

INHOUDSOPGAVE	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Het plangebied	5
1.2 Aanleiding	5
1.3 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
DEEL A - PLANOPZET	8
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	11
2.3 Bedrijven	13
2.4 Verkeer	17
2.5 Ecologie en water	19
2.6 Wonen	21
3. JURIDISCHE REGELING	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Geldende bestemmingen	21
3.3 Systeem van de voorschriften	21
3.4 Bestemmingsregeling	23
DEEL B - VERANTWOORDING	
4. BESTAANDE SITUATIE	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Oostplas	29
4.3 Boerderijen aan Bakertand	29
4.4 Woonbebouwing ten oosten van de Abcovenseweg	29
4.5 Primagaz	30
4.6 Agrarisch gebied	30
4.7 Cultuurhistorie	30
4.7.1 Historische geografie	30
4.7.2 Archeologie	31

4.8 Geohydrologie	32
4.8.1 Grondwatersysteem	32
4.8.2 Oppervlaktewatersysteem	33
4.8.3 Regen- en afvalwatersysteem	33
4.9 Natuur	33
4.9.1 Flora en fauna	33
4.9.2 Ecologische structuur	34
5. BELEIDSKADERS EN ONDERZOEK	36
5.1 Provinciaal beleid	36
5.2 Gemeentelijk beleid	38
5.2.1 Bedrijventerreinen	38
5.2.2 Verkeer en vervoer	39
5.2.3 Sociale veiligheid	39
5.2.4 Duurzaam bouwen	40
5.2.5 Beeldkwaliteit	41
6. MILIEU, WATER EN FYSIEKE BEPERKINGEN	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Bedrijven en Milieuzonering	43
6.2.1 Hinder en gevaar bestaande bedrijven	44
6.2.2 Bedrijven in het plangebied	44
6.3 Geluidhinder	45
6.4 Waterhuishouding en bodemkwaliteit	46
6.5 Luchtkwaliteit	46
6.6 Energie	47
6.7 Veiligheid	47
7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	49
8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	52
8.1 Resultaten vooroverleg	52
8.2 Verslag inspraak	63
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Convenant gemeente Tilburg/gemeenteGoirle/provincie Noord-Brabant	
Bijlage 2: Verslag inspraak	

Ligging en begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1 Het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is het gebied dat aan de westkant wordt begrensd door de (per 1 januari 2001 vastgestelde) gemeentegrens van Tilburg en Goirle, aan de noordkant door de Rijksweg 58 (A58), aan de oostkant door de gemeentegrens met Hilvarenbeek en aan de zuidkant door de gemeentegrens met Goirle.

1.2 Aanleiding

Het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan heeft als belangrijkste reden de behoefte van de gemeente Tilburg aan nieuwe gronden voor bedrijventerrein. Het gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen ligt ten grondslag aan het onderhavige bestemmingsplan (Nota 'Ruimte voor Bedrijven, nieuwe bedrijventerreinen in Tilburg tot 2015').

Het aanbod van bedrijfskavels in Tilburg, zoals dat bestaat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, is gericht op de grootschalige bedrijven op bedrijventerreinen Vossenbergh en Katsbogten. Zichtlocaties zijn niet meer voorhanden. Het plangebied vormt samen met het gebied Surfplas (zie afbeelding) een geschikte locatie om aan verschillende middelgrote en met name kleinschalige bedrijven ruimte te bieden. Dit plan dient er toe op zo kort mogelijke termijn over een bedrijventerrein te beschikken in het gewenste segment.

In de gebieden die grenzen aan de zuidzijde van de Rijksweg A58 - Surfplas, Boschkens en Bakertand (SBB-zone) -, is naast ruimte voor bedrijventerrein in Surfplas en Bakertand plaats voor 600 à 700 woningen in Boschkens op het grondgebied van de gemeente Goirle. Voor de gehele SBB-zone wordt een planontwikkeling voorgestaan met goede afstemming tussen beide gemeenten.

De basis voor deze samenhangende planontwikkeling is gelegd in het SMP, het Stedenbouwkundig Master Plan, dat door B+B/DHV in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Goirle, de gemeente Tilburg en de provincie Noord Brabant is opgesteld.

Op basis van dit SMP is in oktober 1998 een convenant gesloten tussen de gemeenten Tilburg en Goirle en de provincie Noord-Brabant. Dit convenant heeft geleid tot het einddocument,; "Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas Boschkens Bakertand, Met elkaar uit elkaar".

Het convenant vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het convenant is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In het convenant is een uitwerkingsmogelijkheid (model 4) voor de SBB-zone gekozen dat het uitgangspunt is geweest voor de verdere planvorming.

Voor de termijn waarop het plan in procedure gaat, is relevant dat op de gronden een voorkeursrecht is gevestigd op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Op 29 november 1999 heeft de raad van de gemeente Tilburg het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het plangebied. Voor bestemming van dit recht is noodzakelijk dat voor 29 november 2001 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Voor dit bestemmingsplan zijn diverse studies van belang:

- Gemeenten Tilburg/Goirle, Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas Boschkens Bakertand, Met elkaar uit elkaar, Gemeente Tilburg/Gemeente Goirle/Bureau B+B/DHV, juni 2000
- Gemeenten Tilburg/Goirle, Ecologische Structuurvisie Katsbogte-Boschkens-Bakertand, Gemeente Tilburg/Stadszaken en Arcadis Heidemij Advies, oktober 1999
- Gemeente Tilburg, Onderzoek Milieuzonering, Fase 1: Hinder- en gevaaraspecten bestaande bedrijven, Ontwikkeling Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, gemeente Tilburg/DHV/Tauw, oktober 1999
- Gecombineerd onderzoek Surfplas, Boschkens en Bakertand, deelonderzoek 1: Flora en Fauna, Arcadis Heidemij Advies, september 1999
- Cultuurhistorische verkenning Bakertand, Boschkens en Surfplas (Tilburg-Goirle), M.A. Kooiman Cultuurhistorische Projecten Utrecht 1999
- Bodemkundig hydrologisch vooronderzoek, Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, Gemeente Tilburg/gemeente Goirle, Arcadis Heidemij Advies, november 1999
- akoestisch onderzoek Rijksweg 58, gemeente Tilburg, oktober 1999
- Standaard Archeologische Inventarisatie Surfplas-Boschkens-Bakertand, Instituut voor Toegepast Historisch Onderzoek, Fontys Hogescholen, AR 25, 1999

Deze studies en notities staan aan de basis van het bestemmingsplan en zijn in de toelichting verwerkt. Dit vanzelfsprekend naast de nodige beleidsstukken, zoals:

1. het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Tilburg
2. het Stadsregionaal Uitwerkingsplan voor de regio Tilburg alsmede
3. het convenant dat de gemeenten Tilburg en Goirle en de provincie hebben gesloten.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het oostelijk deel van het convenantsgebied, namelijk het gebied Bakertand. Het bestemmingsplan voor het westelijke deel "Surfplas" is vastgesteld op 9 oktober 2000. Het bestemmingsplan voor het woongebied "Boschkens" wordt door de gemeente Goirle opgesteld.

1.3 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de realisatie van een bedrijventerrein van

bruto ongeveer 50 ha, alsmede de ontwikkeling van een natte- en droge ecologische zone, die diagonaal door het plangebied loopt. Verder beschermt het bestemmingsplan een drietal in het plangebied gelegen cultuurhistorische waardevolle boerderijen (aan Bakertand 3, 4 en 5) en behoudt het noordelijk deel van de Oostplas, een plas van in totaal circa 16 ha, de huidige bestemming.

Het bestemmingsplan bevat nader uit te werken bestemmingen. Bij het maken van het uitwerkingsplan zal tevens een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- De plankaart. Hierop zijn visueel de bestemmingen en een aantal ruimtelijk structurende elementen daarbinnen aangegeven.
- De voorschriften, die samen met de plankaart het bindende gedeelte van het bestemmingsplan vormen. Hierin is schriftelijk aangegeven op welke wijze het gemeentebestuur bereid is mee te werken aan de invulling van de gronden in het plangebied. Het bestemmingsplan is een vorm van toelatingsplanologie: het is er op gericht ontwikkelingen toe te laten. Met behulp van andere instrumenten kan het gemeentebestuur meer actief sturing geven aan de planontwikkeling. Het gronduitgiftebeleid is hiervan een goed voorbeeld.
- De toelichting, waarin staat wat de plannen inhouden die in het bestemmingsplan zijn neergelegd en waarin de verantwoording voor de plannen is verwoord.

De toelichting is in twee delen gesplitst; een deel A en een deel B.

In deel A 'Planopzet', dat uit drie hoofdstukken bestaat, is de opzet van het plan beschreven; de inleiding (hoofdstuk 1), het plan (hoofdstuk 2) en de toelichting op het juridisch deel van het plan, de plankaart en de voorschriften (hoofdstuk 3).

In deel B 'Verantwoording', dat uit 5 hoofdstukken bestaat, is de achtergrond van het plan beschreven; de bestaande situatie (hoofdstuk 4), het beleidskader (hoofdstuk 5), de milieuaspecten (hoofdstuk 6), de financieel-economische opzet van het plan (hoofdstuk 7) en de resultaten van het vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 8).

Men kan stellen dat de verantwoording met name van belang is in de procedure die tot goedkeuring van het bestemmingsplan moet leiden en dat bij de uitvoering van het plan meer de nadruk zal liggen op de planopzet.

Gezien echter de grote mate van samenhang tussen de verschillende onderdelen van de SBB-zone en het feit dat uitwerking van deze onderdelen door verschillende gemeenten plaatsvindt, zal deze "Verantwoording" tevens een belangrijke functie vervullen in die gevallen, waarin een goed begrip van de beoogde kwaliteiten nodig is voor een juiste interpretatie van de plankaart en voorschriften.

DEEL A - PLANOPZET

SMP-kaart

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het plan dat op basis van het voorliggend bestemmingsplan ontwikkeld kan worden. In dit hoofdstuk komen aan de orde de hoofdlijnen van het ontwerp en de diverse aspecten die bij de nadere invulling van belang zijn.

De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn in dit hoofdstuk opgenomen én komen op verschillende plaatsen in de toelichting terug (zie bijvoorbeeld hoofdstukken 5 en 6).

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De basis voor de hoofdstructuur van de SBB-zone ligt in het model dat de gezamenlijke besturen van de gemeenten Tilburg, Goirle en de provincie in het convenant hebben onderschreven. Het convenant is nader uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Masterplan¹ (SMP), dat het uitgangspunt is voor het bestemmingsplan Bakertand (zie afbeelding op blz. 12).

Het SMP bestaat uit de volgende onderdelen:

- stedenbouwkundige hoofdstructuur
- verantwoording
- grondexploitatie en voorgestelde begrenzing

Aan het convenant dat in de bijlage bij deze toelichting is gevoegd, ontleen wij het volgende:

De A58 loopt dwars door de stadsregio Tilburg. Kenmerkend uit de analyse is dat de dekzandruggen grotendeels bebouwd zijn en de beekdalen van de Donge en de Ley grotendeels onbebouwd en nog duidelijk herkenbaar zijn. Deze beekdalen begrenzen als het ware het deel van de A58 waarbinnen stedelijke ontwikkelingen goed inpasbaar zijn. Op de bijgevoegde kaart (zie afbeelding op pagina 14) is dit geïllustreerd. (...)

¹ Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas Boschkens Bakertand, Met elkaar uit elkaar, Gemeente Tilburg/ Gemeente Goirle/ Bureau B+B/ DHV, april 2000

Gekozen Model 4

De huidige ruimtelijke structuur van Goirle en Tilburg is niet op elkaar afgestemd. Beide liggen als het ware met de rug naar de snelweg. Gaande langs de A58 zien we de achterkanten van de gemeenten. Een meer samenhangende ruimtelijke structuur in de snelwegzone moet ontstaan. Een intensivering met ruimtelijke functies wordt nagestreefd. Een efficiënte en doelmatige benutting van de ruimtelijke mogelijkheden in dit gebied is wenselijk.(....).

Het moet een landschap worden dat gezien mag worden vanaf de A58. Een landschap dat overeenkomt met enerzijds het moderne industrie-imago van Tilburg en anderzijds het groene landelijke wonen van Goirle. Gelet op die betekenis van de A58-zone moet deze zorgvuldig worden ingevuld. Het gebied moet een representatieve invulling krijgen. Dat betekent dat er kwalitatieve eisen gesteld zullen worden aan de invulling. Het gaat er om de snelweg te benutten en een echt snelweglandschap te ontwikkelen. De toekomstige bebouwing direct aan de A58 moet een gezicht krijgen.(....)

Op pagina 14 is een afbeelding uit het SMP opgenomen, waarop de kenmerkende landschappelijke en stedenbouwkundige structuur als richtinggevend patroon is aangegeven.

Het idee van een doorgaand bebouwd lint van woningen rondom het bos en bedrijfsbestemmingen op de locaties Surfplas en Bakertand is nader uitgewerkt in een aantal mogelijkheden. Daarbij is de keuze gemaakt voor model 4 (zie afbeelding pagina 12). Dit model verenigt het beste de mogelijkheden voor een nieuw aantrekkelijk woongebied en biedt tevens ruimte voor bedrijven. In dit model wordt goed gebruik gemaakt van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden. Het wonen en het bos sluiten goed aan op de ruimtelijke structuur van Goirle. Dit ontwikkelingsconcept biedt voldoende volume om in de woningbehoefte van Goirle te voldoen. De bedrijfsbestemmingen maken het mogelijk een goede invulling te geven aan de beoogde hoogwaardige inrichting langs de A58 en de Rillaersebaan.

Uit de overeenkomst zijn de basisgegevens te putten voor de planontwikkeling:

- Het plangebied biedt ruimte voor bedrijven. Ruimte voor bedrijven, omdat Tilburg dringend behoefte heeft aan bedrijfskavels in het segment kleinschalig gemengd, hoogwaardig subsegment.
- Het bedrijventerrein dient een gezicht te krijgen naar de A58, het dient een representatief beeld op te leveren. In het te ontwikkelen beeldkwaliteitsplan zullen eisen gesteld worden aan de individuele bouwplannen, waardoor de verschillende ruimtelijke identiteiten (b.v. langs de A58, langs de Rillartsebaan, tussen plas en A58, langs de Abcovenseweg en aan de nieuw ontworpen zichtassen) hun eigen karakteristieke verschijningsvorm zullen krijgen.
- Ook voor het wonen dienen de planopstellers bij de uitwerking optimaal gebruik te maken van de groene kwaliteiten van het gebied.

prent beekdalenlandschap

In het convenant is ten slotte afgesproken dat bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan aan de volgende aspecten expliciet en uitvoerig aandacht wordt besteed (hier worden alleen de punten genoemd die voor dit deelplan relevant zijn):

- de vormgeving van de Rillaersebaan waaronder de aard en schaal van de toekomstige aanliggende bebouwing in relatie tot de bestaande woonbebouwing, in het bijzonder de stedenbouwkundige vormgeving van het westelijke aansluitpunt een belangrijke entree vormt van Goirle;
- de ruimtelijke aansluiting van de woningbouw op de bedrijventerreinen en omgekeerd, zeker waar de bestaande woonbebouwing in het geding is;

Van groot belang is dat bij de inrichting van het gebied Bakertand rekening wordt gehouden met het grotere geheel (samenhang met Surfplas en Boschkens).

2.3 Bedrijven

2.3.1 Inleiding

De bestemming 'Bedrijven' is als uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan beoogt derhalve zo globaal mogelijk te bestemmen.

Aan de andere kant is in het SMP reeds een nadrukkelijke impressie gegeven van de beoogde structuur en de daarbinnen voorgestelde typologieën en representativiteit. Met name de representativiteit aan de zuidzijde van het plan is voor de gemeente Goirle voorwaarde om een verantwoorde overgang naar de bestaande en toekomstige woongebieden gegarandeerd te krijgen.

In dat licht wordt hier reeds richting gegeven aan de uitwerking die voor de bedrijvenbestemming voor ogen staat. Het gaat daarbij om de principes, die toegespitst op de feitelijke situatie in het uitwerkingsplan, zoals het woord reeds zegt, uitgewerkt gaan worden. Ten behoeve van een verantwoorde uitwerking kan hiervan derhalve afgeweken worden, indien dit niet ten koste gaat van de beoogde kwaliteit en geen afbreuk doet aan het ruimtelijke en functionele concept. Een en ander zal in de uitwerking d.m.v. beeldkwaliteitplannen worden ondersteund.

2.3.2 Typologieën voor de bedrijven

De uit te werken bedrijfsbestemming is nader aangeduid in 3 typologieën; B1, B2, en B3.

B1 wordt gevormd door een compacte bouwmassa aan weerszijden van de Abcovenseweg, waarvan de bebouwing zich hoofdzakelijk oriënteert op de A58. De bouwmassa bestaat uit een maximaal 18 meter hoge bebouwing, waarop incidenteel kleinere volumes tot een hoogte van 24 meter zijn geplaatst.

