achtergevelrooilijnen binnen een bouwblok. In De Reit is op een aantal plaatsen sprake van een bijzondere stedenbouwkundige situatie. Zowel de verkaveling, de bouwhoogten als de woningtypen wijken af van het gangbare systeem van bouwblokken met eengezinswoningen.

De straatprofielen en de onderlinge afstand tussen bouwblokken zijn niet standaard. Sommige erven zijn slechts 5 meter breed en er zijn patiowoningen en rug- aan rugwoningen gerealiseerd. Vanwege de bijzondere verkaveling en bebouwingsvorm zijn de voor- en achtergevelrooilijnen niet te benoemen en is de gebruikelijke plansystematiek niet van toepassing. Om privacy- en bezonningsproblemen te voorkomen en de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen, is een bijzondere bebouwingsregeling noodzakelijk. Bij de voorbereiding van het nieuwe beheerbestemmingsplan de Reit is voor de betreffende patiowoningen en rug- aan rugwoningen

een bijzonder bouwregime opgenomen. In de onderstaande tekening is de situatie met twee (eerste tekening) en drie (onderste tekening) bouwlagen weergegeven.

Toestaan van een bouwhoogte van 10 meter zou een stedenbouwkundig ongewenste situatie opleveren omdat de straatprofielen zo smal zijn. In verband met de privacy en bezonning is het vergroten van de betreffende woningen met één of meer extra bouwlagen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Voor de patiowoningen is daarom maximaal één bouwlaag en voor de rug- aan rugwoningen maximaal twee bouwlagen toegestaan (met uitzondering van de woningen waar de derde bouwlaag al is vergund en gerealiseerd).

3. Inzake een geweigerde bouwvergunning d.d. 31 mei 2007 is inmiddels een procedure bij de rechtbank aanhangig. Het verweerschrift in deze (d.d. 9 april 2008 met kenmerk SE/JUR/CVDD), met een inhoud van gelijke strekking als hetgeen onder punt 1 en 2 aangegeven, dient hier als ingelast te worden beschouwd.

4. Voor het eerste gedeelte van dit punt wordt verwezen naar hetgeen is gesteld onder punten 1 en 2. Alleen in situaties waarin de vergunning voor een derde bouwlaag is verleend wordt deze opgenomen op de plankaart van beheerbestemmingsplan "Reit 2007". Deze vergunningen zijn verleend omdat de aanvragen, hoewel stedenbouwkundig ongewenst, niet in strijd waren met het "oude" bestemmingsplan en derhalve niet geweigerd konden worden. Vergunningsaanvragen welke wel zijn geweigerd, zoals de aanvraag van uw cliënt, worden vanwege het gestelde onder punt 1 en 2 niet opgenomen in bestemmingsplan "Reit 2007".

5. en 7. Zoals gesteld onder punt 4 zijn de derde bouwlagen die zijn vergund, dan wel gebouwd eveneens stedenbouwkundig ongewenst. Wij konden deze vergunningen niet weigeren omdat de aanvragen niet strijdig waren met het "oude" bestemmingsplan (de locatie van de derde bouwlaag valt in deze gevallen toevallig samen met een hoofdbebouwingsvlak uit het oude bestemmingsplan, ondanks dat deze bestemmingen nooit gerealiseerd zijn). Slechts de rug- aan rugwoningen waarbij reeds een derde bouwlaag is vergund en gerealiseerd, krijgen in onderhavig plan een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit zijn de woningen aan de Slot Loevesteinstraat 20, 39 en 58.

8. Het raadsvoorstel voor de behandeling van de zienswijzen tegen bestemmingsplan Reit 2007 wordt behandeld in de raadscommissievergadering van 16 juni 2008. Vanzelfsprekend kan uw cliënt op deze vergadering inspraakrecht aanvragen. Met indiener zal contact worden opgenomen teneinde deze datum kenbaar te maken.

9. Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de ingediende zienswijze is ongegrond.

Voorschriften

1 Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1 Aanbouw

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

2 Aan huis verbonden beroep

Zie functie-omschrijving in artikel 7.2 onder c.

3 Achtergevelrooilijn

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

4 Afhaalcentrum

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

5 Afhankelijke woonruimte

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

6 Afschuiningshoek

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

7 Afschuiningshoogte (in voorgevel- of achtergevelrooilijn)

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

8 Autoreparatiebedrijf

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

9 Autowasplaats

Zie functie-omschrijving artikel 7.22

10 Bar

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

11 Bebouwing

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

12 Bebouwingsfront

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

13 Bebouwingsindex

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

14 Bebouwingspercentage

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

15 Bedrijfsgebouw

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

16 Bedrijfswoning

Zie dienstwoning.

17 Bedrijven

Zie functie-omschrijving in artikel 7.5.

18 Bedrijfsmatige activiteiten in woning of bijgebouw

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

19 Beroepsmatige activiteiten in woning of bijgebouw

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

20 Bestemmingsplan

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

21 Bestemmingsvlak

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

22 Bewaarplaats

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

23 Binnenstad

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

24 Bouwbesluit

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

25 Bouwblok

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

26 Bouwen

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

27 Bouwgrems

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

28 Bouwhoogte

- De hoogte van gebouwen met uitzondering van lift- en trappenhuisen, lichtkappen en soortgelijke onderdelen van gebouwen zoals schoorstenen, masten en delen van ventilatie-installaties, gemeten uit het hoogste punt boven het (straat-)peil.

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

29 Bouwlaag

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

30 Bouwperceel

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

31 Bouwwerk

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

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

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

33 Bufferbewaarpplaats

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

34 Bijgebouw

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

35 Cafetaria/snackbar

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

36 Calamiteit

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

37 Carport

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

38 Dagrecreatie

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

39 Dagrecreatieve voorzieningen

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

40 dB(A)-contour

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

41 Deelvlak en -grens

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

42 Detailhandel

Zie functieomschrijving in artikel 7.11.

43 Dienst/ bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar met het oog op de bedrijfsvoering, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

44 Discotheek/ bardancing

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

45 (Eet)cafe

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

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

46 Erker

Uitbouw van een gebouw vóór de voorgevelrooilijn waarbij:

- a. op de begane grond: de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel mag bedragen, de diepte maximaal 1,50 meter bedraagt en de hoogte één bouwlaag betreft of

maximaal 3,00 meter;

- b. op de eerste verdieping al dan niet in combinatie met bebouwing op de begane grond: de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de voorgevel mag bedragen, de diepte maximaal 0,90 meter bedraagt en de hoogte -incl. begane grond- is uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen.

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

47 Erotisch gerichte horeca

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

48 Escortbedrijf

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

49 Functionele eenheid

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

50 Garagebox

Zie functieomschrijving in artikel 7.20

51 Gebiedsgerichte bestemming

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

52 Gebouw

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

53 Geprojecteerd kwetsbaar object

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

54 Gestapelde woningen

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

55 Goothoogte

Zie afschuiningshoogte.

56 Grens gebiedsgerichte bestemming

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

57 Grens perceelsgerichte bestemming

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

58 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.

59 Groothandel

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

60 Handel

Groothandel en detailhandel.

61 Hoofdgebouw of hoofdbebouwing

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

62 Hoogspanningsverbinding

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

63 Horeca

Zie functieomschrijving in artikel 7.10.

64 Horeca-inrichting

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

65 Horeca I (hI)

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

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

66 Horeca II (h II)

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

67 Horeca III (h III)

Tot Horeca III worden gerekend:

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

68 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.

69 Horecavestigingen met accent op verstrekking van maaltijden

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

70 Hotel

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

71 Houtopstand

Houtachtige overblijvende gewassen zoals struiken, heggen en bomen.

72 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.

73 Kantoren

Zie functieomschrijving in artikel 7.4.

74 Kortstondig

Maximaal aansluitende tijdsperiode van 12 uur.

75 Kwetsbare objecten (vuurwerkbesluit)

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

I. rijkswegen en spoorwegen.

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

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

77 Landschappelijke waarde van een gebied

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

78 Langzaam verkeer

Voetgangers- en fietsverkeer.

79 Logiesgebouw

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

80 Maatschappelijke instellingen

Zie functieomschrijving in artikel 7.8.

81 Mantelzorg

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

82 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.

83 Monumentencommissie

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

84 Natuurwaarde van een gebied

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

85 Netto vloeroppervlak (n.v.o)

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

86 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20m 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, voor zover bovengenoemde zaken niet als bouwwerken zijn aan te merken.

88 Onzelfstandige woonruimte

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

89 Openbare parkeerplaatsen

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

90 Openlucht recreatie, -sport en groenvoorzieningen

Zie functieomschrijving in artikel 7.6.

91 Oppervlakte

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

92 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.

93 Particuliere parkeerplaatsen

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

94 Peil (straatpeil)

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

95 Perceel

Zie: "Bouwperceel".

96 Perceelsgerichte bestemming

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

97 Perifere detailhandel

Zie functie-omschrijving in artikel 7.12.

98 Plan

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

99 Plangrens

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

100 Plankaart

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

101 Professioneel vuurwerk

Vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

102 Prostitutieinrichting

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

103 Randhoogte

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

104 Recreatie en -sport

Zie functie-omschrijving in artikel 7.7.

105 Recreatief dagverblijf

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

106 Register horeca

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

107 Religieuze instellingen

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

108 Restaurant

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

109 Rooilijn

Zie onder voorgevel- en achtergevelrooilijn.

110 Rustplaats

Zie functie-omschrijving in artikel 7.21

111 Rijstrook

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

112 Stalling en parkeren

Zie functie-omschrijving in artikel 7.14.

113 Straatpeil

Zie: Peil.

114 Tank- en servicestation / tank- en servicestation +

Zie functie-omschrijving in artikel 7.15.

115 Uitbouw

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

116 Utiliteitsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.13

117 Veiligheidsafstand

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

118 Verblijfsruimte

Besloten ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

119 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.

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

Zie functie-omschrijving in artikel 7.16.

121 Verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijfsvoorzieningen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.17.

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

Zie functie-omschrijving in artikel 7.18.

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

Zie functie-omschrijving in artikel 7.19.

124 Verkoopruimte (volgens vuurwerkbesluit)

Ruimte waarin de verkoop en aflevering van consumentenvuurwerk plaatsvinden.

125 Verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)

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

126 Voorgevelrooilijn

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

127 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.

128 Weg

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

129 Wet Geluidhinder

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

130 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.

131 Winkelvloeroppervlakte

Zie verkoopvloeroppervlakte.

132 Wonen

Zie functie-omschrijving in artikel 7.2.

133 Woning

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

134 Woongebouw

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

135 Woonwagen

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

136 Zolder

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

137 Zorg- en dienstverlening

Zie functie-omschrijving in artikel 7.9.

Artikel 2 Wijze van meten

1 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2 Oppervlakte van een bouwwerk

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

3 Inhoud van een bouwwerk

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

4 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

5 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

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

2 Bouw- en gebruiksvoorschriften

Artikel 3 Algemene bebouwingsvoorschriften

3.1 Aard van de bebouwing

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

3.2 Toepassing bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 strijdigheid bestemmingsplan ander bouwwerk

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

3.2.3 Bijzonder bouwregime

Op gronden die op de plankaart zijn aangegeven met de nadere aanduiding bijzonder bouwregime waarbij tevens –al dan niet per deelvlak- maximale bebouwingspercentages, maximale goot- en/of bouwhoogten en de maximale afschuiningshoek zijn aangegeven, zijn van dit artikel (artikel 3 van deze voorschriften) de leden 3.10 t/m 3.13 en 3.19 t/m 3.26 niet van toepassing.

Indien op een perceel naast de gebiedsgerichte bestemming Wonen (W) en Gemengde Doeleinden (G) tevens een perceelsgerichte bestemming is opgenomen met een nadere aanduiding bijzonder bouwregime, geldt dit bouwregime uitsluitend voor die perceelsgerichte bestemming. Voor de gebiedsgerichte bestemming Wonen (W) en Gemengde Doeleinden (G) geldt in dat geval een bouwverbod.

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

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

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

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

3.3 Afstand tot waardevolle houtopstand/ boom

3.3.1 Monumentale bomen

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

3.3.2 Overige bomen (in openbaar gebied)

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

3.3.3 Overige bomen (niet-openbaar gebied)

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

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

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

3.3.4 Uitzondering

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

3.3.5 Vrijstelling

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

3.3.6 Niet van toepassing

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

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

3.4 Ligging van de voorgevelrooilijn

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

3.5 Plaatselijk ontbreken van voorgevelrooilijnen

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

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

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

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

3.7.1 Bouwverbod

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

3.7.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 3.7.1. is niet van toepassing op:

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

3.7.3 Vrijstelling

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

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

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

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

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

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

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

3.9.1 Bouwverbod

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

3.9.2 Niet van toepassing

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

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

3.9.3 Ondergronds bouwen

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

3.9.4 Vrijstelling

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

3.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn

3.10.1 Algemeen

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

3.10.2 Niet van toepassing

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

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

3.10.3 Vrijstelling

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

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

3.11 Achtergevelrooilijn

3.11.1 Algemeen

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

3.11.2 Vrijstelling

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

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

3.12.1 Algemeen

Het is verboden een bouwwerk te bouwen:

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

3.12.2 Niet van toepassing

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

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

- b. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
- c. terrassen, bordessen en bordestreden;
- d. bijgebouwen en aan- of uitbouwen bij woningen en bij andere gebouwen dan woningen met dien verstande dat -onverminderd het bepaalde in 3.14 en 3.15- per woning, respectievelijk per functionele eenheid mag worden bebouwd t.b.v. bijgebouwen of aan- of uitbouwen:
 - 1. 20 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel 50 m² of minder bedraagt;
 - 2. 40 % van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, indien de oppervlakte van dat deel meer dan 50 m² bedraagt met een maximum van:
 - I. 60 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer dan 150 m² bedraagt en tevens de perceelsoppervlakte niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - II. 80 m² indien de oppervlakte van het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer dan 200 m² bedraagt en tevens de perceelsoppervlakte groter is dan 1000 m² maar niet meer dan 2000 m²;
 - III. 100 m² indien het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel meer bedraagt dan 250 m² en tevens de perceelsoppervlakte meer bedraagt dan 2000 m².

De maximum bouwhoogte voor bijgebouwen en aan- of uitbouwen bedraagt 4,5 meter, waarbij in de perceelsgrens vanaf een maximale hoogte van 3.00 meter een afschuiningshoek van 45° in acht moet worden genomen. Deze afschuining geldt niet in die gevallen waarbij op het naastgelegen perceel in de perceelscheiding al een gebouw met een zelfde of hogere hoogte aanwezig is dan wel gelijktijdig wordt opgericht.

- e. bebouwing in meerdere bouwlagen met een bebouwingsdiepte tot maximaal 15m onder voorwaarde dat:
 - 1. sprake is van een voorgevelrooilijn 'maximale bouwhoogte 15m' welke gelegen is langs de hoofdstructuur;
 - 2. de bebouwing in meerdere bouwlagen minimaal 5m uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gesitueerd. Dit is niet van toepassing indien langs de zijdelingse perceelsgrens op het belendende perceel reeds bebouwing in meerdere bouwlagen aanwezig is met een diepte van 12m of meer.