B2 flankiert de ecologische zone aan noord- en zuidzijde. De bebouwing is hier maximaal 15 meter hoog. De zuidrand wijkt hiervan af door een lagere bouwhoogte, maxi-

maal 8 meter, en een lagere bebouwingsdichtheid. Beide beperkingen beogen een representatieve uitstraling naar de zijde van Goirle. In deze zone zullen nadere eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit en de architectuur alsmede aan de inrichting middels nadere eisen in het uitwerkingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. Bovendien worden tegenover de woonwijk De Hoge Wal enige bedrijfswoningen geprojecteerd, om de daar aanwezige en geprojecteerde woonbebouwing niet rechtstreeks met bedrijven te confronteren. Tevens kan op die wijze het verkeer ten behoeve van bedrijven volledig buiten de woonwijk gehouden worden.

B3 vormt een smalle strip langs de ecologische zone, de plas en de A58. Van deze strip mag slechts 20% bebouwd worden met een maximale hoogte van 36 meter. Door het geringe bebouwd oppervlak ontstaat een verbreding van de ecologische zone met het niet bebouwde oppervlak. De slanke verticale bouwmassa's, geplaatst in de weidsheid van het groenblauwe landschap, markeren de overgang van het buitengebied naar het stedelijk milieu. In deze torens zullen kantoren, kantoorachtige bedrijvigheid en dienstverlenende activiteiten gehuisvest worden.

Algemene uitgangspunten bedrijventerrein

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bakertand gelden dezelfde algemene uitgangspunten als zijn neergelegd voor het bedrijventerrein in plangebied Surfplas in het rapport 'Gemeente Tilburg, Nota van Uitgangspunten Bedrijventerrein Surfplas'.²

Van belang is dat het een duurzaam bedrijventerrein wordt. Dit betekent dat:

- duurzaamheid een onlosmakelijk onderdeel is van de plannen;
- duurzaamheid wordt geïntegreerd op de schaalniveaus van stedenbouw, de open ruimte, de inrichtings- en bouwplannen en het beheer;
- duurzame maatregelen worden toegepast als ze een milieurendement hebben en er ook sprake is van een economisch rendement;
- duurzame maatregelen moeten praktisch - ruimtelijk, juridisch, organisatorisch - toepasbaar zijn;³
- samenwerking op gebied van duurzaamheid tussen bedrijven moet worden gestimuleerd.

Van belang is dat het terrein een hoogwaardige invulling krijgt. Dit betekent:

- bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 met een vrijstelling voor categorie 4-bedrijven die binnen de milieuzonering van categorie 3 vallen
- bedrijfshallen zonder open opslag
- bedrijven met kantoorruimte/showrooms langs de plangrenzen en de interne hoofdverkeersstructuur
- goed bereikbaar over de weg

² Rapportnummer C.4191.200.8853, BRO, juli 1998

³ Voor een duurzaam waterbeheer worden voorstellen gedaan in het rapport 'Bodemkundig hydrologisch vooronderzoek, Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, Gemeente Tilburg/gemeente Goirle, Arcadis Heidemij Advies, november 1999

- representatieve groensingels/extra aandacht voor groene inrichting en eventueel waterpartijen (parkachtig)
- zichtbaarheid noodzakelijk

De ambities voor het bedrijventerrein zijn:

- de zone langs de rijksweg en Rillaersebaan dient een hoge beeldkwaliteit te verkrijgen
- de potenties van de Oostplas, de ecologische zone, de Rillaerse Baan en de A58 moeten worden ingezet voor een representatief vestigingsmilieu
- respecteren van het cultuurhistorisch karakter bebouwing aan Bakerlint.

Voor de beeldkwaliteit betekent dit:

- de zone langs de rijksweg dient een hoge beeldkwaliteit te verkrijgen (stadsbeeld- en imagovormend, de 'etalage' van Tilburg en Goirle)
- ontwikkeling van de beeldpotenties van de Oostplas als een representatief vestigingsmilieu met passief recreatief medegebruik
- de landschappelijke kwaliteit van de ecologische zone (met daarin opgenomen het cultuurhistorisch waardevolle lint) benutten ten behoeve van de representativiteit van de aangrenzende bedrijven.

Uit het voorgaande volgt dat het bedrijventerrein als een representatief, kleinschalig gemengd bedrijventerrein is te karakteriseren, overeenkomstig de segmentering zoals onderscheiden in nota ruimte voor bedrijven en kantoren.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de planontwikkeling is de zone van 40 m¹ vanaf de rand van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A58, waarbinnen bouwbeperkingen gelden.

2.4 Verkeer

De verkeersafwikkeling is van groot belang voor de planontwikkeling in het gebied.

Ontsluiting

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door Rijksweg 58.

Aan de zuid-westzijde ligt de Rillaersebaan die een aansluiting heeft op de Abcovenseweg. De Abcovenseweg verbindt het gebied ten noorden van de RW 58 met Goirle via een ongelijkvloerse aansluiting met de RW58.

Om de toekomstige verkeersdruk ten gevolge van Bakertand te kunnen verwerken is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk. Deze ontsluitingsweg wordt aan de oostzijde van het plan aangesloten op de bestaande Hilvarenbeekseweg.

De Rillaersebaan en de Abcovenseweg worden daarmee zoveel mogelijk ontlast.

In het kader van een duurzaam veilig verkeerssysteem is categorisering van wegen essentieel.

Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in een drietal type wegen nl.:

- stroomwegen (Rijksweg 58)

- gebiedsontsluitingswegen (Rillaersebaan en Abcovenseweg)
- erftoegangswegen (alle overige wegen)

De nieuwe weg aan de oostzijde wordt een gebiedsontsluitingsweg.

Ten noorden van de bestaande rotonde in Goirle wordt deze weg met een nieuwe rotonde aangesloten op de Abcovenseweg.

Vanaf deze rotonde wordt het westelijk deel van Bakertand rechtstreeks ontsloten.

De ontsluiting van het oostelijk deel gebeurt via de nieuwe ontsluitingsweg.

Het Bakerlint is alleen bereikbaar via de autoverbinding tussen de beide bedrijfslobben aan de westzijde van de Abcovenseweg.

Langs de gebiedsontsluitingswegen komen vrijliggende fietspaden.

Bij de erftoegangswegen komen geen afzonderlijke fietspaden.

I.v.m. calamiteiten is een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor het autoverkeer noodzakelijk. Het fietspad onder het viaduct van de Abcovenseweg kan als calamiteitenroute worden gebruikt.

Parkeren

Per uitgiftetype varieert de parkeeroplossing en de ontsluiting.

De definitieve parkeernorm stellen B. en W. evenwel pas vast bij de opstelling van de uitwerkingsplannen.

2.5 Ecologie en water

De ecologische waarden in het gebied zijn aan water gekoppeld. Zo heeft de Oostplas zogenaamde rode lijst-vogels aangetrokken.

De Katsbogte en de greppel langs de Oostplas zijn als matig waardevol gekenschetst door het plaatselijk voorkomen van oevervegetatie en waterfauna. In het rapport 'Ecologische Structuurvisie Katsbogte-Boschkens-Bakertand - Tilburg/Goirle'⁴ staat vermeld dat door een aangepaste inrichting en/of aangepast beheer en gebruik van grote delen van het plangebied de ecologische waarden kunnen worden vergroot. Een van de uitgangspunten voor de planontwikkeling is dat de groenvulling aandacht krijgt. Een natuurlijke oeverinrichting van de Oostplas draagt bij aan het vergroten van de ecologische waarde van het gebied. Door ecologisch maaibeheer van onder meer slootkanten kunnen waardevolle schrale vegetaties tot ontwikkeling komen.

Voor het plangebied gelden de volgende uitgangspunten⁵ (groen):

- De bestaande ruigtes in het gebied worden behouden. Er moet een beheer worden gevoerd dat ontwikkeling en behoud van een soortenrijke vegetatie garandeert;
- Tussen Boschkens en het gebied rondom de Oostplas komt een droge verbinding die wordt gevormd door een combinatie van houtsingels en bossen;
- De nieuwe bossen en houtsingels dienen een rijke ondergroei en een natuurlijke overgang naar de omgeving te hebben. Deze afwerking van de bossen verbindingen voor vlinders tussen ruigtes ontstaan;
- De overgangen van ruigtes naar bos moeten geleidelijk verlopen, dus via struweel.
- Tussen de Surfplas en de Oostplas ligt een natte ecologische verbinding, die in Bakertand middels stapstenen met poelen wordt gerealiseerd.

Ecologische zone

De ecologische zone ligt als een groen netwerk rond het Bakerlint en bestaat zowel uit natte als droge elementen. De zone wordt ingericht als een natuurlijke zone met een gemiddelde breedte van 50 m¹ en een minimale breedte van 25 m¹ met stapstenen. De doelsoorten zijn onder andere boomarter, das, enkele vleermuissoorten, geelgors, groene specht, steenuil, torenvalk, wielewaal, ringslang en boomkikker.

⁴ Gemeente Tilburg/Stadszaken en Arcadis Heidemij Advies, oktober 1999

⁵ Gecombineerd onderzoek Surfplas, Boschkens en Bakertand, deelonderzoek 1: Flora en Fauna, Arcadis Heidemij Advies, september 1999

De natte elementen in de ecologische verbindingszone bestaan uit stapstenen met poelen. Deze stapstenen hebben een omvang van ongeveer 1 ha op een afstand van 300-400 m¹. De natte elementen maken de zone geschikt voor de bevordering en verspreiding van de kamsalamander, heikikker en dagvlinders. Begeleidende soorten zijn muizen, egel en bunzing alsmede struweelvogels. De natte zone heeft een ruwe ongepolijste inrichting van veldbloemen, struiken en riet.

Water

Voor het waterbeheer gelden de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van het plan. De gegevens zijn afkomstig uit een bodemkundig en hydrologisch vooronderzoek⁶.

- de gemeente heeft in juni 1997 het Waterplan vastgesteld en dit beleid vormt een van de uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied;
- op basis van gangbare duurzaamheidsprincipes en de beschikbare gegevens is geconcludeerd dat de draagkracht in het gebied over het algemeen goed is te noemen voor bouwwerken en wegconstructies.
- Grote delen van het gebied lijken niet ontwateringsbehoefstig. Het oostelijke en noordoostelijk deel van Bakertand zijn dat wel; hier moet men denken aan een bouwwijze zonder kruipruimte, in combinatie met ophoging en/of met een geringe mate van - bij voorkeur gestuurde - ontwatering. Dezelfde ruimtelijke verdeling geldt ook voor infiltratiemogelijkheden: goed op de hoge delen en minder goed op de natere delen;
- bij het voorlopig advies voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn de volgende doelen benoemd voor het gebied: voorkoming van verdroging, voorkomen van (grond-) wateroverlast, demping en/of vermindering van afvoergolven in afwateringsstructuren, ontwikkelen van een zo schoon mogelijk intern en/of ontvangend watersysteem, vermindering van gebruik van drinkwater;
- bij het realiseren van bedrijven kan voor een aantal toepassingen een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van drinkwater en het gebruik van huishoud- en/of proceswater, het zogenaamde 'water op maat'. De normen voor zwemwater gelden voorts nog als uitgangspunt voor de te realiseren waterkwaliteit van het huishoudwater. Voor de herkomst van 'water op maat' zijn verschillende bronnen mogelijk. In het plangebied zijn er vier mogelijkheden: water uit de Oostplas, water uit aan te leggen regenwaterbuffers, het gebruik van AZWI-effluent of effluent van een lokale zuiveringsunit van bijvoorbeeld grijswater of het afvalwater van een bepaald bedrijf dat als bron geldt voor een ander bedrijf. In het plangebied zullen buffergebieden komen: omwille van de kwantiteit en stuurbaarheid van de kwaliteit ligt het voor de hand op het bedrijventerrein te kiezen voor centrale buffers;
- om verdroging van de gronden tegen te gaan is de insteek van de gemeente om hydrologisch neutraal te bouwen en het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden. Dit zal worden gedaan door daar waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren;
- in de uitwerking van de plannen zal nadrukkelijk aandacht bestaan voor de waterhuis-

⁶ Bodemkundig hydrologisch vooronderzoek Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, zie hiervoor

houdkundige infrastructuur in samenhang met de inrichting van het rioolstelsel (afvoer- en lozingspunten);

- bij de uitwerking van de plannen zal meegenomen worden wie wat doet in het kader van het onderhoud van de waterlopen.

In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan zal over de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsaspecten, die samenhangen met de uitwerking van de hiervoor vermelde uitgangspunten, overleg gevoerd worden met het verantwoordelijke waterschap: het Waterschap De Dommel. Men moet hierbij denken aan de plaats van de uitbufferende voorzieningen, de wateraan- en -afvoer.

2.6 Wonen

Woonbestemming Bakerlint

Nader onderzoek naar de woonbestemming in het gebied heeft geresulteerd in het handhaven van een aantal woningen in de oost west as en het wegbestemmen van alle woningen in de noord zuid as.

Een woonbestemming wordt gelegd op de woningen in het Bakerlint, met een vrijstellingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid naar Dienstverlening. In het voorontwerp was hier nadrukkelijker aan Dienstverlening gedacht. Deze, in het voorontwerp voorgestelde, functieverhuizing zal op den duur echter zowel het karakter van de bebouwing aantasten (uitbreidingen in het kader van een goed florerende bedrijvigheid zijn niet tegen te houden) alsook het huidige weggetje Bakertand aantasten (vervanging van de huidige typerende verharding is dan niet te voorkomen). De cultuurhistorische waarde van het gebied wordt gevormd door het ensemble van kleinschalige, meest agrarische bebouwing, waaronder een 3 tal monumenten. Juist dit ensemble van het oude smalle profiel met kinderkopjes en de aanliggende bebouwing geclusterd rond aftakkingen, zijn bepalend voor de cultuurhistorische waarde.

Deze waarden zijn in de huidige opzet optimaal behouden. Door de ecologische en cultuurhistorische waarden over elkaar heen te leggen versterken deze elkaar en wordt een toekomstwaarde gegarandeerd.

Milieucategorieën

De woonbestemming laat zich combineren met de bedrijfsbestemmingen in het gebied. De woningen bevinden zich allen in de ecologisch zone die Bakertand van oost naar west doorsnijdt. Een gevolg van het handhaven van deze woningen is dat in een strook ten noorden en zuiden van deze woningen alleen bedrijven uit de milieucategorie 2 worden toegestaan. Uit een overzicht van mogelijke kandidaten voor Surfplas/Bakertand is gebleken dat de kandidaat bedrijven met name in de milieucategorie 2 en lichte milieucategorie 3 voorkomen. Dit hoeft dus geen beperking op te leveren, temeer daar er elders in het gebied voldoende vestigingsmogelijkheden voor categorie 3 bedrijven aanwezig is. Ook is een vergelijking gemaakt met het bedrijventerrein Het Laar. De conclusie is dat het toekennen van de woonbestemming geen grote beperkingen oplevert gelet op het karakter van het bedrijventerrein. Door het leggen van een conserverende woonbestem-

ming ontstaat een duidelijk onderscheid tussen enerzijds het cultuurhistorische lint ingepakt in de ecologische zone enerzijds en het bedrijventerrein anderzijds, als harde begrenzing van de ecologische zone.

Overige woningen

De woningen Hoge Wal 15 en 17 kunnen gehandhaafd blijven omdat deze geen verdere beperking qua milieucategorieën opleveren en passen in de strook (bedrijfs)woningen die gepland zijn om een overgang tussen het bedrijventerrein Bakertand en de woonwijk De Hoge Wal van Goirle te maken.

De overige woningen in het plangebied dienen te verdwijnen.

De woningen Abcovenseweg 49, 51, 53 en 55 omdat ter plaatse de rotonde c.q. een verbreding van de Abcovenseweg is gepland.

De woning Abcovenseweg 57 dient te verdwijnen in verband met de aanleg van de rotonde en de oostelijke ontsluitingsweg.

De woning Abcovenseweg 40 omdat deze een te grote beperking oplevert voor met name de toekomstige interne ontsluiting van het terrein.

Abcovenseweg 59 omdat handhaving een te grote beperking qua milieucategorieën legt, de ecologische zone doorbreekt en omdat het pand geen onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorische lint.

Abcovenseweg 47 omdat handhaving van deze woning een te grote beperking van het uitgeefbaar terrein oplevert.

3. JURIDISCHE REGELING

3.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor de realisering van de geplande ontwikkelingen voor het gebied Bakertand: een bedrijventerrein, de ontwikkeling van een natte- en droge ecologische zone en een verbinding tussen de Rillaersebaan en de Hilvarenbeekseweg.

Het grootste deel van de gronden heeft niet een directe bestemming gekregen, maar een uit te werken bestemming. Direct bestemd zijn de gronden voor de hoofdverkeersontsluiting, de gronden aan weerszijden van het Bakerlint, de ecologische zone/landschapszone en de Oostplas.

Voor uit te werken bestemmingen is gekozen omdat de gemeente nog niet nauwkeurig weet hoe de invulling van het gebied zal plaatsvinden. De randvoorwaarden zijn wel bekend. Omdat er een redelijke mate van flexibiliteit moet bestaan voor de inrichting van het gebied heeft het gemeentebestuur gekozen voor een uit te werken bestemming.

Hieronder wordt de juridische regeling nader uiteengezet.

3.2 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'Geledingszone' van de gemeente Goirle, vastgesteld door de raad d.d. 4 juni 1985 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 februari 1986.
- het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Goirle, vastgesteld door de raad d.d. 1 november 1988, ged. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 juni 1989, onherroepelijk bij KB van 14 februari d.d. 14 februari 1992 .
- het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" van de gemeente Tilburg vastgesteld door de raad d.d. 3 juni 1985, ged. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 augustus 1986.
- Het bestemmingsplan "De Zandput" van de gemeente Goirle vastgesteld op 12 augustus 1980, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 3 november 1981.

3.3 Systeem van de voorschriften

Zoals opgemerkt heeft het gemeentebestuur voor het merendeel van de gronden in het plangebied gekozen voor een uit te werken bestemming. De grondslag voor een dergelijke bestemming ligt in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bestemming

kan pas worden gerealiseerd, nadat een uitwerkingsplan is gemaakt. Dit plan moet voldoen aan de voorwaarden die daarvoor in de voorschriften zijn opgenomen.

Er is voor de bestemmingen gekozen voor een systeem waarbij enerzijds ruime marges zijn gegeven waarbinnen de bestemming kan worden uitgewerkt - een nadere detaillering gebeurt via het uitwerkingsplan - maar aangegeven is wel wat het uitwerkingsplan in elk geval moet regelen. Dat is gebeurd, omdat het gemeentebestuur niet de volledige vrijheid voor een inrichting wil geven; het bestuur staat wel voor ogen hoe het eindbeeld er in grote lijnen uit moet gaan zien, welke kwaliteit het nastreeft. De belangrijkste reden om niet te kiezen voor een globaal eindplan is dat een dergelijk plan direct uitvoerbaar is. Hiertoe zijn de plannen voor de uiteindelijke inrichting van het plangebied nog niet voldoende uitgekristalliseerd.

Hieronder is opgenomen hoe de voorschriften zijn opgebouwd.

Leeswijzer bij de voorschriften

Hoofdstuk I: 'Inleidende voorschriften' omvat twee artikelen:

- een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen (artikel 1);
- een artikel met voorschriften omtrent de wijze van meten (artikel 2);

Hoofdstuk II: 'Bestemmingsvoorschriften' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- doeleindenomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- bij uit te werken bestemmingen: de uitwerkingsregels (hoofdlijnen);
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz;
- eventueel een vrijstellingsregeling: deze regeling maakt het mogelijk om onder bepaalde aangegeven voorwaarden vrijstelling te verlenen van de bouwvoorschriften;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen;
- een vrijstellingsregeling voor ander gebruik;
- een aanlegvergunningstelsel: voor bepaalde bestemmingen is ter bescherming van de doeleinden een regeling opgenomen voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning nodig is om deze uit te voeren;

Hoofdstuk III: 'Algemene voorschriften', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwaanvraag (bouwvergunning/ melding) is ingediend mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering hierop is het gebruik dat reeds in strijd was met het vorige bestemmingsplan;

- algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingsystematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstellen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- een algemene wijzigingsbevoegdheid: voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de bestemmings- en bouwgrenzen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plan niet schaadt, is deze algemene bevoegdheid opgenomen;
- procedurevoorschrift: in deze bepaling is de procedure opgenomen die moet worden gevolgd bij het toepassen van de in de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid alsmede de uitwerkingsplicht;
- strafrechtelijke bepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit;
- titel: geeft de naam van het plan weer.

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

3.4 Bestemmingsregeling

Algemeen

Beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een 'beschrijving in hoofdlijnen' (bih). Hierin is het algemene beleid ten aanzien van het plangebied met name in kwalitatieve zin onder woorden gebracht en vastgelegd. Beschreven wordt op welke wijze het gemeentebestuur de in het plan gelegde doeleinden zal nastreven. Getracht is de beschrijving in hoofdlijnen zo te formuleren, dat de duidelijkheid (en daarmee de rechtszekerheid) over de wijze waarop de doeleinden van het plan zullen worden nagestreefd, wordt bevorderd. Zij heeft dan ook een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de bestemmingsvoorschriften en andere algemene voorschriften alleen.

De wijze waarop met de beschrijving in hoofdlijnen de doeleinden worden nagestreefd is als volgt:

1. toetsingskader bij uitwerking, vrijstelling, nadere eisen;
2. afstemming met andere instrumenten (wetgeving, zoals de Woningwet, APV e.d.; privaatrechtelijke instrumenten, beeldkwaliteitplan e.d.);
3. uitvoeringsaspecten, die kunnen worden aangemerkt als een inspanningsverplichting voor de gemeente ('zelfbinding').

Van belang is dat de beeldkwaliteit niet alleen bij de uitwerking een rol dient te spelen, maar nadrukkelijk in het voortraject, dus bij de planvorming, een grote rol heeft vervuld. Het

beeldkwaliteitplan, een verfijning (op gebouwniveau) van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied, zal voor of uiterlijk gelijktijdig met de uitwerking van de bestemming gereed moeten zijn. In het beeldkwaliteitplan komen onderwerpen aan de orde als bebouwingstypologie, hoogten, vorm, kleur- en materiaalgebruik van gebouwen, inrichting openbaar gebied e.d.

Verder is bepaald dat een deuluitwerking alleen kan plaatsvinden als bekend is hoe de structuur van het gehele gebied eruit zal gaan zien. Dit om te voorkomen dat er deelgebieden ontstaan waarin de eenheid/het gewenste eindbeeld verloren is gegaan.

ad 1. Geen rechtstreeks toetsingskader

De bih is geen rechtstreeks toetsingskader voor de uitwerking, bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. Deze worden niet direct aan de bih getoetst, maar altijd via vrijstelling, nadere eisen en uitwerking. De minimum in acht te nemen normen en voorwaarden staan in de betreffende bestemmingsvoorschriften; het beleid en de beleidsmarges staan in de bih. Dit heeft als voordeel, dat voor het gehele plangebied een eenduidig, samengebundeld beleid geldt.

Door de gekozen opzet ontstaat in combinatie met de gekozen planvorm een maximale vrijheid om binnen de aangegeven hoofdstructuur, het plan in te richten op basis van de op dat moment beschikbare (dus steeds actuele) informatie over behoeften en de mogelijkheden ter voorziening daarin.

ad 2. Afstemmingskader

Om de gewenste afstemming met de andere (juridische) instrumenten te bewerkstelligen zijn in de bih regels opgenomen betreffende de afstemming op andere sectorwet- en regelgeving, en afstemming op andere instrumenten.

ad 3. Uitvoeringskader

Voor zover mogelijk is de gewenste milieukwaliteit wel in het bestemmingsplan vertaald (de milieuzonering uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ecologische zones e.d.) en is in de bih aangegeven welke elementen volgens het gemeentebestuur bepalend zijn voor de gewenste milieukwaliteit. In de bih geeft het gemeentebestuur aan hoe het ook de niet in het bestemmingsplan geregelde elementen van de milieukwaliteit wenst te bereiken, waarbij dit kan worden opgevat als een inspanningsverplichting voor de gemeente bij de uitvoering ('zelfbinding').

Bouw- en gebruiksbelemmeringen

Een ruimtelijk relevante beperking is die welke samenhangt met de ligging van het plangebied langs de Rijksweg 58. Binnen een afstand van 40 m¹ vanaf de as van de dichtstbijgelegen rijbaan mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behalve met een vrijstelling waarbij advies van de wegbeheerder wordt ingewonnen. Criterium voor toestemming is het verkeersbelang (inclusief de verkeersveiligheid).

In het gebied ligt een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden langs het Bakerlint. Deze mogen niet uitwendig worden verbouwd of gesloopt anders dan met een vrijstelling of aanlegvergunning.

Bestemmingsregeling

Uit te werken bestemmingen (bedrijven)

Voor de in het plan opgenomen bestemmingen die moeten worden uitgewerkt voordat zij kunnen worden gerealiseerd, is de opbouw als volgt.

In de bepaling zijn de doeleinden opgenomen - voor welke functie mogen de gronden worden gebruikt - en de regels waaraan voldaan moet worden bij de uitwerking. Deze zijn onderverdeeld in uitwerkingsregels (hoofdregels) en vervolgens in bouw- en gebruiksbe-
palingen.

De hoofdstructuur van het plangebied is neergelegd in de bih, waarbij een schetsbeeld is weergegeven, en van de bestemmingsvlakken in de uit te werken bestemmingen.

Er is verder bewust gekozen voor minder gedetailleerde regels die voor de uitwerking gelden. De uitgangspunten die zijn opgenomen, zijn afkomstig uit het Stedenbouwkundig Masterplan voor de gebieden Surfplas, Boschkens en Bakertand.⁷ Dit plan geeft richting aan de uitwerking, zonder dat het tot in de details moet worden gevolgd.

In de uitwerkingsregels zijn onder meer de volgende onderwerpen vastgelegd (het voorliggende bestemmingsplan geeft de hoofdlijnen aan waaraan het gemeentebestuur is gebonden bij de uitwerking van de bestemmingen):

- de toelaatbare milieucategorieën, de bebouwingshoogte e.d.;
- de uitgangspunten voor de belangrijkste wegen en langzaamverkeersroutes zijn opgenomen;
- de belangrijke uitgangspunten, zoals duurzaamheid en beeldkwaliteit zijn opgenomen.

De hoofdregels zijn verder uitgewerkt in de daarop volgende bepalingen. Ook zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Een (ander) belangrijk voordeel van het gevolgde systeem is dat degenen die met het bestemmingsplan te maken krijgen, weten waar ze na de uitwerking aan toe zijn, zij het dat in de regelingen marges opgenomen zijn die beperkt kunnen worden bij de uitwerking.

Wonen

De bebouwde percelen langs het Bakerlint zijn in deze bestemming opgenomen. Via vrijstelling en wijziging kan dienstverlening ten behoeve van de bedrijven worden. Men moet daarbij denken accountants, een kinderopvang, een fitness e.d. m.a.w. activiteiten ter ondersteuning van de bedrijven in het gebied. Voorwaarde is ondermeer dat het cultuurhistorische beeld van het lint niet worden aangetast en de bedrijfjes geen sterke verkeersaantrekkende werking hebben.

De aard van het gebied, langs het Bakerlint, brengt mee dat de bebouwingsregels behoorlijk strak zijn.

⁷ Het Masterplan dateert van juni 2000, zie ook hoofdstuk 2.

Verkeer & vervoer

De belangrijkste weg in het gebied heeft deze bestemming gekregen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om indien blijkt dat t.b.v. een betere verkaveling dit noodzakelijk is de weg binnen de bestemming B1 en B2 te leggen. Voorwaarde is wel dat er een oostelijke ontsluitingsweg gerealiseerd wordt en de functie van de ecologische zone niet wordt aangetast.

Ecologische zone/Landschapszone

De gronden rondom het Bakerlint zijn bedoeld om te worden ingericht als ecologische zone en zone die als afscherming tussen de gronden langs het Bakerlint en de omliggende bedrijventerreinen fungeert.

De zone dient ten minste 25 m¹ breed te zijn (op één plaats 25 m¹) met een gemiddelde van 50 m¹. Her en der zijn stapstenen (waterpoelen) noodzakelijk van een ha groot. De bestemming voorziet daarin en in een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de zone. Tevens ligt op deze gronden de cultuurhistorisch waardevolle weg de Bakertand zelf.

Water

De Oostplas is in het plan voor 'Water' bestemd primair voor de waterhuishoudkundige functie (buffer, grijswaterreservoir). Een secundaire functie als extensieve recreatief gebied met name voor wandelaars, is niet uitgesloten.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Hiervoor zijn al verschillende onderwerpen aan de orde geweest, waarin de bestaande situatie in het plangebied is aangestipt. In dit hoofdstuk staan wij kort stil bij de situatie zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat in het plangebied.

4.2 Oostplas

De plas is een voormalige zandwinlocatie die een omvang heeft van ongeveer 16 ha. De westelijke 'lob' is uitgegraven tot een diepte van ca. 2 à 3 m¹ + N.A.P. Verder oostelijk, in het hart van de plas is de diepte maximaal 11 m¹ - N.A.P. Dit komt overeen met een diepte van respectievelijk 8 à 9 m¹ en maximaal 22 m¹ beneden het waterpeil.

4.3 Boerderijen aan Bakertand

In het westelijk deel van het gebied ligt het bebouwingslint 'Bakertand'. Langs dit cultuurhistorische lint liggen een aantal boerderijen en woningen. De cultuurhistorische waarde van het gebied wordt gevormd door het ensemble van kleinschalige, meest agrarische bebouwing, waaronder een 3 tal monumenten. Juist dit ensemble van het oude smalle profiel met kinderkopjes en de aanliggende bebouwing geclusterd rond aftakkingen, zijn bepalend voor de cultuurhistorische waarde. (In de toelichting wordt dit middels een kaartje duidelijk gemaakt).

Deze waarden zijn in de voorgestelde opzet optimaal behouden. Door de ecologische en cultuurhistorische waarden over elkaar heen te leggen versterken deze elkaar en wordt een toekomstwaarde gegarandeerd. Alle bebouwing bewaren hun woonfunctie.

4.4 Woonbebouwing ten oosten van de Abcovenseweg

Ten oosten van de Abcovenseweg liggen zowel aan de weg als in het gebied daarachter een aantal woningen. Deze woningen aan de weg zullen verdwijnen t.b.v. de nieuwe ontwikkeling van het bedrijventerrein Bakertand.

De woningen Abcovenseweg 49, 51, 53 en 55 omdat ter plaatse de rotonde c.q. een verbreding van de Abcovenseweg is gepland.

De woning Abcovenseweg 57 dient te verdwijnen in verband met de aanleg van de rotonde en de oostelijke ontsluitingsweg.

De woning Abcovenseweg 40 omdat deze een te grote beperking oplevert voor met name de toekomstige interne ontsluiting van het terrein.

Abcovenseweg 59 omdat handhaving een te grote beperking qua milieucategorieën legt, de ecologische zone doorbreekt en omdat het pand geen onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorische lint.

Abcovenseweg 47 omdat handhaving van deze woning een te grote beperking van het uitgeefbaar terrein oplevert.

De woningen Hoge Wal 15 en 17 kunnen gehandhaafd blijven omdat deze geen verdere beperking qua milieucategorieën opleveren en passen in de strook (bedrijfs)woningen die gepland zijn om een overgang tussen het bedrijventerrein Bakertand en de woonwijk De Hoge Wal van Goirle te maken.

4.5 Primagaz

Aan de Abcovenseweg 57a bevindt zich een gasdistributiedepot van Primagaz B.V. De afvoer van propaan brengt belemmeringen met zich mee voor de inrichting van Bakertand. Zodoende is voor Primagaz geen plek op het nieuwe bedrijventerrein Bakertand. Het bedrijf past ook niet in het hoogwaardige karakter van het bedrijventerrein.

4.6 Agrarisch gebied

Het resterende deel van het plangebied is in agrarisch gebruik, met name als weiland. Het agrarisch gebied bevat bijna geen bebouwing.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 Historische geografie

In het plangebied en Surfplas/ Boschkens heeft een cultuurhistorische verkenning plaatsgevonden.⁸

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied fysisch-geografisch gezien in de Centrale Slenk ligt, die onderdeel is van het zuidelijk zandgebied in Nederland. Het gebied bestaat uit zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandruggen en -welingen. Het grootste deel van het plangebied bevat hoge zwarte enkeerdgronden (opgebouwd uit lemig fijn zand), langs de beek Katsbogte lage enkeerdgronden (ook opgebouwd uit lemig fijn zand). Ook

⁸ Cultuurhistorische verkenning Bakertand, Boschkens en Surfplas (Tilburg-Goirle), M.A. Kooiman Cultuurhistorische Projecten, Utrecht 1999

bevat het plangebied vorstvaaggronden (ook opgebouwd uit lemig fijn zand), namelijk rond en in het bosgebied.

In het rapport wordt gesteld dat het plangebied vrij open is, door de aanwezigheid van het escomplex, De Grootte Akkers. De Oostplas past, omdat het een aangelegd element is, minder goed in het landschappelijk beeld.

De Katsbogte is een ontginning die beemd wordt genoemd. Aanvankelijk waren deze beemden in gebruik als gemeenschappelijk hooi- en weiland, later zijn ze haaks op de beek verkaveld om een betere afwatering te krijgen. De Katsbogte, is alleen nog herkenbaar aan de lagere ligging. Er is geen sprake meer van een kleinschalig verkaveld beekdal. Het grondgebruik is nog grotendeels grasland. De beemd is niet meer herkenbaar. De aanleg van de A58 heeft belangrijke invloed gehad op diverse functies in het plangebied.