3.12.3 Vrijstelling 3.12.1 sub a : algemeen

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

- a. bebouwing in meerdere bouwlagen in de strook van 5m langs de zijdelingse perceelscheiding tot een bebouwingsdiepte van maximaal 15m met inachtneming van het bepaalde in 3.20.1, 3.21 en 3.22;
- b. gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid zoals bedoeld in de artikelen 2.5.3 en 2.5.4 van de Gemeentelijke Bouwverordening is verzekerd;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- d. ondergrondse bouwwerken, zoals (parkeer)kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden;
- f. bijgebouwen (waaronder aan- of uitbouwen) bij woningen, anders dan bedoeld in 3.12.2 sub d, met dien verstande dat:
 - 1. bij bouwpercelen tot 1000 m²: per woning aan bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer dan 60 m² wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14.
 - 2. bij bouwpercelen tussen 1000 m² en 2000 m²: per woning aan bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer dan 80 m² wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14.
 - 3. bij bouwpercelen groter dan 2000 m²: per woning niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen

- wordt gebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.14;
4. bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter zonder afschuiningshoek mogen worden gerealiseerd;
 - g. bijgebouwen (waaronder aan- of uitbouwen) bij andere gebouwen dan woningen (niet zijnde dienstwoningen), anders dan bedoeld in 3.12.2 sub d, met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel geheel mag worden bebouwd, mits het bouwperceel blijft voldoen aan het bepaalde in 3.15;
 2. bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 6.00 m zonder afschuiningshoek mogen worden gerealiseerd;
 - h. antennes die van de voet af gemeten een hoogte hebben van meer dan 5 meter, respectievelijk antennes, voor zover gelegen achter een woning of een ander gebouw, met een doorsnede groter dan 2 m en een hoogte van meer dan 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

Vrijstelling 3.12.1 sub a: afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen met in achtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.12.1 sub a voor het (ver) bouwen van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte mits:

- i. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- k. de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 80 m² bedraagt;
- l. tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig is.

3.12.4 Vrijstelling 3.12.1 sub b

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

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

3.13 Bouwen tussen voor- en achtergevelrooilijnen

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

3.14 Onbebouwd terrein bij woningen en woongebouwen

3.14.1 Algemeen

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

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

3.14.2 Meetvoorschrift

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

3.14.3 Vrijstelling

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

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

3.15 Onbebouwd terrein bij overige gebouwen

3.15.1 Algemeen

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

3.15.2 Vrijstelling

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

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

3.16 Ruimte tussen bouwwerken

3.16.1 Algemeen

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

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

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

3.16.2 Vrijstelling

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

3.17 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

3.17.1 Algemeen

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

- a. erf- en terreinafscheidingen:

1. achter de voorgevelrooilijn c.q. aanduiding bijzonder bouwregime: maximale hoogte van de voet af gemeten niet meer dan 2 meter;
 2. vóór de voorgevelrooilijn c.q. aanduiding bijzonder bouwregime: maximale hoogte van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter.
- b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde als genoemd onder a en b tot een maximale hoogte van 2.50m.

3.17.2 Vrijstelling

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

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

3.18.1 Algemeen

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

3.18.2 Leidingtracé's

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

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

niet worden gebouwd.

3.18.3 Straalpad

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

3.18.4 Tankstations met LPG

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

3.18.5 Utiliteitsvoorzieningen

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

3.18.6 Vrijstelling

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

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

betreft waarvan plaatsing binnen de zone uit oogpunt van veiligheid e.d. niet tot bezwaren aanleiding geeft.

3.19 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

3.19.1 Algemeen

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

3.19.2 Meetvoorschrift

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

3.19.3 Ontbreken of onderbroken voorgevelrooilijn

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

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

3.20 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

3.20.1 Algemeen

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

3.20.2 Meetvoorschrift

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

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

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

3.20.3 Terrein lager dan straatpeil

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

3.21 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijn

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

3.22 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

3.22.1 Algemeen

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

3.22.2 Twee wegen

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

3.23 Hoogte van bouwwerken op niet aan de weg grenzende terreinen

3.23.1 Algemeen

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

3.23.2 Vrijstelling

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

3.24 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

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

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

3.25 Vrijstelling voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogten

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

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

onder voorwaarde dat:

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

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

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

Niet van toepassing

Artikel 4 Bebouwingsregeling Beschermd Stadsgezicht

Niet van toepassing

Artikel 5 Gebruik

5.1 Gebruik van onbebouwde gronden

5.1.1 Algemeen

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

Hieronder wordt in ieder geval begrepen:

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

5.1.2 Niet van toepassing

Het bepaalde in 5.1.1 is niet van toepassing op:

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

5.2 Gebruik van bouwwerken

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

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

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

5.3 Vrijstellingen

5.3.1 Beperking meest doelmatige gebruik

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

5.3.2 parkeer en/f stallingvoorzieningen en groenvoorzieningen

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

5.3.3 Afhankelijke woonruimte

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

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 80 m² bedraagt;
- d. tenminste 15 m² aaneengesloten onbebouwd terrein op het bouwperceel aanwezig is.

Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling in indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het gebruik van de voormalige afhankelijke woonruimte dient dan weer in overeenstemming met de vigerende bestemming te zijn.

5.3.4 Bedrijfsmatige activiteiten

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

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

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

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

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van 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 gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

3 Bestemmingsbepalingen

Artikel 7 Functies

7.1 Inhoud van de functies

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

7.2 Wonen

Onder 'wonen' wordt verstaan:

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

7.3 Woonwagenlocatie

Onder 'woonwagenlocatie' wordt verstaan:

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

7.4 Kantoren

Onder 'kantoren' wordt verstaan:

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

7.5 Bedrijven

Onder 'Bedrijven' wordt verstaan:

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

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

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

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

7.6 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen

Onder 'openluchtrecreatie en sportvoorzieningen' wordt verstaan:

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

7.7 Recreatie en sport

Onder 'recreatie en sport' wordt verstaan:

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

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

7.8 Maatschappelijke instellingen

7.8.1 Algemeen

Onder maatschappelijke instellingen wordt verstaan:

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

7.8.2 Uitzonderingen

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

7.8.3 Perceelsgerichte bestemming 'religieuze instellingen (re)'

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

7.9 Zorg- en dienstverlening

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

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

7.10 Horeca

Onder horeca wordt verstaan:

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

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

Bij horeca wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

- a. Horeca I (h I). Hiertoe worden gerekend (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van ten hoogste 150 m².
- b. Horeca II (h II). Hiertoe worden gerekend dezelfde horecagelegenheden als onder horeca I, maar dan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van 150 m² tot maximaal 500 m² n.v.o., alsmede partycentra tot maximaal 500 m² n.v.o.
- c. Horeca III (h III). Hiertoe worden gerekend:

VIII. bar-dancing, discotheek, (nacht)bar, hotel en erotisch gerichte horeca (en –voorzoover deze laatste tevens wordt aangemerkt als prostitutie-inrichting, escortbedrijf e.d.- alleen indien hiervoor vergunning is verleend ingevolge de APV);

IX. grootschalige horecagelegenheden zoals vermeld onder Horeca I of Horeca II of combinaties hiervan met een netto-vloeroppervlakte (n.v.o.) van tenminste 500 m².