Het landelijk karakter van het lint 'Bakertand' (ook wel Bakerlint genoemd) wordt geaccentueerd door de bestrating van de weg met 'vierkante' natuursteenkeien, waar deze weg in cultuurhistorisch opzicht hoog om wordt gewaardeerd.

Het Bakerlint wordt gekarakteriseerd als een aanwezige 'waardevolle bebouwingsgroep'. Met name het gebied rond de boerderijengroep Bakertand 3,4 en 5 is waardevol, omdat hier in de huidige landschappelijke context de oude ruimtelijke verhoudingen en relaties zichtbaar zijn.

Voor het plangebied zijn de conclusies:

- de Katsbogte is nauwelijks als beek herkenbaar en heeft daardoor weinig waarde;
- De schaal en openheid van De Grootte Akkers is waardevol;
- De bebouwing aan de Bakertand 3, 4 en 5 en de bestrating van de weg zijn waardevol.

4.7.2 Archeologie

Er heeft in het plangebied een archeologische inventarisatie plaatsgevonden.⁹ Deze inventarisatie bestond uit een bronnenonderzoek en een verkennend booronderzoek. Het booronderzoek dient om inzicht te krijgen in de opbouw van de bodem.

Bij het bronnenonderzoek is de Archis-kaart met archeologische terreinen en waarnemingen van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) als uitgangspunt genomen. Volgens de ROB-kaart ligt in het zuiden van het plangebied, langs de Rillaersebaan, een meldingsgebied (50F-007) met een hoge archeologische waarde. De meeste archeologisch interessante vondsten zijn in dit gebied gedaan: de Merovingische waterputten op de Grootte Akkers en de IJzertijdurnen op de Hoge Wal. Tussen 1988 en

⁹ Standaard Archeologische Inventarisatie Surfplas-Boschkens-Bakertand 1999, Fontys Hogescholen, Instituut voor Toegepast Historisch Onderzoek, 1999

1993 zijn tijdens zandwinningsactiviteiten op de Hoge Wal, waar nu de waterplas ligt, resten van prehistorische dieren gevonden.

De kans dat ten noorden van het lint Bakertand bewoningssporen worden aangetroffen, is erg klein. Wel zouden er mogelijk IJzertijddepots, offerplaatsen en resten van industrie aangetroffen kunnen worden. Dergelijke vondsten zijn moeilijk met een booronderzoek te traceren en bouwbegeleiding is derhalve gewenst.

Onder bouwbegeleiding wordt verstaan dat een archeoloog aanwezig is wanneer de bodem bouwrijp gemaakt wordt. De archeoloog kan op dat moment een nader onderzoek aanbevelen.

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn extra boringen gewenst. Voor zover dit gedeelte bestemd is voor bouwactiviteit, dient de grond uitgeboord te worden.

Inmiddels heeft een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) van het plangebied plaats gevonden. Op basis daarvan en in overleg met de gemeente Goirle en de ROB is besloten dat een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) gedaan wordt naar met name het zuidwestelijk deel van het plangebied.

4.8 Geohydrologie¹⁰

Het gebied ligt aan de oostzijde van een geologische breuk die midden door de kern Goirle loopt in noordwest-zuidoostelijke richting. De geohydrologische deklaag is in het plangebied 0 tot 5 à 8 m¹ dik. Ten westen van de breuk ontbreekt de deklaag geheel. De deklaag bestaat uit relatief slecht doorlatend materiaal uit de Nuenen-groep. Het eerste watervoerend pakket behoort tot de formatie van Sterksel. Deze laag is 25 à 30 m¹ dik, waarbij de dikte toeneemt in westelijke richting. Ten westen van de breuk is het eerste watervoerend pakket dunner.

Vanuit de bodemkaart mag worden verondersteld dat het gebied vrijwel geheel een infiltratiegebied is, de aangetroffen podzolgronden en hoge zwarte enkeerdgronden in het gebied duiden op een neerwaartse waterstroom (infiltrerend regenwater).

4.8.1 Grondwatersysteem

De grondwatertrappen in het plangebied variëren van III, V en V*. In het dal van de Katsbogte in de omgeving van Bakertand is grondwatertrap V* (gemiddeld hoogste grondwaterstand van 25 cm¹ tot gemiddeld laagste grondwaterstand van 120 cm¹) gekarteerd. Grottere delen rondom de wegen Bakertand, Abcovenseweg en verder oostelijk hiervan zijn aangeduid met grondwatertrap V, V* (van > 0,25 m¹, < 40 cm¹ tot 120 cm¹) of VI (van 0,40 - 0,80 cm¹ tot 160 cm¹). Verder richting het dal van de Nieuwe Leij/ Oude Leij komen nattere gronden voor.

¹⁰ De gegevens uit deze paragraaf zijn overwegend ontleend aan het rapport 'Bodemkundig hydrologisch vooronderzoek Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, zie hiervoor

Oude gegevens laten zien dat de stijghoogte van het freatisch grondwater in de Bakertand wordt beïnvloed door de Nieuwe Leij/ Oude Leij. De freatische stijghoogte is voor augustus 1973 aangegeven op ca. 15 à 14 m¹ N.A.P., voor het plangebied aflopend in noordwestelijke richting. De grondwaterstroom is oost tot noordoost. De Katsbogte heeft nauwelijks invloed op de grondwaterstroming.

Het gebied loost onder vrije afstroming via de Katsbogte, naar de Nieuwe Leij, de Voorste Stroom, de Essche Stroom en de Dommel. De Katsbogte is omgelegd naar de zuidzijde van de A58, buiten haar oorspronkelijke ligging. De instroom van de Katsbogte in de Nieuwe Leij vindt plaatsten oosten van het plangebied, nabij de oostelijke hoek van de Oostplas.

4.8.2 Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied Bakertand ligt op circa 12 m¹+ NAP. Naast de Oostplas is alleen de Katsbogte een oppervlaktewater. Tussen beiden is echter geen oppervlakterelatie. De westelijke 'lob' van de Oostplas is uitgegraven tot 2 à 3 m¹ + N.A.P (dit is ca. 8 à 9 m¹ beneden waterpeil). Verder oostelijk in het hart van de plas zijn dieptes tot maximaal circa 11 m – N.A.P. (22 m¹ beneden waterpeil).

4.8.3 Regen- en afvalwatersysteem

De bestaande bebouwing in het plangebied is aangesloten op de drukriolering. Bij drukriolering wordt alléén vuilwater via de riolering afgevoerd. Regenwater wordt afgevoerd via een stelsel van greppels en watergangen.

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Dit is een vuilwaterstelsel en een apart hemelwaterstelsel, waarbij het hemelwater in het gebied wordt vastgehouden en kan infiltreren. Hierbij is de bedoeling dat de afwatering van het schone water naar de groene zones plaats vindt, alwaar het water infiltreert.

4.9 Natuur

4.9.1 Flora en fauna

Er is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de stand van zaken in het plangebied, waar het gaat om de flora en fauna.¹¹

Uit veldonderzoek is gebleken dat binnen het plangebied alleen de Oostplas van hoge ecologische waarde is. De Katsbogte wordt als matig waardevol beoordeeld door oeverflora en waterfauna. Bij Bakertand staat er weer water in de beek (in Boschkens is het een droge greppel). Bij de Abcovenseweg is de beek geschoond en stroomt het water

¹¹ Gecombineerd onderzoek Surfplas, Boschkens en Bakertand, deelonderzoek 1: Flora en fauna, Arcadis Heidemij, september 1999

oostwaarts. In het water komt Waterpest voor en scholen Stekelbaarsjes. Naast Stekelbaarsjes in het water komen er schrijvertjes op het water voor en een enkele Waterjuffer. De bijzondere oevervegetatie bestaat onder andere uit Grote egelskop, Riet, Bastaardwederik, Kattenstaart, Pitrus en IJle Rus. Rond de plas met strandje is een diepe sloot gegraven. De sloot komt uit in de Katsbogte en heeft een vergelijkbare vegetatie. Rond de sloot zijn beek- en waterjuffers, libellen en vlinders waargenomen.

De Oostplas wordt voornamelijk gebruikt als zwem- en visplas. Aan de westkant van de plas ligt een veldje met grassen, waaronder de aandachtsoort Hazepootje. De hoge ecologische waarde van plas komt met name door de aanwezigheid van de rode lijst vogel (patrijzen, roodborsttapuiten en oeverzwaluwen).

4.9.2 Ecologische structuur

Het ecologisch onderzoek richtte zich op de huidige ecologische waarde van het gebied en zijn ecologische potenties. Op het moment van onderzoek is vooral de zandwindplas de Oostplas van grote ecologische betekenis. Van minder ecologische betekenis (op dat moment) is de Katsbogte. De overige gebieden, waaronder de akkers, zijn minder tot niet waardevol.

Het gebied heeft echter grote ecologische potentie. Het plangebied kan een grotere ecologische waarde krijgen door het inrichten van natuurlijke oevers langs de Oostplas en het natuurlijker inrichten van de Katsbogte. Tussen Boschkens en het gebied rond de Oostplas wordt een droge verbindingzone aangelegd. Deze zal bestaan uit een combinatie van houtsingels en bossen. De bossen komen op plaatsen waar vroeger ook bossen hebben gestaan. De nieuwe bossen en houtsingels dienen een rijke ondergroei en een natuurlijke overgang naar de omgeving te hebben. Deze afwerking van de bossen doet verbindingen voor vlinders tussen ruigtes (en tuinen) ontstaan. Tussen de Oostplas en de Surfplas wordt een natte ecologische verbindingzone gerealiseerd, wat in het gebied Bakertand uit stapstenen met poelen bestaat.

Het rapport 'Ecologische Structuurvisie Katsbogte-Boschkens-Bakertand - Tilburg/Goirle'¹² geeft de volgende bouwstenen voor een ecologische structuur aan:

- ecologische structuur: het verbinden van de beekdalen van de Donge ten oosten van Tilburg/Goirle met het beekdal van de Ley ten westen daarvan; het ontwikkelen van natte natuur (poelen/houtsingels);
- landschappelijk raamwerk: het versterken van contrasten in de SBB-zone door het ontwikkelen van de besloten en droge structuur van bosgebied Boschkens in contrast met de natte en (half)open ontwikkeling van de beekzone rond de Katsbogte;
- recreatie: een fietsroute om de Surfplas en de Oostplas te verbinden; een recreatieve inrichting van de oevers van de Oostplas; het recreatief opwaarderen van de noord-zuid langzaamverkeersverbindingen vanuit Goirle;

¹² Gemeente Tilburg/Stadszaken en Arcadis Heidemij Advies, oktober 1999

- stedenbouw: werken met behoud van het karakter van het plangebied en inpassing van de cultuurhistorisch waardevolle elementen; het afkoppelen van schoon stedelijk water in relatie tot de beekzone;
- ecologische zone: groene zone rond het Bakerlint. De ecologische zone bestaat uit een droge ecologische zone met natte stapstenen. De strook zorgt tevens voor een afscherming van het Bakerlint.

4.9.3 Beschermd plant en diersoorten

In opdracht van de gemeente Goirle is een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten en diersoorten in het SBB gebied. De conclusie van het onderzoek is dat in het plangebied Bakertand deze planten en diersoorten niet zijn aangetroffen.

5. BELEIDSKADERS EN ONDERZOEK

5.1 Provinciaal beleid

Op 17 juli 1992 is het streekplan Noord-Brabant vastgesteld.

Het plangebied is in het streekplan aangemerkt als Centraal Stedelijk Gebied.

Het plan vermeldt (vgl. pag. 32) dat voor de uitwerking samen met de stadsregionale gemeenten overleg wordt gevoerd. In het Uitwerkingsplan dient voor de periode 1990-2005 ruimte te worden gereserveerd voor 17.500 woningen en 300 ha bedrijventerrein. Verder stelt het streekplan dat het regionaal knooppunt Tilburg strategisch is gelegen tussen de Brabantse grote steden en ten opzichte van internationale goederenstromen. Er moet in het uitwerkingsplan ruimte worden gereserveerd voor activiteiten die samenhangen met transport, overslag en distributie van goederen.

Gedeputeerde Staten hebben voor de regio Tilburg het 'Uitwerkingsplan stadsregio Tilburg' vastgesteld (december 1994), waarin de belangrijkste gedachten rond de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio zijn gepresenteerd. Met het Stadsregionaal Uitwerkingsplan Tilburg (SRUP) hebben Gedeputeerde Staten voldaan aan de opdracht van Provinciale Staten om het streekplan Noord-Brabant uit te werken voor de stadsregio Tilburg. Het voornaamste doel van het SRUP is om ruimte te bieden aan de gemeenten in de stadsregio om hun taak op het terrein van de verstedelijking op kwalitatief hoogwaardige wijze waar te kunnen maken. Voor de regio Tilburg is in het SRUP een aantal hoofdrichtingen voor verstedelijking aangegeven.

Basis voor het Uitwerkingsplan vormde onder andere het Structuurschema Bedrijventerreinen (1993). In 1997 is dit Structuurschema herzien door middel van de nota 'Provinciaal bedrijventerreinenbeleid op maat'. Behalve een actualisatie van het beleid tot 2005 geeft de 'Nota op Maat' ook een doorkijk tot 2015. De nota geeft aan dat de uitgifte veel sneller is gegaan dan het Uitwerkingsplan veronderstelde. Deze hogere uitgifte heeft geleid tot een bijstelling van 30 ha (in plaats van 20). De provincie heeft voorgesteld de locatie Bakertand toe te voegen naast een uitbreiding van de capaciteit op de locatie Surfplas. Dit heeft geleid tot een herziening van het Uitwerkingsplan.

In de gemeentelijke nota 'Ruimte voor Bedrijven'¹³ is een programma voor ruim 600 ha bedrijventerrein opgenomen. De nota bevat eveneens een strategische verkenning naar mogelijkheden van nieuwe bedrijfslocaties, waar de provincie om heeft

¹³ Gemeente Tilburg, Ruimte voor bedrijven, Nieuwe bedrijventerreinen in Tilburg tot 2015, 1998

uitsnede plankkaart SRUP

gevraagd in haar nota 'Provinciaal bedrijventerreinenbeleid op maat'. Dit is tevens een opmaat geweest voor de bijstelling van het Uitwerkingsplan.

De provincie Brabant heeft op 17 oktober 2000 een partiële herziening van het 'Uitwerkingsplan stadsregio Tilburg' vastgesteld. Hiermee wordt ingestemd met de hoofdlijnen van de ontwikkeling van de SBB-zone, zoals in het SMP is voorgesteld. Dit houdt in dat het gebied Bakertand ten noorden van de Rillaersebaan wordt aangeduid als bedrijventerrein.

5.2 Gemeentelijk beleid

5.2.1 Bedrijventerreinen

De gemeente Tilburg voert een actief economisch beleid dat gericht is op het versterken van de economische structuur en groei van de werkgelegenheid. In 1992 heeft het gemeentebestuur de keuze gemaakt voor een verdere ontwikkeling als moderne industriestad. In het kader van het industriebeleid heeft de gemeente een actieplan ontwikkeld ter stimulering van de industrie.¹⁴ Recent heeft de gemeente de nota Hoofdlijnen Economisch Beleid 2001 – 2010 vastgesteld. Doelstelling van deze nota is verbreding en versterking van de economie. Naast industrie en logistiek krijgt hoogwaardige industrie hoge prioriteit.

Ruimte is een belangrijke voorwaarde voor het welslagen van het gemeentelijk economisch beleid. De direct beschikbare hoeveelheid bedrijventerrein concentreert zich al geruime tijd op grootschalige bedrijventerreinen. Er is al geruime tijd onvoldoende aanbod aan kleinschalige bedrijventerreinen. Gelet op de doelstellingen van het economische beleid is reservering van ruimte voor bedrijvigheid geboden.

In de gemeentelijke nota 'Ruimte voor Bedrijven' is tot 2015 een programma voor ruim 600 ha bedrijventerrein opgenomen, waarmee de gemeente kan voorzien in de behoefte. Dit programma wordt jaarlijks gemonitord. De nota bevat, naast de onderbouwing voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen, een aantal locaties om in de ruimtebehoefte te voorzien. Eén daarvan is het terrein Bakertand, als onderdeel van het terrein Surfplas Bakertand. Bakertand is volgens de huidige planning vanaf 2005 aan snee voor ontwikkeling.

De nota stelt dat de locatie Bakertand zeer geschikt is voor de ontwikkeling van een kleinschalig gemengd bedrijventerrein, met name in het hoogwaardige subsegment. Daarnaast is het terrein geschikt voor kantoren. Deze ondersteunen de hoogwaardige invulling van het gebied.

¹⁴ Gemeente Tilburg, Industriebeleid Tilburg 1993 en Vervolgnota Industriebeleid 1996

Het plangebied is te beschouwen als de 'etalage van Tilburg', wat een reden is voor het mikken op kleinschalige bedrijvigheid in het hoogwaardige subsegment. Daarbij is een beeldkwalitatief hoogwaardige invulling ook een belangrijk streven.

In de 'Regiovisie bedrijventerreinen Midden-Brabant'¹⁵ zijn de randvoorwaarden voor bedrijventerreinenbeleid:

- (hoofduitgangspunt is:) er moet tijdig voldoende geschikt aanbod zijn op de juiste plek
- (afgeleiden): er moet sprake zijn van nabijheid van aanbod tot de ruimtevraag
- duurzaamheid
- efficiency
- markttechnische haalbaarheid

Aan Tilburg is in de Regiovisie een extra taak toebedacht in de regionale herverdeling. Tilburg heeft een opvangtaak voor omliggende gemeenten.

Uit het voorgaande blijkt dat ontwikkeling van een bedrijventerrein op de locatie Bakerland precies past binnen het gemeentelijke en regionale beleid voor bedrijventerreinen.

5.2.2 Verkeer en vervoer

In de discussienota over verkeer en vervoer in de jaren negentig 'Onderweg naar 2000' worden de hoofdlijnen geschetst van de door Tilburg beoogde aanpak van de mobiliteitsproblematiek. Hierbij wordt aangesloten bij het beleid op rijks- en provinciaal niveau. Om het economisch functioneren van de stad en de leefbaarheid van Tilburg veilig te stellen zal de groei van het autobezit en –gebruik moeten worden teruggedrongen. In de visie van de gemeente staat het bevorderen van selectief autogebruik centraal: niet-noodzakelijk autoverkeer wordt ontmoedigd ten gunste van het gebruik van fiets en openbaar vervoer.

Voor het terugdringen van het woon-werkverkeer per auto kiest de gemeente voor twee benaderingswijzen:

1. een gericht locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, waarbij met name locaties worden ontwikkeld die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. De locatie die wordt aangeboden aan bedrijven die zich hier willen vestigen moet passen bij het mobiliteitsprofiel van dat bedrijf;
2. de oprichting van zogenaamde vervoercoördinatiecentra per werkgelegenheidslocatie teneinde 'vervoer op maat' te kunnen bieden voor zowel het personeel als bezoekers. Voorzieningen voor het langzaamverkeer en de aanwezigheid van openbaar vervoersaanbod in de omgeving zorgen ervoor dat de plannen voor het plangebied passen in dit beleid.

5.2.3 Sociale veiligheid

Van groot belang voor het toekomstige verblijfsklimaat is de sociale veiligheid. Bij de opzet van dit bestemmingsplan en later bij het maken van uitwerkings-, verkavelings- en

¹⁵ Samenwerkingsverband Midden-Brabant, Tilburg, maart 1998

inrichtingsplannen zal rekening gehouden moeten worden met de ruimtelijke aspecten die hierop van invloed zijn.

Concrete maatregelen zullen voor een belangrijk deel pas in het stadium van het opstellen van inrichtings- en bouwplannen aan de orde komen. Het bestemmingsplan zal het mogelijk moeten maken dat bij uitwerking effectieve maatregelen getroffen kunnen worden.

Voor belangrijke loop- en fietsroutes gelden de volgende aandachtspunten:

- een heldere en logische verkeersstructuur met rechtstreekse en min of meer vanzelfsprekende routes voor langzaamverkeer;
- fiets- en voetpaden bundelen, eventueel ook met autoverkeer;
- bij voorkeur gelijkvloerse kruisingen;
- langs de routes openbare voorzieningen en publiekstrekkende functies situeren die het straatbeeld verlevendigen;
- entrees en verblijfsruimten op de langzaamverkeersroutes oriënteren;
- zicht vanuit gebouwen op buitenruimten mogelijk maken en omgekeerd;
- goede bereikbaarheid van voorzieningen (scholen, winkels, sportvelden, haltes voor openbaar vervoer, etc.);
- de buitenruimte en de gebouwen langs de routes dimensioneren met een menselijke schaal.

Deze principes behoeven niet onverkort te worden toegepast op elke situatie, maar er dient ten minste een keuzemogelijkheid aanwezig te zijn tussen sociaal veilige routes en minder sociaal veilige routes.

5.2.4 Duurzaam bouwen

Voor de ontwikkeling van het plangebied ligt het accent op duurzaamheid. Bij het uitwerken van de bestemming bedrijven zal hier aandacht aan worden besteed.

Ruimtelijk relevante aspecten die hieruit voortkomen zijn:

- aandacht voor het watersysteem;
- bevorderen van openbaar vervoer en fietsgebruik;
- gebruikmaken van zonne-energie door een optimale oriëntatie op de zon;
- zorgvuldig omgaan met ecologische en cultuurhistorische elementen;
- aandacht voor energiesystemen en de ruimtebehoefte;
- streven naar duurzame bedrijfsterreinen door implementatie van energieketens;
- aandacht voor samenwerking tussen bedrijven met oog op duurzaamheid;
- aandacht voor het ruimtegebruik op bedrijfsterreinen;
- aandacht voor een beheerconstructie ter behoud van de waarde van het terrein en de gebouwen.

Voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen wordt gestreefd naar het opstellen van een energiestrategie. Uitgangspunt daarbij is het zo laag mogelijk houden van het energie-

verbruik door het bevorderen van energieketens op het terrein en het realiseren van warmte- en koudeopslag in de bodem. De energiestrategie is erop gericht om bij aanmelding van bedrijven een energieadvies op te stellen, op basis waarvan gestuurd kan worden in de vestigingsplaats van het bedrijf en het gebruik van efficiënte installaties te stimuleren. Belangrijk onderdeel van de energiestrategie is de gedachte dat de energiestrategie voor alle partijen een gunstige situatie zal moeten opleveren en niet zal moeten leiden tot een verslechtering van de concurrentiepositie van de betreffende bedrijventerreinen ten opzichte van terreinen in de omgeving.

5.2.5 Beeldkwaliteit

Bij de ontwikkeling van een locatie die de 'etalage' van de gemeente vormt als onderdeel van de 'A58-avenue'-strook, is het van belang om de beeldkwaliteit te bepalen. Beeldkwaliteit is opgebouwd uit de elementen architectonische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarbij betrekking op het stedenbouwkundige concept en de ruimtelijke compositie. Als componenten van beeldkwaliteit gelden structuur, identiteit en belevingswaarde. De gemeente Tilburg heeft in de vorm van het beeldkwaliteitplan voor het stedelijk gebied (BKPT)¹⁶ een beeldkwaliteitplan voor het gehele stedelijke gebied opgesteld. Het BKPT ontwerpt een nieuwe identiteit voor de stad. Het tracht bestaande kwaliteiten en plannen te vatten in een stadsvorm die kansen voor verdere groei structureert. Het BKPT leent zich daarmee voor het sturen op hoofdlijnen. Daarbij geeft het aanzetten voor concrete projecten op strategische plaatsen. Het BKPT moet in de te ontwikkelen onderdelen nader uitgewerkt worden. Het BKPT schetst hiervoor een aantal programmatische regels die projectsgewijs kunnen worden uitgewerkt. De eerste regel is dat stedelijke voorzieningen (openbaar of particulier) gekoppeld dienen te worden aan de dynamiek van het verkeer (langzaam en snel, openbaar en particulier). De tweede regel is dat de ervaring van het landschap in grote lijnen gekoppeld dient te worden aan de verkeersinfrastructuur, zodat er een unieke samenhang ontstaat voor Tilburg als geheel, waarnaast ruimte blijft voor discrete charmes van de verborgen domeinen waar rustig wordt gewerkt.

Bij het maken van het uitwerkingsplan voor Bakertand zal een beeldkwaliteitplan voor dit plangebied worden opgesteld.

¹⁶ Stadsvorm Tilburg, Stadsontwerp en Beeldkwaliteit, TU Eindhoven/Gemeente Tilburg, 1996

6. MILIEU, WATER EN FYSIEKE BEPERKINGEN

6.1 Inleiding

Milieuaspecten kunnen van grote invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. Om inzicht te krijgen in de mogelijke belemmeringen zijn verkennende milieuonderzoeken uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Het betreft hier niet alleen onderzoek naar hinder van bedrijven en akoestisch onderzoek, maar ook aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding en de kwaliteit van de bodem.

6.2 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies, zoals wonen.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten die is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Basiszoneringlijst¹⁷. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed ervan kan uitgaan. Aan de hand van tien aspecten wordt de milieu-invloed bepaald. Ruimtelijk relevant (uitgedrukt in indicatieve afstanden/hinderzones) zijn daarin de aspecten: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstandsindicatie bepaalt uiteindelijk in welke van de zes categorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst, dat bij het bepalen van de aangegeven maximale afstand enerzijds is uitgegaan van een 'gemiddeld' bedrijf en anderzijds van een 'rustige woonwijk'. De in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden zijn dan ook slechts indicatief. Zij moeten specifiek op de situatie in en rondom het plangebied worden ingevuld.

Er bestaan twee vormen van zonering, interne en externe.

Interne zonering is het plaatsen van milieugevoelige en milieuhinderlijke functies in het plangebied ten opzichte van elkaar en van milieugevoelige functies in het plangebied ten opzichte van milieuhinderlijke functies buiten het plangebied.

Externe zonering is het plaatsen van milieuhinderlijke functies in het plangebied ten opzichte van milieugevoelige functies buiten het plangebied.

¹⁷ Bedrijven en milieuzonering, geheel herziene uitgave 1999, Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

6.2.1 Hinder en gevaar bestaande bedrijven

Er is onderzoek gedaan naar hinder en gevaar van bedrijven in en rond de gebieden Surfplas, Boschkens en Bakertand voor de geprojecteerde functies in deze gebieden.¹⁸ Voor de bedrijven is onderzocht in hoeverre deze het gebied beïnvloeden. Daarbij is een onderscheid te maken naar agrarische bedrijven en overige bedrijven. Bij het onderzoek zijn alle bedrijven geïnventariseerd die binnen het plangebied zijn gesitueerd dan wel invloed hebben op het plangebied.

De conclusies van het onderzoek zijn:

- er zijn geen bedrijven in het plangebied (NB. van het gebied Surfplas-Boschkens/Bakertand) die significante stofhinder of trillingen kunnen veroorzaken;
- het bedrijf Primagaz (gasdistributie) aan de Abcovenseweg, kan door de afvoer van propaan belemmeringen met zich meebrengen voor Bakertand;
- de individuele en cumulatieve stankcirkels van 3 ten oosten van het plangebied gelegen intensieve veehouderijbedrijven hebben geen invloed op de woningbouwontwikkeling in het plangebied;

Voor de planontwikkeling in Bakertand levert het gasdistributiedepot Primagaz B.V. een probleem op. Dit bedrijf zal daarom niet op het bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn en zal uit het gebied moeten verdwijnen.

6.2.2 Bedrijven in het plangebied

Op basis van het beleid dat is neergelegd in het rapport 'Ruimte voor bedrijven - nieuwe bedrijventerreinen in Tilburg tot 2015' is in het plangebied plaats voor bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 (met vrijstelling tot 4, mits gelijk te stellen met 2 en 3-bedrijven). De milieucategorieën van de vorengenoemde Basiszoneringslijst zijn daarvoor bepalend. Milieucategorie 1 wordt op het bedrijventerrein niet toegelaten, omdat deze bedrijven ook in een woongebied gevestigd zouden kunnen worden (dit is vast beleid van de provincie). Omdat aangrenzend aan het plangebied woningbouw aanwezig en gepland is, de woningen aan de Bakertand gehandhaafd blijven, in het plangebied bedrijfswoningen zijn gepland en categorie 3-bedrijven zich niet in de directe omgeving van die woningen mogen vestigen, is een interne zonering van het bedrijventerrein noodzakelijk. Deze is als volgt opgezet: binnen een zone van 100 m¹ vanaf woningen mogen alleen bedrijven uit de milieucategorie 2 komen, daarbuiten ook milieucategorie 3-bedrijven. De zonering is op de plankaart weergegeven.

¹⁸ Gemeente Tilburg, Onderzoek milieuzonering, fase 1: Hinder- en gevaaraspecten bestaande bedrijven, Ontwikkeling Zone Surfplas-Boschkens-Bakertand, gemeente Tilburg/ DHV/TAUW, oktober 1999

6.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder stelt dat langs alle wegen geluidzones bevinden, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen die op grond van een vastgestelde geluidkaart een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A) op de gevel hebben. In de directe omgeving van het onderhavige plan komen zoneringsplichtige wegen voor. Dit zijn de rijksweg A58, de Rillaersebaan, de Hoge Wal, de Abcovenseweg en het nog aan te leggen verlengde deel van de Rillaersebaan.

Omdat het plangebied een uitleglocatie betreft en de provincie voor uitleglocaties in beginsel geen ontheffing verleent, dient de geluidbelasting, afkomstig van de zoneplichtige wegen, op de gevels van geluidsgevoelige bestemming te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

De uitgevoerde berekeningen hebben plaatsgevonden overeenkomstig de standaard rekenmethode II voor wegverkeerslawaai. Hierbij is uitgegaan van de verkeersintensiteiten zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig Masterplan Surfplas-Boschkens-Bakertand bij de variant in 2015 met doorgetrokken Rillaersebaan.

Voor de berekening is een verkeersverdeling gehanteerd overeenkomstig de wegcategorie "aanvullende hoofdwegen" zoals benoemd in de verkeersmilieukaart. Er is verder bij alle wegen uitgegaan van normaal asfalt en een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Voor bestaande woningen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Goirle is de geluidbelasting op 4,5 m hoogte op de gevels van de maatgevende woningen berekend. Voor de overige situaties zijn de geluidsbelastingen op 4,5 m hoogte berekend.

Binnen het plangebied zullen alleen de woningen op de combikavels langs de Hoge wal als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan te merken zijn. De woningen langs de Abcovenseweg zullen verdwijnen. De woonbestemming die rust op de woningen in het Bakerlint blijft gehandhaafd alsmede voor de bestaande woningen aan het Hoge Wal. Voor het overige zijn er geen geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, geprojecteerd.

Vanuit de Wet geluidhinder zijn een drietal situaties te onderscheiden:

1. Nieuwe weg, nieuwe woningen (de doorgetrokken Rillaersebaan)
2. Bestaande weg, nieuwe woningen (A58)
3. Reconstructie volgens de wet (bestaande Rillaersebaan ten westen van de Abcovenseweg)

Voor de resultaten van de berekening wordt verwezen naar het als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek.

Op de combikavels mogen de bedrijfswoningen in het kader van de Wet milieubeheer alleen aan de zuidzijde van de kavels (langs de Hoge Wal) gesitueerd worden. Dit zowel uit het oogpunt van verkeerslawaaï als uit het oogpunt van het geluid dat andere bedrijven op het bedrijventerrein (mogen) produceren.

6.4 Waterhuishouding en bodemkwaliteit

Uitgangspunten

De algemene uitgangspunten voor het watersysteem zijn gebaseerd op het begrip duurzaamheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen, zoals deze zijn verwoord in het Waterplan van de gemeente Tilburg:

- streven naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- optimalisatie van de waterketen; een zuinig en efficiënt gebruik van water;
- vergroten van de belevings-, ecologische, economische en recreatieve waarde van water.

Dit betekent voor het plangebied dat:

- om verdroging van de gronden tegen te gaan de insteek van de gemeente is om hydrologisch neutraal te bouwen en het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden. Dit zal worden gedaan door daar waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren;
- de ecologische waarde van zandwinplassen wordt verhoogd door natuurvriendelijke inrichting en beheer;
- natte ecologische verbindingzones (poelenreeksen) de samenhang versterken tussen de natte natuurgebieden;
- alternatieve waterbronnen voor laagwaardige doeleinden worden ingezet, zoals benutting hemelwater, inzet effluent RWZI's en hergebruik (huishoud- en) industriewater. De mogelijkheden hiertoe dienen nog onderzocht te worden. Uit een vooronderzoek lijken de mogelijkheden beperkt.

Bestaande bodemkundig-hydrologische situatie

De bestaande situatie in het plangebied is in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.8) beschreven.

6.5 Luchtkwaliteit

Bij de bepaling van de luchtkwaliteit voor de SBB-zone zijn berekeningen uitgevoerd voor de concentratie stikstofdioxide (NO₂), aangezien deze wordt beschouwd als de meest kritische stof. Het toetsingskader van de luchtkwaliteit bestaat uit wettelijke normen.

Bij de berekeningen van de luchtkwaliteit is uitgegaan van de verkeersintensiteit in 2010 en de normen uit het besluit luchtkwaliteit. Uit de berekeningen blijkt dat de toekomstige

normen voor stikstofdioxide worden overschreden op een afstand kleiner dan 150 m¹ vanuit de as van de A58.

Aangezien de (bedrijfs)woningen zich op een grotere afstand dan 150 m¹ vanuit de as van de A58 bevinden, zal het besluit luchtkwaliteit geen problemen opleveren.

Het besluit luchtkwaliteit geeft geen duidelijkheid of kantoren als gevoelige objecten dienen te worden aangemerkt. Kantoren zijn op basis van de regelgeving m.b.t. geluid en stank niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten en stankgevoelige objecten. Naar analogie daarvan zouden kantoren ook uitgezonderd kunnen zijn van de eisen van het besluit luchtkwaliteit. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan zal er meer duidelijkheid over bestaan en zal met de situering van de kantoren met het besluit rekening gehouden worden.