Voor horecagelegenheden die bestaan op het moment van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan is de categorie van toepassing waarmee deze vestigingen

7.11 Detailhandel

Onder detailhandel wordt verstaan:

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

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

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

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

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

7.12 Centra voor doelgerichte aankopen (perifere detailhandel)

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

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

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

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

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

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

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

7.13 Utiliteitsvoorzieningen

Onder utiliteitsvoorzieningen wordt verstaan:

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

7.14 Stalling en parkeren

Onder stalling en parkeren wordt verstaan:

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

7.15 Tank- en servicestation/ tank- en servicestation +

Onder tank- en servicestation wordt verstaan:

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

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

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

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

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

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

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

7.17 Verkeersvoorzieningen t.b.v. wegverkeer en verblijfsvoorzieningen

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

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

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

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

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

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

Hiertoe worden gerekend:

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

7.19 Waterstaatkundige doeleinden

Onder Waterstaatkundige doeleinden wordt verstaan:

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

Hiertoe worden gerekend:

- a. water en vaarwegen;
- b. haven voor pleziervaart met bijbehorende voorzieningen;
- c. oevers en kaden met beschoeiing;
- d. oeverzones met geplande verruiming vaarwegen;
- e. laad- en losplaats inclusief opslag en laad- en loswerktuigen zoals hijswerktuigen en lopende banden;
- f. zwaaikommen;

- g. water aan- en afvoerkanalen / wegen;
- h. vaarwegmeubilair en tekens;
- i. leidingwerken ten behoeve van de functie;
- j. permanente ligplaatsen voor woon- of horecaboten;
- k. deuren wekplaatsen / opslagterreinen;
- l. wegen en (fiets-)paden langs oevers, toegangswegen objecten;
- m. bermen, bermsloten, taluds, e.d.;
- n. kunstwerken zoals bruggen, sluizen, stuwen, aanlegsteiger, bedieningsgebouwen e.d.;
- o. verkeers- en straatmeubilair;
- p. niet gebouwde dan wel ondergronds gebouwde parkeer- en stallingsvoorzieningen met bijbehorende onderdelen of bebouwing -ook bovengronds- zoals in- en uitritten, hellingbanen, in- en uitgangen, trappenhuizen, liften, portiers- c.q. bewakingsloge, betaalautomaten, e.d.
- q. alles wat verder voor het in stand houden van de functie vaarwegen van toepassing is.

7.20 Garagebox(en)

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

7.21 Rustplaats

Onder “rustplaats” wordt verstaan:

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

7.22 Autowasplaats

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

7.23 Natuur/ Bos

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

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

7.24 Groenvoorzieningen

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

7.25 Verwachtingsgebied Archeologische waarden

De op de plankaart voor 'Verwachtingsgebied archeologische waarden' aangewezen gronden zijn, als perceelsgerichte bestemming, aangewezen voor het behoud van mogelijk te verwachten archeologische waarden. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist. Zie ook artikel 28.

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

8.1 Verwijzing

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

8.2 Gebieds- en perceelsgerichte bestemmingen

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebiedgerichte bestemmingen

De gebiedsgerichte bestemmingen zijn:

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

8.2.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- v. dienstwoning 'dw';
- w. studenteneenheden 'st';
- x. carport 'c'.

8.3 Verhouding gebieds- en perceelsgerichte bestemmingen

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

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

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

8.4 Dubbelbestemming

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

8.5 Wet Geluidhinder

8.5.1 Algemeen

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

8.5.2 Geluidgevoelige bestemmingen

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

Uitgezonderd zijn:

- Professor Cobbenhagenlaan;
- Ringbaan west;
- Conservatoriumlaan.

8.5.3 Uitzonderingen artikelen 9 t/m 20

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

- a. op gronden gelegen voor de op de plankaart aangegeven 65 dB(A)-contour (I) waar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï meer dan 65 dB(A) bedraagt, geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd t.b.v. woningen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen indien door middel van aanvullend akoestisch onderzoek is aangetoond dat ten gevolge van afschermende maatregelen, welke tegelijkertijd worden gerealiseerd, de

- waarde van 65 dB(A) aan de gevel niet wordt overschreden;
- b. binnen het op de plankaart aangeduide "akoestisch af te schermen gebied" niet worden gebouwd t.b.v. woningen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijkens hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen hetzij:
 1. indien als gevolg van -op basis van aanvullend akoestisch onderzoek- uitgevoerde of in uitvoering zijnde geluidwerende maatregelen aan of nabij het spoor, al dan niet in combinatie met geluidwerende bebouwing of voorzieningen binnen het "akoestisch af te schermen gebied" de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai van 60 dB(A) aan de gevel van woningen niet wordt overschreden. Voor scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleegtehuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijkens hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek geldt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai van 55 d(B)A aan de gevel van de bebouwing niet wordt overschreden;
 2. ten behoeve van bebouwing die ter plaatse van de op de plankaart aangegeven waarneempunten wordt gerealiseerd in overeenstemming met door GS reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan verleende hogere waarden voor de gevelbelasting ter plaatse van deze waarneempunten en eventuele aan dit besluit van GS verbonden voorwaarden;
 - c. binnen de op de plankaart aangegeven geluidszones romdom een bedrijventerrein geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd t.b.v. woningen of woonwagendplaatsen of scholen voor basis- of voortgezet onderwijs of instellingen voor hoger beroepsonderwijs of algemene, categorale en academische ziekenhuizen of verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen welke blijkens hun constructie en inrichting zijn bestemd voor doeleinden van medische verpleging, verzorging of behandeling dan wel van medisch onderzoek, tenzij ingevolge de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen hogere waarden dan 50 DB(A) voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting zijn verleend, c.q. een hogere voorkeursgrenswaarde dan 50 dB(A) van toepassing is.

8.5.4 Niet van toepassing

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

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

8.5.5 Nieuwe woningen

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

8.5.6 Geluidgevoelige objecten

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

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

8.6 Horeca (afwijkingen)

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

8.7 Detailhandel (vervallen van vrijstelling)

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

Artikel 9 Centrumdoeleinden 'C'

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

Artikel 11 Kantoren c.a. 'K'

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als 'K' zijn bestemd voor de functie kantoren zoals nader omschreven in artikel 7.

11.1.2 Bijbehorende voorzieningen

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

- a. vergader- en conferentiecentra;
- b. expositie-, beurs- en tentoonstellingsruimten;
- c. restaurants (max. categorie horeca 2), logies/hotel- en congresaccomodaties e.d.;
- d. kantines (voorzover ondersteunend en odnerg geschikt);
- e. andere bijbehorende voorzieningen zoals:
 1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, veboorradingshof e.d.;
 2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in artikel 6;
 3. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.

11.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- m: maatschappelijke instellingen;
- z: zorg en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk).

11.1.4 Hindercategorie

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

11.1.5 Opslagen en installaties

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

11.2 Vrijstelling dienstwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 11.1 voor de vestiging van een dienstwoning met dien verstande dat per functionele eenheid ten hoogste een dienstwoning is toegestaan.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horeca III inrichting

11.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming 'K' wijzigen zodanig dat voor bepaalde gronden binnen deze bestemming aan de bestemming 'K' een perceelsgerichte bestemming 0h0 wordt toegevoegd ten behoeve van:

- a. de nieuwvestiging van een restaurant uit de categorie III indien het bouwperceel gelegen is aan en georiënteerd is op de plankaart B aangegeven aanduiding 'lijnstructuur horeca';
- b. de nieuwvestiging van een discotheek of erotisch gerichte horeca uit de horeca III binnen de bestemming 'K' voorzover die is gelegen aan en georiënteerd op de Spoorlaan, indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt geen soortgelijke vestigingen bevinden.

11.3.2 Voorschriften

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

11.3.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 11.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

11.3.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.3.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. Indien bij de ter inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend en daarvan aan Gedeputeerde Staten verslag is gedaan, wordt de verklaring geacht te zijn verleend.

Artikel 12 Openluchtrecreatie en sportvoorzieningen 'O'

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "O" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7: openluchtrecreatie, -sport en groenvoorzieningen.

12.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "O" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
- b. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in artikel 6;
- c. dienstgebouwtjes.

12.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

(niet van toepassing)

12.1.4 Hindercategorie

- a. Voor de binnen de bestemming 'O' gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. Binnen de bestemming 'O' bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst 3a.