6.6 Energie

Voor het bedrijventerrein is het steven om naast passieve zonne-energie ook gebruik te maken van actieve zonne-energie. Een en ander zal nader onderzocht worden in een voor het gebied op te stellen energievisie, met een nadere invulling in een energieplan, zodra de inrichting van het Bakertand concrete vormen aanneemt.

6.7 Veiligheid

TNO heeft in 2001 een analyse gemaakt van de knelpunten ten aanzien van externe veiligheid in de gemeente Tilburg, in opdracht van de Regiegroep Externe Veiligheid. Hierbij is ook aandacht besteed aan de A58. Hieruit is naar voren gekomen dat voor de toekomstige situatie de grens voor het individueel risico (10-6 contour) op circa 40 meter ligt. Dit betekent dus dat nieuwe (kwetsbare) bestemmingen op een afstand van 40 meter vanaf de A58 moeten worden gebouwd.

De norm voor het groepsrisico heeft de status van oriënterende waarde. Dit houdt in dat er een inspanningsverplichting is om (op termijn) te voldoen aan de norm. Thans vindt er geen overschrijding van de toetsingswaarde voor het groepsrisico plaats. Indien de toekomstige ontwikkelingen zijn gerealiseerd zal er naar verwachting nog steeds geen overschrijding plaatsvinden van de toetsingswaarde voor het groepsrisico omdat het merendeel van de voorziene functies niet valt onder de kwetsbare bestemmingen.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De berekening economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bakertand is gebaseerd op plankaart szsbbaker8.dgn van 3 oktober 2001. De berekening heeft een indicatief karakter en is grotendeels gebaseerd op kengetallen en normatieve uitgangspunten ten aanzien van ruimtegebruik en kosten.

Het plangebied is in totaal 73 Ha groot, inclusief een zone aan de westzijde juist buiten de bestemmingsplangrens, waarvoor een grenscorrectie wordt voorbereid. Van het totale plangebied is aangenomen dat de Oostplas (13 Ha) en enige bebouwing langs de Hoge Wal (1 Ha) buiten de exploitatie wordt gehouden, zodat het exploitatiegebied 59 Ha beslaat. Binnen het exploitatiegebied kan functioneel onderscheid worden gemaakt naar de Ecologische Zone (18 Ha, inclusief 1,6 Ha te handhaven woonbebouwing langs de Bakertand), Hoofdontsluiting (4 Ha) en de globale Bedrijfsbestemming (37 Ha). Binnen de globale bestemmingen Bedrijven moet rekening worden gehouden met een belemmeringszone langs de A 58 waar geen bebouwing mag plaatsvinden. Verder gelden voor een strook van 50 meter langs de Rillaertsebaan/Hoge Wal speciale kwalitatieve eisen met betrekking tot de invulling van deze strook.

Uitgaande van globale inrichtingsschetsen zal circa 80 % van de vlekken met een globale Bedrijfsbestemming, beschikbaar komen voor uitgifte.

De kosten van de doortrekking van de hoofdontsluiting naar de Hilvarenbeekseweg, buiten het plan- en exploitatiegebied, zijn in de exploitatieberekening opgenomen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties voor nieuwe woonbestemmingen.

De bestemmingsplannen Surfplas (Tilburg, bedrijven), Boschkens (Goirle, wonen) en Bakertand (Tilburg, bedrijven) liggen in het grensgebied tussen Goirle en Tilburg. De grens tussen de bestemmingsplannen zal ook de gemeentegrens gaan vormen. Ter verevening van excessieve kosten hebben de gemeenten Tilburg en Goirle een convenant gesloten. Op grond van dit convenant zal voor het bestemmingsplan Bakertand onder andere een bijdrage in de excessieve verwervingskosten en in de aanlegkosten van de doortrekking van de onsluitingsweg tot de Hilvarenbeekseweg beschikbaar komen. Hiermee is in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan rekening gehouden.

Ter dekking van de verwervings- en inrichtingskosten van een deel van de ecologische zone is rekening gehouden met een bijdrage uit het Groen Structuur Plan^(†) ad f 15/m².

Op grond van genoemde ruimtelijke gegevens en aannamen resulteert de exploitatieopzet voor het bestemmingsplan Bakertand in een indicatief nadelig saldo van f 1 miljoen (€ 0,5 miljoen) bij een totaal investeringsvolume van f 110 miljoen (€ 50 miljoen). Hierbij is uitgegaan van een gelijkmatige uitgifte in de periode 2004 tot en met 2011.

Het exploitatieresultaat zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan tot concrete verkavelingsplannen geoptimaliseerd moeten worden. Met name de situering en detaillering van wegenstructuur binnen de globale bestemmingen kan substantiële voordelen opleveren. Daarnaast kan ook worden gedacht aan dubbel ruimtegebruik, benutting van reststroken of –hoeken.

Vooralsnog dient met de volgende risico's rekening te worden gehouden.

- Risico's op de verwervingskosten. Toepassing van de gebruikelijke norm resulteert in een risico van *f* 4,8 miljoen (€ 2,2 miljoen);
- Risico's in de fasering en grondopbrengsten, gebaseerd op 1 jaar renteverlies, worden geraamd op *f* 5,8 miljoen (€ 2,6 miljoen).

Het totaal van deze risico's bedraagt derhalve circa *f* 10,6 miljoen (€ 4,8 miljoen). In dekking van deze risico's zal moeten worden voorzien door de planoptimalisatie. Vooralsnog is hiervoor een voorziening in de Beleidsanalyse Grondexploitatie gemeente Tilburg, die jaarlijks wordt opgesteld, getroffen.

Gelet op de mogelijkheden tot optimalisering wordt het denkbaar geacht een minimaal budgettair neutrale exploitatie te realiseren. Als taakstelling zal echter een voordelig exploitatieresultaat worden nagestreefd, om zich tijdens de planperiode voordoende risico's te kunnen opvangen.

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Resultaten vooroverleg

Resultaten Vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Bakertand.

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende adviesinstanties:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Gemeente Goirle
3. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat
4. Kamer van Koophandel
5. Brabantse Milieufederatie
6. De directeur van de Tilburgse Waterleiding Maatschappij
7. Het dagelijks bestuur van het Waterschap De Dommel
8. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. De Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Zuid
10. Rijksconsulent voor Economische Zaken
11. Ministerie L.N.V.
12. Hoogeheemraadschap West-Brabant
13. Commandant van de Brandweer

De onder 1 tot en met 8 genoemde instanties hebben gereageerd.

1. PPC advies d.d. 30 juli 2001

- a) De commissie acht het noodzakelijk de afstemming qua fasering en segmentering in relatie tot de uitvoering van het bestemmingsplan Surfplas in de voorschriften op te nemen. Men gaat er van uit dat eerst Surfplas wordt ontwikkeld en daarna Bakertand, mogelijk is enige overlap nodig vanwege de gekozen segmentering.

Reactie

Het is inderdaad de bedoeling dat eerst Surfplas gerealiseerd zal worden en dat daarna Bakertand gerealiseerd wordt. De voorschriften worden in die zin aangevuld. Surfplas en Bakertand dient als één concentratie van bedrijvigheid te worden gezien. Zo worden initiatieven voor Parkmanagement voor het hele gebied Surfplas Bakertand uitgewerkt en wordt de ligging aan de A58 als bindend element gezien. Qua *segmentering* wordt voor beide terreinen uitgegaan van kleinschalige gemengde bedrijventerreinen in het hoogwaardige subsegment. Het gaat hierbij om de vestiging van lichte industrie, reparatiebedrijven, kleinschalige groothandel, en kantoorachtige bedrijven.

Het accent zal veeleer komen te liggen op beeldkwaliteit en representativiteit van be-

drijfsgebouwen en bedrijfsomgeving dan op de functie. De uitstraling en stedenbouwkundige kwaliteit prevaleren boven de feitelijke bedrijfsactiviteiten, mits uiteraard wordt voldaan aan vestigingscriteria als milieucategorie en plaatsbaarheid op basis van lijst toegestane bedrijven.

Teneinde het kwaliteitsniveau alsook de vastgoedwaarde op termijn te behouden – en waar mogelijk te versterken – wordt ingezet op de invoering van parkmanagement als instrument voor het beheer en behoud van het terrein. Het beheer van het terrein zal naast de exploitatie van voorzieningen en verlening van services aan bedrijven onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en bedrijfsleven vallen.

- b) Om uit te sluiten dat er detailhandel gevestigd wordt op het bedrijventerrein Bakertand adviseert de commissie op te nemen dat detailhandel strijdig is met het gebruik van de gronden en dat hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheden kunnen worden verleend door het college.

Reactie

In de nota Detailhandel is Bakertand niet aangewezen als een locatie waar detailhandel zou kunnen plaatsvinden. De voorschriften zullen worden aangepast. Detailhandel is wel mogelijk bij de bestaande garage op de hoek Abcovenseweg/Hoge Wal. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een facility point. In het kader van parkmanagement zou het mogelijk zijn dat binnen dit terrein een dergelijk point gerealiseerd zou worden. Binnen dit point is detailhandel toegestaan.

- c) De commissie mist het akoestisch rapport. Men vraagt zich af of Rijkswaterstaat heeft ingestemd met de verkeersprognose rijksweg A 58 en of de interne wegen op het bedrijventerrein als 30 km wegen worden uitgevoerd. Worden er maatregelen getroffen om de toename van de geluidsbelasting van de bestaande Rillaersebaan bij de bestaande woningen in de woonwijk ten zuiden van deze weg tegen te gaan en zo ja welke?

Reactie

Het akoestisch rapport met betrekking tot het bestemmingsplan is als bijlage aan het plan toegevoegd. In de akoestische rapportage wordt ook aandacht besteedt aan het geluid bij de bestaande woningen aan de Rillaersebaan. Voor het bestemmingsplan Surfplas heeft Rijkswaterstaat nog goedkeuring gegeven aan de verkeersprognose voor 2015, met de kanttekening dat de prognose aan de hoge kant was. Er is vanuit gegaan dat deze prognose ook voor Bakertand gebruikt kan worden.

- d) De toegestane bouwhoogten zijn niet gemotiveerd. Onduidelijk is hoe die hoogten bepaald zijn en wat de visie is op de toegelaten bouwhoogten op de verschillende terreinen ter weerszijden van de rijksweg. Katsbogten kent een hoogte van 30 meter, de Hub van Doorneweg 50 meter en de Surfplas kent weer andere maximale hoogten.

Reactie

De gekozen maximale hoogten voor Bakertand zijn gekozen op grond van de volgende overwegingen. Het betreft hier een bedrijventerrein waar alleen in de strook

langs de A58 zelfstandige kantoren toegelaten worden. Het betreft hier niet om een logistiek bedrijventerrein waar grotere hoogten noodzakelijk zijn zoals aan de Katsbogten. Vanuit Goirle gezien is een opbouw qua hoogten opgenomen van 8 meter via 15 meter naar 18 meter. Bij de zone langs de A58 worden hoogteaccenten tot 24 meter toegelaten. Aan de oostzijde van het plan zijn hoogteaccenten in de vorm van footprints toelaatbaar met een maximale hoogte van 36 meter. Dit sluit aan bij de bebouwing op Kempenbaan als entree van Tilburg vanuit oostelijke richting en de toekomstige ontwikkeling van Stappegoor.

- e) Op 26 juni 2001 heeft GS aangegeven dat men er vooralsnog van uit gaat dat de gehele zone langs de A58 in aanmerking komt voor plaatsing van windmolens. Men adviseert de ontwikkeling niet op voorhand onmogelijk te maken.

Reactie

Zoals bekend heeft de gemeente in een zogenaamde windscan laten onderzoeken waar binnen de gemeentegrenzen potentiële windmolenlocaties liggen. In de scan zijn 8 “zoekgebieden” gedefinieerd. Uiteindelijk zijn 5 mogelijke locaties naar boven gekomen. Bij die zoektocht naar locaties is gekeken naar zowel de planologische mogelijkheden als ook landschappelijke inpassing, windaanbod, civiele ontsluiting en elektrische aansluitingsmogelijkheden. Locatie 7 (gedeeltelijk samenvallend met Bakertand) maakt daarvan geen deel uit. Met name vanwege de landschappelijke inpassingsmogelijkheden en het windaanbod. Bovendien zou deze locatie volgens de scan slechts ruimte bieden aan een klein aantal windmolens.

Kijkend naar zowel het bestemmingsplangebied als ook de resultaten uit de uitgevoerde windscan kan constaterend worden gezegd, dat plaatsing van windmolens niet mogelijk lijkt. Hierbij wordt opgemerkt dat in het voorontwerp bestemmingsplan is vermeld, dat bij het ontwikkelen van bedrijventerreinen wordt gestreefd naar het opstellen van een energiestrategie. Zowel in dat kader als ook m.b.t. het streven naar een zo optimale oriëntatie op de zon zal worden gekeken naar mogelijkheden op het gebied van duurzame energie.

Tenslotte wordt opgemerkt dat plaatsing van windmolens langs de A58 zich met name zal concentreren aan de west- en oostzijde van de stadsregio, te weten het TWM-gebied en de Baars. Deze locaties worden gezien als punten die het begin en einde markeren van de A58 strook binnen de stadsregio Tilburg. Omdat er een nader onderzoek gaat plaatsvinden naar de wenselijkheid en mogelijkheid voor de vestiging van windmolens in het tussengebied is vooralsnog de mogelijkheid voor vestiging van windmolens niet opgenomen. Als uit het onderzoek blijkt dat windmolens hier zeer goed mogelijk zijn zou via een ZPP procedure daar t.z.t. medewerking aan verleend kunnen worden.

- f) Men adviseert om in overleg te treden met Rijkswaterstaat, de provincie en de Rijksdienst belast met de zorg voor de volksgezondheid over de mogelijke ruimtelijke gevolgen van nieuwe beleidsinzichten m.b.t. vrijwaringszones langs rijkswegen en nieuwe richtlijnen voor luchtkwaliteit.

Reactie

Dit overleg zal plaatsvinden. Overigens geldt in de bestaande en recent vastgestelde bestemmingsplannen Surfplas en Katsbogten een bebouwingsvrije zone van 40 meter opgenomen. Ook in het voorontwerp-bestemmingsplan Boschkens van de gemeente Goirle is een bebouwingsvrije zone van 40 meter aangehouden. Gelet op de globaliteit van de richtlijnen en het feit dat een eventuele verbreding van de A58 pas in de verre toekomst plaatsvindt tegenover de noodzaak om te komen tot intensief ruimtegebruik en het feit dat bij de aansluitende bestemmingsplannen een zone van 40 meter is aangehouden houden wij vast aan de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen 40 meter grens.

g) M.b.t. de planvoorschriften adviseert de commissie om:

1. Te verduidelijken wat onder middelgrote bedrijven wordt verstaan in artikel 6
2. Nadrukkelijker in de toelichting aandacht te besteden aan de archeologische inventarisatie en onderzoek.
3. Te bezien of bescherming in de voorschriften van behoud van de historisch waardevolle bestrating noodzakelijk is.
4. De bestemming van de weg Bakertand op de plankaart aan te geven.
5. Het maximale bebouwingspercentage te laten vervallen omdat dit een onnodige beperking van het intensief ruimtegebruik kan veroorzaken.
6. Op te nemen dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het goed kunnen functioneren van de ecologische verbindingzone.

Reactie

De voorschriften en toelichting zijn aangepast.

2. Gemeente Goirle, bij brief van 27 juni 2001

- a. Men vindt het uitgangspunt `kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing` onvoldoende vastgelegd. Langs de A58 kan over een lengte van 1,4 km een wand van maximaal 24 meter ontstaan. Ook het toelaten van alle soorten bedrijven in het bestemmingsplan, zonder onderscheid te maken in bepaalde categorieën kan tot gevolg hebben dat de gewenste hoogwaardigheid van het bedrijventerrein onder druk komt te staan.

Reactie

De term accenten geeft al aan dat niet over de gehele breedte de hoogte van 24 meter toelaatbaar is. Bij de uitwerking zal op dit punt nadere eisen gesteld worden. Gedacht wordt aan een verhouding van 1:4 (accent : open ruimte). De hoogwaardigheid van het terrein komt met name tot uiting in de vormgeving van gebouwen en het gebruik en inrichting van het terrein. In het kader van het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan zullen op dit punt nadere eisen gesteld worden. (zie ook reactie op PPC advies onder a.)

- b. Het voorontwerp-bestemmingsplan waarborgt de beeldkwaliteit onvoldoende.

Reactie

Gelijktijdig met het uitwerkingsplan zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

- c. Het is mogelijk dat bedrijven de achterkant naar de ecologische zone, de plas en de huizen van de Hoge Wal realiseren. Verbod van buitenopslag is in de bestemming B II niet opgenomen. Aan de randen van het plan dient voldoende aandacht te worden besteed aan het opnemen van maximale kavelgrootte en schaal van de bebouwing.