12.1.5 Opslagen en installaties

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

12.2 Vrijstelling dienstwoning

(niet van toepassing)

12.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horeca III inrichting

(niet van toepassing)

12.4 Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. recreatie en sport

(niet van toepassing)

Artikel 13 Bedrijven 'B' en Binnenwijkse Bedrijventerreinen 'BB'

Niet van toepassing

Artikel 14 Wonen 'W' en Wonen Gestapeld 'WS'

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "W" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 Wonen, met dien verstande dat:

1. sprake is van een grondgebonden woning;
2. woonwagenstandplaatsen alleen zijn toegelaten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "woonwagenstandplaatsen";

14.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "W" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

- verkeersvoorzieningen voorzover beperkt tot achterontsluitingswegen of -paden e.d. die geen deel uitmaken van een verkeerscirculatiesysteem voor de omgeving, fiets- en voetpaden;
- parkeer- en stallingsvoorzieningen op straat- of buurniveau ten behoeve van omliggende woningen, zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
- kleinschalige groenvoorzieningen op straat- of buurniveau zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen, speel- en trapveldjes e.d.

14.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- d: detailhandel;
- h: horeca tot de categorie zoals nader aangeduid in het "Register Horeca" in de bijlage;
- g: garageboxen.
- k: kantoor tot maximaal 250 m² b.v.o. per functionele eenheid;
- m: maatschappelijke instellingen;
- p: perifere detailhandel;
- b: bedrijven;
- c: carport.

14.1.4 Hindercategorie

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

14.1.5 Opslagen en installaties

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

14.1.6 Veiligheidszone LPG

In aanvulling op hetgeen is opgenomen in artikel 3, onder 3.18.4 inzake bestaande bebouwing en nieuwbouw, geldt dat binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidszones van 110m met LPG slechts het bestaande gebruik op het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan mag worden voortgezet. Omzetting van bestaande kwetsbare functies in beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in het 'Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer' is toegestaan.

14.2 Bestemmingsomschrijving "WS" (wonen gestapeld)

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als 'WS' is het bepaalde in 14.1 van dienovereenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

- a. tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. parkeren onder het gebouw onder maaiveldniveau moet plaats vinden.

14.2.1 Perceelsgerichte bestemmingen

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

-d: detailhandel;

-h: horeca;

-z: zorginstellingen;

-k: kantoor tot maximaal 250 m² b.v.o. per functionele eenheid.

Voor zover een binnen de bestemming "WS" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met de aanduiding "st", is ter plaatse van het betreffende bouwperceel uitsluitend studentenhuysvesting toegestaan.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid gestapelde woningbouw

14.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30 lid 2 de bestemming 'W' wijzigen ten behoeve van gestapelde woonbebouwing langs wegen die volgens 'Plankaart A' zijn aangewezen als 'hoofdstructuur nieuwe gebieden' en langs wegen in de overige gebieden.

Het wijzigen van de bestemming is mogelijk na afweging van de specifieke locale 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 plaatsvinden;
3. verkeersveiligheid;
4. toetsing aan het woningbouwbeleid (Woonvisie, februari 2002);
5. toetsing aan de wet geluidhinder.

14.3.2 Voorschriften

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

14.3.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 14.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging horecainrichting

14.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 de bestemming 'W' wijzigen –zodanig dat een perceelsgerichte bestemming 'h' wordt toegevoegd- in de navolgende gevallen:

- a. ten behoeve van een horeca I of II inrichting op gronden die gelegen zijn aan én georiënteerd zijn op een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn gelegen langs wegen die op de plankaart B "lijnstructuur horeca" zijn aangeduid als "lijnstructuur horeca", met dien verstande dat:
 1. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken het plan slechts kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt geen dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden;
 2. voor inrichtingen in hoofdzaak gericht op het verstrekken van maaltijden het plan alleen kan worden gewijzigd indien zich binnen een straal van 250 meter van het beoogde vestigingspunt niet meer dan 2 dergelijke horeca-inrichtingen I, II of III bevinden;
- b. ten behoeve van een horeca I inrichting op gronden die gelegen zijn aan én georiënteerd zijn op een op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, niet gelegen langs wegen die op de plankaart B "lijnstructuur horeca" zijn aangeduid als "lijnstructuur horeca", indien zich binnen een straal van 500 meter van het beoogde vestigingspunt geen horeca-inrichtingen I, II of III bevinden.

14.4.2 Voorschriften

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

14.4.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 14.4.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

14.4.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.4.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid opheffing veiligheidszone LPG

14.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.2 het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone LPG' verwijderd wordt, indien het aanwezige LPG tankstation gesaneerd is.

14.5.2 Voorschriften

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

14.5.3 Bouwverbod

Op de gronden die zijn begrepen in het wijzigingsplan mag niet worden gebouwd zolang het plan nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

14.5.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.5.3 voor bebouwing op gronden begrepen in het wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 15 Utiliteitsvoorzieningen 'U'

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "U" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 utiliteitsvoorzieningen.

15.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "U" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

1. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
2. parkeer- en stallingsvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen, parkeer- c.q. stallingsgarages of -kelders e.d. met inachtneming van het bepaalde in art. 6;
3. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.

15.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- verwachtingsgebied archeologische waarden: puntarcering

15.1.4 Hindercategorie

- a. de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst binnen deze bestemming bedraagt **2**;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen 'U' in ieder geval uitgesloten.

15.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de bestemming 'U'.

15.2 Vrijstelling dienstwoning

Niet van toepassing

Artikel 16 Stalling en parkeren 'P'

Niet van toepassing

Artikel 17 Verkeer en vervoer 'V' en 'V+'

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: 'V' zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 verkeers- en vervoersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer, met dien verstande dat het aantal rijstroken 2 of meer bedraagt.

17.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "V" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, groenvoorzieningen zoals (laan-)beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d., terrassen, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen (patat, ijs, vis, bloemen, oliebollen e.d.), alsmede voor incidentele activiteiten zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.

17.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

17.1.4 Hindercategorie

Niet van toepassing

17.1.5 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

17.2 Bestemmingsomschrijving "V+"

Voor de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "V+" is het bepaalde in 17.1 van dienovereenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aantal rijstroken 3 of meer bedraagt.

Artikel 18 Verkeer en verblijf 'VV'

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "VV" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7 verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijfsvoorzieningen, met dien verstande dat het aantal rijstroken ten hoogste 2 bedraagt.

18.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "VV" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, groenvoorzieningen zoals (laan-)beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d., terrassen, (wekelijkse) markten, standplaatsen voor kramen (patat, ijs, vis, bloemen, oliebollen e.d.), alsmede voor incidentele activiteiten zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stadspromotionele activiteiten (bv. Tilburg culinair, winterpark/kerstmarkt) e.d.

18.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

18.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming 'VV' gelegen perceelsgerichte bestemmingen is de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen de binnen 'VV' gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

18.1.5 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en Installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de binnen 'VV' voorkomende perceelsgerichte bestemmingen.

Artikel 19 Railverkeer, vervoer en verblijf 'VR'

Niet van toepassing

Artikel 20 Waterstaatkundige doeleinden 'VW'

Niet van toepassing

Artikel 21 Natuur en Bos 'NB'

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als:"NB" zijn bestemd voor de navolgende functie zoals omschreven in artikel 7: Natuur/ Bos.

21.1.2 Perceelsgerichte bestemmingen

Niet van toepassing

21.1.3 Hindercategorie

Niet van toepassing

21.1.4 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

21.2 Vrijstellingsbevoegdheid

21.2.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen t.b.v.:

- a. het bouwen van gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer -geen woning zijnde- waarbij de gezamenlijke inhoud niet meer dan 150 m³ bedraagt en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. het bouwen van een brandtoren, indien deze uit een oogpunt van brandpreventie en/of brandbestrijding noodzakelijk of gewenst is, waarbij de hoogte niet meer dan 25 meter mag bedragen;
- c. de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2,50 meter indien deze in het kader van het beheer noodzakelijk of gewenst zijn, zoals picknickvoorzieningen en wegbewijzeringen;

21.2.2 Voorwaarde

De vrijstellingen als bedoeld in 21.2.1. mogen slechts worden verleend, indien door de bouw de belangen van natuur en landschap niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 22 Rustplaats 'R'

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "R" zijn bestemd als Rustplaats zoals nader omschreven in artikel 7.

22.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "R" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor:

- a. onderkomens t.b.v. personeel (dienstgebouwtjes);
- b. bijbehorende voorzieningen zoals:
 - 1. parkeer en stallingvoorzieningen zoals parkeerterreinen, -plaatsen, fietsenstallingen e.d. met inachtneming van het bepaalde in artikel 6;
 - 2. groenvoorzieningen zoals beplanting, plantsoentjes, paden, waterpartijen e.d.;
 - 3. in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem e.d.;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming "R".

22.1.3 Hindercategorie

- a. de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst binnen deze bestemming bedraagt **1**;
- b. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen "R" in ieder geval uitgesloten.

22.1.4 Opslagen en installaties

Uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst onderdeel 'Opslagen en installaties' zijn deze toegestaan, voorzover de 'grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar' in de tabel ten opzichte van woningen niet groter is dan de corresponderende afstand voor de toegelaten functies of activiteiten binnen de bestemming 'R'.

Artikel 23 Agrarisch gebied 'A', 'AL' en 'ALN'

Niet van toepassing

Artikel 24 Groenvoorzieningen 'GR'

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "GR" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. objecten voor beeldende kunst;
- d. parkeer- en stallingsvoorzieningen.

24.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "GR" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

- a. verkeersvoorzieningen zoals fiets- en voetpaden, ontsluiting, in- en uitritten, wegen en paden die deel uitmaken van een intern verkeerscirculatiesysteem, bevoorradingshof e.d.;
- b. toe- en uitgangen van parkeergarages en -kelders;
- c. dienstgebouwtjes;
- d. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.) waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d., objecten voor beeldende kunst, sanisette, reklametoestellen, draagconstructies voor reclame.

24.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- verwachtingsgebied archeologische waarden: puntarcering

24.1.4 Hindercategorie

Niet van toepassing

24.1.5 Opslagen en installaties

Niet van toepassing

Artikel 25 Maatschappelijke Doeleinden 'M'

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als: "M" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7: maatschappelijke instellingen.

25.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De als "M" aangegeven gebieden zijn tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals:

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

25.1.3 Perceelsgerichte bestemmingen

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

- religieuze instellingen (-re).
- verwachtingsgebied archeologische waarden (puntarcering).

Voor zover een binnen de bestemming "M" gelegen bouwperceel op de plankaart tevens is aangegeven met de aanduiding "st", is ter plaatse van het betreffende bouwperceel uitsluitend studentenhuysvesting toegestaan.

25.1.4 Hindercategorie

- a. voor de binnen de bestemming "M" gelegen perceelsgerichte bestemmingen bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst zoals aangegeven op de plankaart.
- b. binnen de bestemming "M" bedraagt de maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst maximaal **3**;
- c. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in art. 41 Wet Geluidhinder jo. art. 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet Milieubeheer is binnen "M" en daarbinnen gelegen perceelsgerichte bestemmingen in ieder geval uitgesloten.

25.1.5 Opslagen en installaties

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

4 Aanvullende bepalingen

Artikel 26 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

26.1 Maten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een afwijking van de in het plan genoemde maten, afmetingen, aantallen, percentages e.d. met ten hoogste 10%. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien de met behulp van die toepassing toegestane bebouwing geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de voor desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden en indien gelet op de omringende bebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

26.2 Geringe afwijkingen bestemmingsvlak/ deelvak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens van een bestemmingsvlak of deelvak, indien bij het definitief ontwerp, bij definitieve uitmeting o.d. blijkt dat enige afwijking in het belang van een bebouwing of inrichting is.

26.3 Utiliteitsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde voor utiliteitsvoorzieningen zoals installaties t.b.v. gas-, water- en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterbeheersing, waterhuishouding, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d. met inachtneming van het volgende:

- a. de maximum oppervlakte van de utiliteitsvoorzieningen binnen perceels- of gebiedsgerichte bestemmingen bedraagt 50 m²;
- b. de maximaal toelaatbare hindercategorie voor utiliteitsvoorzieningen ingevolge de bijgevoegde bedrijvenlijsten is gelijk aan die welke voor de betreffende bestemming in paragraaf III is aangegeven.

26.4 (Bedrijfs-)activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een activiteit die niet voorkomt in de tot het plan behorende Bedrijvenlijst maar overeenkomt met de toegelaten categorieën;
- b. de uitoefening van een activiteit die in de Bedrijvenlijst is vermeld in een categorie die niet is toegestaan op het betreffende perceel tot maximaal één hogere categorie dan is aangegeven voor dat perceel, terwijl door of namens de aanvrager of andere betrokkenen aannemelijk wordt gemaakt dat de activiteit naar aard en omvang wel passend is en ook uit milieutechnisch oogpunt inpasbaar is.

26.5 Zorg- en dienstverlening i.p.v. detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.1 bevoegd vrijstelling verlenen van het plan ten behoeve van de vestiging van de functie zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) - "z" zoals omschreven in artikel 7.9 binnen een perceelsgerichte bestemming "detailhandel" - "d" in gevallen waarin de functie "z" geen deel uitmaakt van bestemmingsomschrijving van de gebiedsgerichte bestemming waarbinnen het perceel tevens is gelegen, indien de detailhandelfunctie ter plaatse als gevolg autonome processen in de distributiestructuur wordt beëindigd.

26.6 Aan huis verbonden beroep in bijzondere gevallen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor wat betreft de voorwaarden waaronder overeenkomstig artikel 7.2 binnen de gebiedsgerichte bestemming "Wonen" - "W" of de perceelsgerichte bestemming "wonen - "w" aan huis verbonden beroep is toegelaten, indien door de aard van de werkzaamheden het beroep niet of bezwaarlijk anders dan aan huis of op de betreffende locatie kan worden uitgeoefend.

26.7 Kantoorvestiging in grote woonpanden

Niet van toepassing

26.8 Uitbreiding horeca III inrichtingen

Niet van toepassing

26.9 Afwijkend gebruik sportcomplexen

26.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van incidenteel en kortstondig afwijkend gebruik van sportcomplexen (zowel binnen als buiten), het plaatsen van tijdelijke onderkomens e.d. ten behoeve van feestactiviteiten met een besloten karakter en een directe relatie met de (sport)vereniging, voor de duur van maximaal één feestweekend per inrichting zoals omschreven in artikel 12 juncto artikel 7.6 dan wel in artikel 7.7.

26.9.2 Voorwaarden

Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de woonomgeving onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.

26.9.3 Verbod overnachtingen

Overnachtingen in welke vorm dan ook, zijn niet toegestaan.

26.10 Logiesgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn, met in achtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van logiesgebouwen onder voorwaarden dat:

- a. vestiging plaats vindt binnen de bestemming "gemengde doeleinden"- "G";
- b. v.w.b. het parkeren artikel 6 van deze voorschriften van toepassing is;
- c. er geen sprake is van een ontoelaatbare publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. een goede ontsluiting door openbaar vervoer aanwezig is;
- e. voldoende afstand tot de bestemming "wonen" – "W", "WS" of "w" in acht wordt genomen ter voorkoming van overlast;
- f. situering alleen mogelijk is aan de "lijnstructuur ruimtelijk" zoals is opgenomen op plankaart A;
- g. de bruto vloeroppervlakte van het gebouw mag maximaal 300m² bedragen.