Reactie

Door het opnemen van de aanduiding representatieve zone wordt bewerkstelligd dat de randen van het terrein die grenzen aan woonbebouwing een representatief aanzien krijgen. Bij het uitwerkingsplan zal ook aandacht besteed worden aan de presentatie van het bedrijventerrein naar de ecologische zone. De representatie naar de zijde van De Boschkens zal mede afgestemd worden op het door Goirle te ontwikkelen beeld voor de oostzijde van dat plangebied.

- d. M.b.t. de oostelijke ontsluitingsweg is tussen de gemeenten Goirle en Tilburg afgesproken dat de weg wordt aan gelegd voordat het bedrijventerrein bouwrijp gemaakt wordt om te voorkomen dat de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein plaatsvindt via de Rillaersebaan. Het plan geeft onvoldoende waarborgen. Het tijdstip van aanleg wordt niet aangegeven en het tracé is niet in het geheel opgenomen.

Reactie

In de tussen de gemeente Tilburg en Goirle overeengekomen verdeling van de excessieve kosten is bepaald dat Tilburg de inspanningsverplichting op zich neemt om de verkeersverbinding van de Bakertand naar de Hilvarensbeekseweg binnen de exploitatieperiode van het stedenbouwkundige plan (10 jaar) tot stand te brengen.

De situering van de ontsluitingsweg is op de plankaart van het ontwerpplan opgenomen. Met Hilvarenbeek vindt overleg plaats over een grenscorrectie zodat de gronden waarop de ontsluitingsweg komt te liggen weer binnen het grondgebied van de gemeente Tilburg komen te liggen. Alsdan kan voor de weg voorzover op het Hilvarenbeeks grondgebied een planologische procedure gevolgd worden.

3. Rijkswaterstaat bij brief van 20 juli 2001

- a. Verzoekt om toekomstige uitbreidingsrichtingen van de A58 niet op voorhand onmogelijk te maken. Men pleit er voor om te anticiperen op het NVVP beleid ten aanzien van vrijwaringzones rond infrastructuur door deze gronden bestemmingen te geven die zich duurzaam verhouden met de verdere ontwikkeling van de infrastructuur en het gebruik ervan. Men verzoekt een vrijwaringzone van minimaal 50 meter vanaf de kant van de verharding van de A58 aan te houden.

Reactie

Zie reactie op PPC advies.

- b. Men betwijfelt of aaneengesloten bebouwing een geluidwerend effect hebben en ziet een gevaar voor weerkaatsing van het geluid naar de aan de noordzijde van de A58 gelegen woningen.

Reactie

Het effect van reflecties via de gebouwen zal verwaarloosbaar zijn. Dit komt door het feit dat het gereflecteerde geluid een grotere afstand tot de woningen moet afleggen dan het rechtstreekse geluid. Door deze (extra) afstandsdemping zal de bijdrage van het geluidsniveau van het reflecterende geluid zover zijn afgenomen dat de bijdrage op de totale geluidsbelasting minimaal zal zijn.

- c. Men vraagt waarom gebouwde parkeervoorziening op of onder bedrijfsgebouwen geen onderdeel vormen van dit plan.

Reactie

Het ligt in de verwachting dat in het uitwerkingsplan gekozen wordt voor gebouwde parkeervoorzieningen. Om de nodige flexibiliteit in het plan te houden worden op dit moment de parkeereisen niet vastgelegd.

4. Kamer van Koophandel bij brief van 19 juni 2001

- a) Men betreurt dat er geen aandacht is besteed aan het concept-rapport van Buck Consultants International inzake de ontwikkelingsrichting voor Surfplas Bakertand.

Reactie

Het rapport van Buck consultants zal als een van de onderleggers gebruikt worden voor het opstellen van het uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast zodat dit ook mogelijk is. Niet alle aspecten uit het Buck rapport kunnen t.z.t. worden opgenomen omdat die soms strijdig zijn met de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Masterplan of met de afspraken die bijvoorbeeld met de gemeente Goirle zijn gemaakt.

- b) In het plan is een aantal gedetailleerde voorschriften opgenomen die, gelet op het feit dat het hier een globaal plan betreft, erg voorbarig zijn.

Reactie

Op tal van onderdelen is naar aanleiding van deze reactie en de reactie van de PPC het plan globaler gemaakt. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat het plan voldoende flexibel dient te zijn maar dat m.b.t. de onderdelen waarover in het kader van het SMP afspraken met de gemeente Goirle zijn gemaakt (b.v. de presentatie van het terrein richting woonbebouwing van Goirle) in dit bestemmingsplan wel bepalingen zijn opgenomen.

- c) Men pleit voor het snel opstellen van een uitwerkingsplan gelet op de grote behoefte aan hoogwaardige, kleinschalige bedrijfsruimten.

Reactie

Eerst zal het uitwerkingsplan voor Surfplas worden opgesteld en nadat het bestemmingsplan Bakertand van kracht is zal een uitwerkingsplan voor Bakertand worden opgesteld. Erkend wordt dat er een grote behoefte is aan hoogwaardige bedrijventerreinen.

- d) Onvoldoende duidelijk is in welke mate er mogelijkheden geboden worden aan private projectontwikkeling.

Reactie;

Dit staat los van het bestemmingsplan. Het plan maakt projectontwikkeling niet onmogelijk. In de fase van het uitwerkingsplan kan hierover meer duidelijkheid ontstaan.

- e) Men vreest oriëntatie van de bedrijfsgebouwen in zuidelijke richting in plaats van op de A58.

Reactie

De gebouwen zullen zich zowel naar de A58 als naar de Oostplas dienen te oriënteren. Bij de opstelling van het uitwerkingsplan en de verkavelingsopzet zal hier aandacht aan besteed worden. De typologie footprint (bestemming B3) speelt hier nadrukkelijk op in.

- f) Het is onduidelijk wat beoogd wordt met de dienstverlenende kavels.

Reactie

Deze bestemming is komen te vervallen. Alleen via een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid kan dienstverlening worden toegestaan. Binnen de bestemming Dienstverlening zijn bedrijfjes toegestaan die zich toeleggen op dienstverlening aan op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven zoals horecabedrijf (lunchroom), informatiecentrum en administratieve functie. Door het opnemen van een vrijstellings- wijzigingsbevoegdheid kan voldoende invloed uitgeoefend worden op de aard van de dienstverlening die aan het Bakerlint zal worden gevestigd, zodat deze geen onevenredige nadelige invloed zullen hebben op het cultuurhistorisch waardevolle lint..

- g) Men kan mede gelet op ervaringen bij andere bestemmingsplannen niet uit de voeten met de voorschriften. Men vreest dat de beleidsuitgangspunten hoogwaardig, intensief en duurzaam het afleggen tegen de niet consequente bouwvoorschriften.

Reactie

Er heeft een grondige analyse van de voorschriften plaats gevonden. Mede in verband met het advies van de PPC is het bestemmingsplan globaler en flexibeler van opzet geworden. In het uitwerkingsplan zullen specifieke eisen en voorschriften nader uitgewerkt worden.

- h) Men vindt het verontrustend dat een financiële onderbouwing ontbreekt.

Reactie

Aan het ontwerp plan is een financiële paragraaf toegevoegd.

1. BMF Brabantse Milieufederatie bij brief van 15 mei 2001

- a) In het plan komt groen voor vanuit zowel een ecologische potentie als de beeldkwaliteit van het gebied. De relatie tussen deze twee dient verbeterd te worden. Voorkomen moet worden dat 'kijkgroen' wordt toegevoegd ten koste van uitgeefbare grond

en uiteindelijk ecologie.

Reactie

Het groen in het plangebied is met name geconcentreerd in de ecologische zone. Hierdoor ontstaat een robuuste strook. Het bebouwingspercentage binnen de bedrijfsbestemmingen, met uitzondering van het type footprint, zal relatief hoog zijn.

- b) Op veel plaatsen is de ecologische verbindingzone te smal. Gepleit wordt voor het opnemen van een fysieke scheiding tussen bedrijfskavels en ecologische zone.

Reactie

De afmetingen van de ecologische verbindingzone zijn conform de eisen die daaraan gesteld worden. Bij de uitwerking zal aandacht besteed worden aan de overgang tussen de bedrijfskavels en de ecologische zone.

- c) Aan de noordzijde van de plas is een ecologische zone van 50 meter nodig omdat de zuidelijke oever een recreatieve functie krijgt.

Reactie

Aan de zuidzijde, op grondgebied van de gemeente Goirle, ten westen van de woonwijk De Hoge Wal, vindt ook natuurontwikkeling plaats. Uitgangspunt voor de ecologische zone in het bestemmingsplan Bakertand is een gemiddelde afmeting van 50 meter en een minimale maat van 25 meter. Daar waar de ecologische zone als het ware tussen stedelijke functies ingeklemd ligt is een zone van 50 meter noodzakelijk. Bij de situering van de ecologische zone op de noordelijke oever van de plas heeft de zone aan de zuidzijde een rustige gebied in de vorm van de plas liggen en is derhalve plaatselijk een minimale maat van 25 meter voldoende. De gekozen uitwerking van de typologie footprint (B3) is zodanig dat er een versterking van de ecologische zone plaatsvindt.

- d) Men pleit er voor geen beuken aan te planten.

Reactie

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de ecologische zone zal deze opmerking meegenomen worden.

- e) M.b.t. duurzaam bouwen mist men een kader op gebouwniveau.

Reactie

Tilburg heeft de zogenaamde Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR-Dubo) ontwikkeld. Dit instrument wordt ingezet om vanuit de gemeente op gebouwniveau sturing te geven aan het duurzaam bouwen. Hiervoor zijn m.b.t. de uiti-teitsbouw vijf modules uitgewerkt namenlijk energie, water, materiaalgebruik, afval en binnenmilieu. In de communicatie naar de bouwers wordt geadviseerd te streven naar GPR-scores per module van minimaal 7,0.

- f) De BMF vindt Bakertand uitermate geschikt voor het realiseren van een project voor windenergie.

Reactie

Zie PPC advies

- g) De in de toelichting genoemde beleidskaders dienen geactualiseerd te worden.

Reactie

Dit zal geschieden.

6. N.V. Tilburgse Waterleidingmaatschappij bij brief van 4 mei 2001

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van aan- of opmerkingen. Men wijst op de aanwezigheid van een bestaande watertransportleiding van bovenlokaal belang. Men verzoekt om nader overleg over de ontwikkeling tot een duurzaam bedrijventerrein.

Reactie

Dit overleg zal in het kader van de uitwerking plaats vinden.

7. Waterschap de Dommel bij brief van 28 juni 2001

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van aan- of opmerkingen. Men pleit wel voor een vroegtijdig overleg over waterkwaliteits- en kwantiteitsaspecten

Reactie

Er zal in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd worden over de wateraspecten.

8. Rijksdienst voor de Monumentzorg bij brief van 7 mei 2001

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van aan- of opmerkingen. Men hoopt dat het op te stellen beeldkwaliteitsplan niet wordt ingehaald door het dringen naar een plek op deze gewenste zichtlocatie.

Reactie

Het betreft hier een hoogwaardig bedrijventerrein. Aan de realisering van een hoogwaardig duurzaam terrein zal prioriteit gegeven worden.

8.2 Verslag inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Bakertand heeft voor een ieder in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 20 april 2001 tot en met 17 mei 2001. Op 9 mei is een inspraakavond gehouden. In verband met het feit dat de inspraakavond laat in de inspraakperiode georganiseerd is is de termijn waarbinnen men kon reageren verlengd tot 31 mei 2001. De inspraakavond bestond uit 2 onderdelen. Een deel ten behoeve van de bewoners van het gebied en een algemeen inspraakavond. De verslagen van deze avond zijn bijgevoegd. In deze notitie wordt een samenvatting gegeven van de schriftelijke inspraakreacties met een reactie hierop. In de schriftelijke reacties komen alle onderwerpen aan de orde die ook op de inspraakavond aan de orde zijn geweest. Derhalve wordt niet afzonderlijk op de mondelinge reacties van de inspraakavond geregeerd. Tevens zal worden aangegeven op welke punten de inspraak geleid heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Lijst van insprekers

Van de volgende personen zijn schriftelijke inspraakreacties ontvangen:

- A. A.C.W. van Dongen, Abcovenseweg 57, 5022 KG TILBURG, via een inspraakformulier en een brief d.d. 28 mei 2001
- B. C. van Gorp, Pastoor de Beeckstraat 24, 5051 TJ GOIRLE, via een inspraakformulier
- C. R. van den Hooff, Kalverstraat 3. 5051 VK GOIRLE, via inspraakformulier
- D. E. Tooten, W. Bilderdijkdreef 11, 5051 GL GOIRLE via inspraakformulier
- E. Stichting Rechtsbijstand, Drs. H.P.W. Hapens, Postbus 10100, 5000 JC TILBURG, namens de heer H.L.M. Jansen, Bakertand 2, 5026 PH TILBURG bij brief van 11 mei 2001
- F. Stichting Rechtsbijstand, Drs. H.P.W. Hapens, Postbus 10100, 5000 JC TILBURG, namens mevrouw Vissers-Priems, Bakertand 5, 5026 PH TILBURG bij brief van 11 mei 2001
- G. De heer en mevrouw P. Voskens – van Rijswijk, Bakertand 4, 5026 PH TILBURG bij brief van 14 mei 2001
- H. ZLTO, Ing. H. Breukers, Postbus 430, 3500 AK VELDHOVEN, namens C. de Brouwer, Beeksedijk 24, 5051 PS GOIRLE, bij brief van 16 mei 2001
- I. Bewonersvereniging Oostplas, Willem Bilderdijkdreef 11, 5051 GL GOIRLE, bij brieven van 15 mei en 8 juni 2001
- J. Familie Brock, Bakertand 3, 5026 PH GOIRLE, bij brief van 21 mei 2001
- K. De heer en mevrouw Aerts – Megens, Abcovenseweg 40, 5022 KG TILBURG, bij brief van 28 mei 2001
- L. Familie C. van Roessel, Hoge wal 17, 5022 KH TILBURG bij brief van 28 mei 2001
- M. ZLTO, Ing. H. Breukers, Postbus 430, 3500 AK VELDHOVEN, namens de heren Van Roessel, Hoge Wal 15 en 17 5022 KH TILBURG, bij brief van 30 mei 2001
- N. Mr. W. Krijger, Postbus 319, 5110 AH BAARLE-NASSAU, namens de heer C.G. van Hoek, Willeindstraat 1, 5051 SN GOIRLE bij brief van 30 mei 2001

- O. Mr. W. Krijger, Postbus 319, 5110 AH BAARLE-NASSAU, namens de heer A. van Hoek, Abcovenseweg 51, GOIRLE bij brief van 30 mei 2001
- P. Mr. W. Krijger, Postbus 319, 5110 AH BAARLE-NASSAU, namens mevrouw de Werd-van Hoek, Abcovenseweg 49, GOIRLE bij brief van 30 mei 2001

Inhoud van de reacties.

A. De heer A. van Dongen

- 1. Waarop is gemiddelde omvang van ecologische zone gebaseerd. Waarom ligt de ecologische zone niet in de 40 meter strook van de A 58?

Reactie

De gemiddelde omvang van de ecologische zone is gebaseerd op de afspraken die hierover in het kader van de Groene Mal zijn gemaakt. Daarbij is afgesproken dat in gebieden waar sprake is van verstedelijking de ecologische verbindingzone gemiddeld minimaal 50 meter breed zal zijn. Om te zorgen dat de ecologische zone goed kan functioneren dient de breedte minimaal 25 meter te zijn.

Er is voor gekozen om de verbindingzone tussen de Surfplas, via het bosgebied van Boschkens naar de Oostplas te combineren met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwinglint langs de weg de Bakertand. Hierdoor ontstaat een brede zone die als ecologische zone goed kan functioneren. De bebouwingsvrije zone langs de A58 is opgenomen om mogelijke uitbreidingen van de A58 in de verre toekomst niet te belemmeren. De aanleg van de ecologische zone is om die reden op deze plaats dan ook niet mogelijk omdat de zone dan bij een uitbreiding van de A58 zou komen te vervallen.

- 2. Waarom wordt voor de 'doortrekking' van de Rillaerseweg niet het tracé van de Hoge Wal gevolgd? Deze is breed genoeg.

Reactie

De oostelijke ontsluiting van het terrein richting de Hilvarenbeekseweg dient niet over de weg de Hoge Wal te geschieden omdat de Hoge Wal dienst doet als ontsluiting voor de woonwijk de Hoge Wal. Het is niet gewenst om woonverkeer te mengen met verkeer van en naar het bedrijventerrein.

- 3. Er is niet gehandeld volgens de inspraakverordening. Er is geen inspraak verleend op het Stedenbouwkundig MasterPlan. Dit plan heeft geen juridische gevolgen. Ook het besluit tot grenscorrectie is ondeugdelijk tot stand gekomen.