De voorwaarden genoemd onder d t/m g zijn niet van toepassing voor logiesgebouwen kleiner dan 60m².

26.11 Afwijkend gebruik van particuliere percelen/ bebouwing t.b.v. evenementen

26.11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van incidenteel en kortstondig afwijkend gebruik van particuliere percelen/bebouwing voor het plaatsen van tijdelijke onderkomens zoals (feest)tenten, kiosken e.d. ten behoeve van festiviteiten met een openbaar karakter (muziekfestival, zeskamp, sportwedstrijd, show/voorstelling, tentoonstelling, beurs, markt, e.d.) voor de duur van een aantal dagen (over het algemeen 3 á 4).

26.11.2 Voorwaarden

Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden ter beperking van onaanvaardbare overlast van de woonomgeving onder meer voor wat betreft parkeren, geluidhinder, situering van tijdelijke onderkomens e.d.

26.12 Vuurwerk

26.12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 30.1, bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor:

- a. nieuwbouw van een bewaarplaats of een bufferbewaarplaats c.a. en de daaraan verbonden opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- b. de verbouwing, uitbreiding en/of verplaatsing van een bestaande bewaarplaats of een bufferbewaarplaats c.a. ten behoeve van opslag voor de verkoop van consumentenvuurwerk daar waar op de plankaart de aanduiding "verkoop en opslag vuurwerk toegestaan" voorkomt.

26.12.2 Voorwaarden

Aan het verlenen van vrijstelling worden voorwaarden verbonden ter voorkoming van onaanvaardbare overlast en onveiligheid voor de (woon)omgeving onder meer voor wat betreft parkeren, verkeersaantrekkende werking, geluidhinder e.d. en veiligheidsafstanden zoals opgenomen in het Vuurwerkbesluit. Bij nieuwvestiging van verkooppunten en opslagen van consumentenvuurwerk wordt daarnaast te allen tijde aan het verlenen van vrijstelling de voorwaarde verbonden dat de veiligheidscontour zoals is opgenomen in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002, Staatsblad 33 (2002)) op het eigen perceel gesitueerd dient te zijn tenzij de veiligheidscontour zich uitstrekt over groenvoorzieningen in openbaar waarbij sprake is van kwetsbare en/of geprojecteerde kwetsbare objecten.

26.13 Kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels

Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 30.1 bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor de vestiging van kleinschalige gemakswinkels en verspreide winkels in woongebieden zoals omschreven in artikel 7.11 onder de voorwaarde dat:

- a. de maximale winkelruimte 100m² v.v.o bedraagt;
- b. vanwege de winkel voor wat betreft verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk, stallings(on)mogelijkheden voor fietsen, laad- en losmogelijkheden e.d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies, waarbij in het bijzonder aandacht wordt geschonken aan de woonfunctie;
- c. bij uitbreiding en/of realisatie van verspreide winkels in woongebieden sprake is van het leveren van een bijdrage aan het voorzieningenniveau van de betreffende buurt en tevens aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van het gebied

Artikel 27 Wijzigingsbevoegdheid

27.1 Reconstructie van oude (complexgewijze) bebouwing of renovatie

27.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in 30.2 het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. de reconstructie van een al dan niet met een perceelsgerichte bestemming aangeduid (deel van een) bouwblok/bouwperceel met in het ongerede geraakte, al dan niet complexgewijze bebouwing waarvan de functie wordt beëindigd;
- b. de reconstructie van een (deel van een) bouwblok t.b.v. reconstructie van bestaande bebouwing waarbij de functie geheel of grotendeels wordt gehandhaafd, maar (infra-) structuur, ontsluiting, verkaveling e.d. worden aangepast.

Burgemeester en wethouders kunnen inpassend in de bestaande functionele en ruimtelijke structuur van het gebied in het wijzigingsplan:

- I. een bestemming "Kantoren c.a." ("K") en of een bestemming "G" (of "GG" of "GGW") vastleggen voorzover het gronden betreft die zijn aangeduid op de bij dit voorschrift behorende kaartje "kantorenlocaties", met dien verstande dat de van de bestemming "Kantoren c.a." deel uitmakende voorzieningen zoals bedoeld in artikel 11.1.1.2 onder a t/m c alleen zijn toegestaan binnen de op bedoelde kaart aangegeven clusters I (hoofdstation) en II (station west);
- II. bestemmingen voor het gebied vastleggen, waarbij het accent ligt op woonfuncties, maar andere functies zoals detailhandel, zorg- en dienstverlening, recreatie- en sport, maatschappelijke instellingen kunnen worden toegevoegd;
- III. (nieuwe) roolijnen aangegeven dan wel een nieuw bijzonder bouwregime opnemen;
- IV. ter ontsluiting of herverkaveling van het gebied nieuwe bestemmingen "V" of "VV" projecteren;
- V. ter herverkaveling van het gebied of om tot een optimale verkaveling te komen, aangrenzende bestemmingen voor openbaar gebied ("V", "VV" e.d.) geheel of deels omzetten in een nieuw te realiseren bestemming binnen die herverkaveling, of deze bestemmingen geheel of deels elders in de nieuwe verkaveling onderbrengen.

27.1.2 Toepassing bestemmingsplanbepalingen

Na wijziging zijn de bepalingen van het bestemmingsplan hierop van toepassing.

27.1.3 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd over eenkomstig 27.1.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.1.4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.1.3 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.2 Schrappen perceelsgerichte bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat een op de plankaart aangegeven perceelsgerichte bestemming wordt geschrapt indien de binnen de perceelsgerichte bestemming toegelaten functie wordt beëindigd en wordt omgezet in een binnen de ter plaatse geldende gebiedsgerichte bestemming toegelaten functie.

27.3 Uitwisseling perceelsgerichte bestemmingen

27.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd een op de plankaart aangegeven perceelsgerichte bestemming te wijzigen in een andere perceelsgerichte bestemming met inachtneming van de navolgende voorwaarden c.q. beperkingen:

- a. de ingevolge de gebiedsgerichte bestemming ter plaatse geldende maximaal toelaatbare hindercategorie voor functies of activiteiten uit de bijgevoegde Bedrijvenlijst mag niet worden overschreden;
- b. t.b.v. bestemmingen "p", "t" en "t+" kan niet worden gewijzigd;
- c. t.b.v. de bestemming "h" kan alleen worden gewijzigd overeenkomstig de artikelen 9.2, 10.9, 11.3, 12.3, 13.6 en 14.4;
- d. t.b.v. de bestemming "k" kan alleen worden gewijzigd voorzover de functie kantoren de omvang van 700 m² b.v.o. niet overschrijdt.

27.3.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.3.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.3.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.3.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.4 Diverse andere functies i.p.v. wonen "W" (Broedplaatsfunctie)

27.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de procedurevoorschriften in 30.2 het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van de functie bedrijven, kantoren, maatschappelijke instellingen, recreatie en -sport of zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk) zoals omschreven in artikel 7 binnen een gebiedsgerichte bestemming "Wonen" - "W" met inachtneming van de navolgende beperkingen c.q. voorwaarden:

- a. er mag uitsluitend sprake zijn van een activiteit die is vermeld in de categorieën 1 of 2 van de bijgevoegde bedrijvenlijsten en niet is aangeduid met de code * in de kolom onder de kop 'w';
- b. de omvang van de functie mag ten hoogste 200 m² b.v.o. bedragen;
- c. er mag geen sprake zijn van activiteiten die worden verricht in de nachtperiode (van 22.00 uur tot 07.00 uur);
- d. er mag geen sprake zijn van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige andere functies dan wonen;
- e. er is of kan in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag op eigen terrein.

27.4.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.4.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.4.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.4.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.5 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen te wijzigen ten behoeve van het verbreden, versmallen of verleggen, dan wel toevoegen of opheffen van rijstroken, uitvoegstroken, (midden-)bermen, fietspaden, busbanen of -haltes, trottoirs, groenstroken e.d., zodanig dat bestemmingsgrenzen daardoor worden overschreden.

27.6 Utiliteitsvoorzieningen

27.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van utiliteitsvoorzieningen met een groter oppervlak dan 50 m².

27.6.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.6.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.6.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.6.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

27.7 Opheffen aanduiding bedrijfswoningen

27.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedurevoorschriften zoals bedoeld in artikel 30.2 bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding bedrijfswoning vervalt. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van realisering van de bestemming 'Bedrijven' een bijzonder bebouwingsregime met bebouwingspercentage, bouwhoogte e.d. vaststellen.

27.7.2 Bouwverbod

Op de gronden met een bestemming die wordt gewijzigd overeenkomstig 27.7.1 mag niet worden gebouwd zolang een wijzigingsplan voor het betreffende bestemmingsvlak nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

27.7.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedurevoorschriften als bedoeld in artikel 30.1 vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 27.7.2 voor bebouwing die in overeenstemming is met een concept-wijzigingsplan, mits van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 28 Aanlegvergunningen

28.1 Werken/ werkzaamheden nabij waardevolle bomen

28.1.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen het openbaar gebied de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen een afstand van 12 meter, 8 meter of 5 meter van respectievelijk monumentale bomen / houtopstanden, waardevolle bomen / houtopstanden categorie A, en waardevolle bomen / houtopstanden categorie B:

- a. ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het wijzigen van het grondwaterpeil;
- c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.

28.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien de in het geding zijnde boom middels kapvergunning is geveld, dood is c.q. niet meer aanwezig is.

28.2 Werken/ werkzaamheden binnen ecologische verbindingszones

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen de op de plankaart aangegeven bestemming waarbinnen tevens de aanduiding "ecologische verbindingszone" is aangegeven, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen;
- c. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- d. het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- e. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan.

28.3 Werken/ werkzaamheden nabij ondergrondse hoofdtracé's van openbare nutsvoorzieningen en hoogspanningsverbindingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen het op de plankaart aangegeven leidingtracé en de zone ten behoeve van bovengrondse hoogspanningsverbindingen de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

28.4 Werken-werkzaamheden binnen verwachtingsgebied archeologische waarden

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 en over een oppervlakte groter dan 25 m²;
- 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.

28.5 Uitzonderingen

Het in 28.1, 28.2 en 28.3 bedoelde verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- b. werken en werkzaamheden betreffende het normale onderhoud en beheer.

28.6 Toelaatbaarheid

28.6.1 Werken/ werkzaamheden nabij waardevolle bomen

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 28.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken boom toegebracht wordt.

Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de in 28.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 28.1 genoemde werken of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken boom zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van groeimogelijkheden.

28.6.2 Werken/ werkzaamheden binnen ecologische verbindingzones

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 28.2 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de migratiemogelijkheden van planten- en/of diersoorten c.q. de natuurfunctie van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die mogelijkheden c.q. functie niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

28.6.3 Werken/ werkzaamheden nabij ondergrondse hoofdtracés van openbare nutsvoorzieningen en hoogspanningsverbindingen

De werken/werkzaamheden als bedoeld onder 28.3 zijn slechts toelaatbaar indien vooraf van de desbetreffende leiding- en/of kabelbeheerder toestemming is verkregen tot het aanbrengen van de werken/werkzaamheden.

Artikel 29 Bepalingen betreffende Nadere Eisen

29.1 Nadere eisen

29.1.1 Algemeen

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

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de aard en omvang van de horecafunctie ter bescherming van de woonfunctie en/of ter voorkoming van onevenredige aantasting van andere functies in de omgeving;
- c. de aard en omvang van kantines, restauratieve voorzieningen e.d. die ondersteunend zijn voor (openlucht-)recreatie en sport en maatschappelijke instellingen teneinde de ondergeschiktheid van die voorzieningen veilig te stellen en/of ter bescherming van de woonfunctie en/of ter voorkoming van een onevenredige aantasting van andere functies in de omgeving;
- d. de situering en afmetingen van groenvoorzieningen;
- e. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken ten behoeve van utiliteitsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen;
- f. de situering en afmetingen van parkeergelegenheid, ook op eigen terrein;
- g. de situering van toegangswegen en -paden tot gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open erven.
- h. de afmetingen en plaatsing van de bebouwing boven een hoogte van 10m boven het straatpeil in een strook ter diepte van 3m achter de voorgevelrooilijn "maximale bouwhoogte 15m" in verband met een goede ruimtelijke afstemming op het overwegend aanwezige straatbeeld;
- i. de vorm, de afmetingen en de plaatsing van de derde bouwlaag boven een hoogte van 6m boven het straatpeil bij een voorgevelrooilijn "maximale bouwhoogte 10m" in verband met een goede ruimtelijke samenhang in het straatbeeld van het betreffende bouwblok.
- j. de afmetingen en situering van bebouwing op percelen die direct gelegen zijn naast percelen met de op de plankaart aangegeven aanduiding gemeentelijk dan wel rijksmonument in verband met de ruimtelijke afstemming van deze bebouwing op het naastgelegen monument.

29.1.2 Voorwaarden

De in 29.1.1 bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld met het oog op de voor de desbetreffende bestemming nagestreefde doeleinden en de wijze(n) waarop deze worden nagestreefd, de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen en/of ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, in relatie tot een specifieke verkaveling.

29.1.3 Procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders worden de procedureregels als bedoeld in artikel 30.3 in acht genomen.

Artikel 30 Procedurevoorschriften

30.1 Procedurevoorschriften vrijstelling

30.1.1 Toepassingsbereik

Het in dit lid bepaalde is van toepassing voorzover in de betreffende vrijstellingsbepaling naar dit voorschrift wordt verwezen.

30.1.2 Ter inzage

Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt -zo veel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor eenieder ter inzage.

30.1.3 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.1.4 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.1.5 Besluitvorming

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

30.2 Procedurevoorschriften wijzigingsbevoegdheid

30.2.1 Ter inzage

Het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan ligt -zoveel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.

30.2.2 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.2.3 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.2.4 Besluitvorming

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

30.2.5 Goedkeuring

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

30.2.6 Mededeling besluit

Indien aan 30.2.5 toepassing is gegeven, doen burgemeester en wethouders mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

30.3 Procedurevoorschriften nadere eisen

30.3.1 Ter inzage

Het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt -zoveel mogelijk na gevoerd overleg met belanghebbenden- met bijbehorende stukken gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage.

30.3.2 Bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meerdere dag- of nieuwsbladen bekend die in de gemeente verspreid worden.

30.3.3 Inhoud bekendmaking

De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het voornemen in te dienen bij burgemeester en wethouders.

30.3.4 Besluitvorming

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

Artikel 31 Overgangsbepalingen

31.1 Bouwen

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

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

31.2 Vrijstelling algehele vernieuwing of verandering

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de procedureregels zoals bedoeld in 30.1 vrijstelling verlenen van het in 31.1 onder a bepaalde ten behoeve van een algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef van 31.1 bedoelde bouwwerk.

31.3 Gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Dit is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het tot bedoeld tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip niet bestond.

31.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Artikel 31.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Artikel 31.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Strafbaarstellingsbepaling

32.1 Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in art. 5.1 en 5.2, 28.1, 28.2 en 31.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 33 Titel

33.1 Naam bestemmingsplan

De artikelen 1 tot en met 33 en de bij de voorschriften behorende kaarten en bijlage(n) kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het beheerbestemmingsplan **"De Reit 2007"** van de gemeente Tilburg.