Reactie:

Door het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan in de periode van 20 april tot en met 17 mei waarbij een ieder schriftelijk zijn inspraakreactie kon kenbaar maken en de organisatie van een inspraakavond op 9 mei is voldaan aan de inspraakverordening van de gemeente Tilburg

Het Stedenbouwkundig Masterplan is onderwerp van de inspraak geweest. Het plan

heeft vanaf 28 juni tot 7 augustus 2000 ter visie gelegen. Op 3 juli is een inspraakavond gehouden.

Het besluit tot grenscorrectie staat in het kader van het bestemmingsplan niet ter discussie.

4. De vigerende bestemmingsplannen zijn niet opgenomen in de toelichting. Op de plankaart zijn de nieuwe gemeentegrenzen niet aangeduid. Hoek Abcovenseweg/Hoge wal is niet opgenomen. Er ontbreekt een ruimtebalans in de toelichting. De illustratieve prent in de planvoorschriften is strijdig met NIROV rapport 1980.

Reactie

De vigerende plannen zullen worden opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Ook de nieuwe gemeentegrens en de hoek Abcovenseweg/Hoge wal zal worden opgenomen. Het opnemen van een ruimtebalans is geen verplichting. De illustratieve schets komt te vervallen.

5. De Beekdalen van de Leij en de Katsbogte zijn niet aangeduid. Een gedeelte van De Leij heeft de bestemming Bedrijven I gekregen.

Reactie

In de diverse rapporten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zoals de Ecologische structuurvisie en het Stedenbouwkundig Masterplan worden de beekdalen aangeduid. Een aanduiding op de plankaart van de beekdalen is niet noodzakelijk. De bestemming van De Leij zal aangepast worden van Bedrijven naar ecologische zone.

6. Op gemeentegrond van Goirle is een appartementencomplex voorzien van 30 meter. Dit is strijdig met het onderzoek door Quint.

Reactie

Deze reactie heeft geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan en wordt dus buiten beschouwing gelaten.

7. De noodzaak voor een derde rotonde wordt niet onderbouwd. De Abcovenseweg is in het SRUP aangewezen als verstedelijkingsas met een doorstroombaanfunctie. Door de aanleg van nog een rotonde wordt deze doorstroombaanfunctie beperkt.

Reactie

Ten behoeve van een veilige ontsluiting van het bedrijventerrein en een goede doorstroming op de Abcovenseweg is de aanleg van een rotonde de beste oplossing. Het Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg geeft aan dat de hoofdrichting Zuid door een versterking van de stedelijke samenhang langs de radiale verstedelijkingsas intensiever betrokken bij de stad Tilburg dient te worden. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bakertand wordt de Abcovenseweg meer verstedelijkt en vindt op deze manier een aansluiting met Tilburg plaats.

8. Hoe wordt het beheer van de waterspiegel van de Oostplas geregeld.

Reactie

De Oostplas is een oude ontgrondingsput t.b.v. zandwinning. De plas is grondwaterafhankelijk. Het peil is niet constant hetzelfde maar varieert met de grondwaterstand.

9. De geldende bestemming Groenvoorziening krijgt een bedrijvenbestemming terwijl bestaande bedrijven een ecologische bestemming krijgen.

Reactie

Voor de motivering van de toekenning van de bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting.

10. De Katsbogte verbindt de Surfplas met de Oostplas, Tussen de Tilburgseweg en de Abcovenseweg ligt de Katsbogte aan de noordzijde van de A58. In het bestemmingsplan De Surfplas wordt voorgesteld de oude loop van Katsbogte te herstellen terwijl in Bakertand de ecologische zone niet wordt gelegd op de plaats waar de Katsbogte loopt. De ecologische zone zou beter langs de A58 kunnen worden geprojecteerd.

Reactie

Zie onder A1.

11. In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat woningen in verband met de geluidhinder van de Abcovenseweg op 50 meter uit de as van de Abcovenseweg gebouwd dienen te worden terwijl op Goirles grondgebied recent woningen zijn gebouwd in het plan Hoge Wal op een veel kortere afstand van de Abcovenseweg. Hoe kan dit.

Reactie

De berekeningen zijn gebaseerd op een inschatting van de verkeersintensiteiten op de Abcovenseweg. Op deze wijze is gekomen tot de afstandsmaat van 50 meter. De beide situaties zijn niet vergelijkbaar. Bij de woningen in de wijk De Hoge Wal behoefde geen rekening gehouden te worden met het verkeer dat door het bedrijventerrein Bakertand wordt gegenereerd, dat zal zich niet over dat gedeelte van de Abcovenseweg begeven. Ook is er sprake van een verschillende wettelijke regeling. De woningen in de wijk de Hoge Wal vallen onder afdeling 2 "maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" van de Wet geluidhinder terwijl uw woning valt onder Afdeling 4 "reconstructies". Bij de afdelingen hebben een andere benadering van geluidsproblematiek met een andere normstelling.

12. De heer Van Dongen heeft bedenkingen ingebracht tegen de partiele herziening van het Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg. Bij dit plan dienen deze bedenkingen meegenomen te worden.

Reactie

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 20 februari 201 de door de heer Van Dongen ingebrachte bedenkingen tegen het ontwerp uitwerkingsplan Stadsregio Til-

burg ongegrond verklaard.

13. De heer Van Dongen is het niet eens met het toekennen van de bestemming Ecologische zone aan zijn eigendommen. Naar zijn mening is zijn pand met de bedrijven, detailhandels- en woonbestemming prima in te passen en past dit in het beleid van de Provincie om de Abcovenseweg aan te wijzen als verstedelijkingsas.

Reactie

De bestemming ecologische zone is gelegd op het perceel van Van Dongen omdat hier de verbinding tot stand moet komen tussen de verbindingszone aan de westzijde van de Abcovenseweg en de oostzijde. Overigens ligt een groot gedeelte van het perceel van Van Dongen binnen de bestemming verkeersdoeleinden. Hier moet de ontsluiting van het bedrijventerrein Bakertand in oostelijke richting plaatsvinden. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat het verkeer via de Rillaersebaan in westelijke richting naar de A58 gaat. Ontsluiting via de Abcovenseweg richting Ringbaan Zuid is niet mogelijk omdat deze weg een te beperkte capaciteit heeft en langs deze route allerlei onderwijsvoorzieningen zijn gevestigd.

B. de heer C. van Gorp

1. Komt er milieubelastende industrie op het bedrijventerrein.

Reactie

Toegelaten zijn bedrijven in de milieucategorie 2 en 3. Dit zijn bedrijven met een geringe milieubelasting. Bakertand zal een hoogwaardig bedrijventerrein worden waar op geen plaats is voor zware milieubelastende bedrijven.

2. In hoeverre wordt de ecologische zone beschermd tegen vervuiling, overlast door verkeer en mensen. De afmetingen van de ecologische zone lijken erg gering.

Reactie

De afmetingen van de ecologische zone zijn gebaseerd op provinciale richtlijnen en afspraken die in het kader van de Groene Mal zijn gemaakt. De gemiddelde maat van 50 meter (minimaal plaatselijk 25 meter) is voldoende om als volwaardig ecologische zone te kunnen functioneren. Er zal op de grens tussen de ecologische zone en het bedrijventerrein een afscherming komen om daardoor o.a. vervuiling te voorkomen. Door de beperking van activiteiten aan het Bakerlint zal de overlast vanwege verkeer en mensen zeer beperkt zijn. Er mag ter plaatse van het Bakerlint maar één verbindingsweg komen die de ecologische zone kruist.

3. Het lijkt of een deel van de Oostplas gedempt wordt. Dit is niet acceptabel.

Reactie

De plankaart bij het voorontwerpplan was op dit onderdeel niet correct. Dit zal bij het ontwerp plan hersteld worden. Het is in principe niet de bedoeling dat de plas (gedeeltelijk) gedempt wordt. Het is wel mogelijk dat in het kader van het creëren van een natuurlijke overgang tussen land en water de oever een flauwer talud krijgt.

C. De heer R. van Hooff.

1. Hoe wordt de noordoever van de plas ingericht. Is natuur en recreatie verenigbaar.

Reactie

Uitgangspunt is dat de Oostplas een natuurfunctie krijgt. Extensieve recreatie in de vorm van wandelen en fietsen is toegestaan en is niet strijdig met de natuurfunctie.

2. Volgens het groenstructuurplan komt er aan de noordzijde van de plas natuurontwikkeling. Nu komen er gebouwen. Waar ligt de scheiding tussen beide gebieden.

Reactie

Aan de noordzijde komt een strook van gemiddeld 50 meter (minimaal 25 meter) breed die ingericht wordt als ecologische zone waar de natuur zich kan ontwikkelen. Ten noorden van deze strook is een bedrijvenbestemming toegekend. De bouw van bedrijfsgebouwen in de vorm van footprints (relatief veel onbebouwde groene ruimte) versterkt de ecologische zone.

D. De heer E. Tooten.

1. Wordt de Oostplas gedeeltelijk gedempt?

Reactie

Zie B3

2. Welke recreatiemogelijkheden zijn er op de plas?

Reactie Rondom de plas komen mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

3. Is er bij de berekening van de verkeersintensiteiten rekening gehouden met het type bedrijven dat op Bakertand zich kan vestigen?

Reactie Ja

4. Wordt het natuurgebied dat Goirle aanlegt aan de noord- en westzijde op Tilburgs grondgebied doorgezet?

Reactie

Bij de inrichting van het noordelijk en westelijk deel van de over van de plas zal aansluiting gezocht worden met het natuurontwikkelingsplan van Goirle.

E. De heer Jansen, Bakertand 2

1. Het vervallen van de woonbestemming komt geheel onverwachts. Er is onvoldoende rekening gehouden met zijn belangen. Hij verkeert in een onzekere situatie.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er een heroverweging plaats gevonden m.b.t. het in het voorontwerp wegbestemmen van de woningen aan het Bakerlint. De reden om in het voorontwerp de woningen weg te bestemmen was ondermeer ingegeven door de overweging dat woningen op een bedrijventerrein niet wenselijk zijn vanuit milieuhygiënische overwegingen en dat mogelijk de woonsituatie van de bewoners zou verslechteren.

Op grond van het feit dat de woningen gelegen zijn in een groene buffer en de afstand tot het bedrijventerrein voldoende is, is besloten om de woningen aan het Bakerlint te handhaven. Door een sterker contrast te maken tussen het Bakerlint en het bedrijventerrein en door het beperken van de toelaatbare milieucategorieën bedrijven zijn de woningen inpasbaar.

2. Er is nog geen contact geweest over de aankoop van zijn woning.

Reactie

Sinds 15 juni vinden er gesprekken plaats met de heer Jansen en zijn adviseur. Als de woonfunctie tocht gehandhaafd blijft tekent hij bezwaar aan tegen de maximaal toegestane hoogte van de bedrijfsbebouwing. Hij verwacht visuele hinder en verslechtering van zijn woon/leefklimaat en waardevermindering van zijn woning.

Reactie

Het is ontegenzeggelijk zo dat de agrarische omgeving van de woning van de heer Jansen verandert door de komst van een bedrijventerrein. Het groene karakter van directe omgeving blijft echter intact en zal door de aanleg van de ecologische zone worden gewaarborgd. Door de bouw van bedrijfsgebouwen ten noorden van de Bakertand zal de geluidhinder als gevolg van de A58 waarschijnlijk aanzienlijk afnemen. Op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad, indien daarom verzocht wordt, de schade die wordt geleden als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan, welke schade niet redelijkerwijs ten laste behoort te blijven van de verzoeker en die niet anderszins wordt vergoed, aan verzoeker naar billijkheid te vergoeden.

- F. Mw. Vissers Priem, Bakertand 5
Zie onder E.

- G. De heer en mevrouw Voskens, Bakertand 4

1. Hebben 10 jaar geleden woning gekocht. Bedrijvigheid was niet toegestaan. Hebben grote bezwaren tegen vervallen woonbestemming.

Reactie zie onder E1

- H. De heer C. Brouwer

1. In de onderhandelingen met de gemeente Goirle is overeengekomen dat de woning Dorenweg 3 met redelijke grondoppervlakte in eigendom zal blijven van de heer De Brouwer en dat op de gronden een woonbestemming zou blijven rusten. Een wijziging naar een bedrijvenbestemming is niet acceptabel. Men hoopt dat de gemeente met de gemaakte afspraken rekening houdt.

Reactie

Toen het betreffende gebied nog onderdeel van de gemeente Goirle uitmaakte, ging Goirle uit van een invulling met woningbouw voor het gebied. Vanuit de behoefte van Tilburg aan een hoogwaardig bedrijventerrein is na de grenscorrectie gekozen voor een invulling als bedrijventerrein. Deze keuze ligt ook vast in het Stedenbouwkundig Masterplan. Dit verklaart waarom het gebied een bedrijvenbestemming krijgt. Zoals onder E is aangegeven heeft een heroverweging m.b.t. de woonbestemming aan het Bakerlint plaats gevonden. De woning Dorenweg 3 krijgt op grond daarvan een woonbestemming.

- I. Bewonersvereniging Oostplas.

1. De aangegeven maximale hoogten zijn te hoog. Er is sprake van horizonvervuiling en de hoogte is strijdig met de natuurontwikkeling.

Reactie

De hoogten zijn zo gekozen vanuit het streven om het terrein te presenteren naar de A58 en de wens om te komen tot intensief ruimtegebruik. Het is een uitvloeisel van een logische opbouw vanuit zuid naar noord. Dus de hoogste toegestane hoogten zover mogelijk vanaf de woonwijken van Goirle. M.b.t. de noordelijke rand van de Oostplas is ten opzichte van het voorontwerp plan gekozen voor echte bebouwingsaccenten, dus hoge, compacte gebouwen in een groene omgeving (footprint). Deze bouwvorm is naar onze mening niet strijdig met de natuurontwikkeling.

2. Het handhaven van de bestaande woningen geeft meer waarborgen dat bij het realiseren van bedrijvengebouwen rekening wordt gehouden met een woonmilieu.

Reactie

Zie onder E1. Overigens wordt het bedrijventerrein Bakertand een hoogwaardig kleinschalig bedrijventerrein dat door zijn aard al goed aansluit op de omliggende woonbebouwing. Door het opnemen van een representatieve zone aan de zijde van de woningbouw van Goirle en door het onderscheid in milieucategorieën wordt rekening gehouden met de omliggende woningbouw.

3. Bij de situering van de gebouwen dient rekening te worden gehouden dat deze niet het geluid van de A58 versterken. Bij geluidsberekeningen dient ook aandacht aan de woonbebouwing van Goirle besteed te worden.

Reactie

De eventueel optredende reflecties door gebouwen van het geluid afkomstig van de A58 zullen alleen optreden bij de bedrijfsgebouwen nabij de snelweg. Bij de woningen aan de Oostplas zal het effect van de reflecties verwaarloosbaar zijn. Door de grote afstand van de A58 tot de woningen zal het geluid grotendeels gedempt zijn. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de woonbebouwing in Goirle door in het bestemmingsplan alleen vestiging toe te staan van bedrijven waarvan een geringe geluidsuitstraling verwacht wordt. Daarnaast zal in het kader van de Wet milieubeheer de woningen voldoende bescherming geboden worden. De toename van de verkeersintensiteit is beoordeeld. Door de toenemende verkeersintensiteit neemt de geluidsbelasting niet zodanig toe dat er volgens de Wet geluidhinder maatregelen getroffen dienen te worden.

4. Het bebouwingspercentage van 40% is te hoog. Men pleit voor een bebouwingspercentage van 20 % en een bouwhoogte van 6 meter. Langs de Oostplas zijn 3 gebouwen opgenomen. Dit is in strijd met het SMP. De vormgeving van de gebouwen dient aan te sluiten op de natuurlijke omgeving.

Reactie

Zie reactie PPC advies. Het PPC advies is aanleiding om in dit plan nog geen bebouwingspercentages op te nemen. Het SMP is een basis voor dit bestemmingsplan. In dit plan wordt het SMP verder verfijnd. Het bestemmingsplan plan is niet in strijd met het SMP. De landschappelijke inpassing van de gebouwen grenzend aan de

Oostplas zal nadrukkelijk aandacht krijgen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

14. Men pleit voor een directe aansluiting op de A58 of anders een aansluiting op de Ringbaan Zuid om zo de ecologische zone zo min mogelijk te belasten.

Reactie

Een directe aansluiting op A58 is niet mogelijk. Het beleid van Rijkswaterstaat is juist gericht op het beperken van het aantal aansluitingen op rijkswegen. Ontsluiting via de Abcovenseweg richting Ringbaan Zuid is niet mogelijk omdat deze weg een te beperkte capaciteit heeft en langs deze route allerlei onderwijsvoorzieningen zijn gevestigd.

5. De ecologische zone vindt men te smal. De ecologische zone is gedeeltelijk in de Oostplas geprojecteerd.

Reactie

Zie B2 en B3.

6. Pluspunten: geen buitenopslag, voertuigen verplicht parkeren onder de gebouwen.

Reactie

Het streven is naar intensief ruimtegebruik. Daarbinnen passen gebouwde parkeervoorzieningen. Een dergelijke verplichting is echter niet opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. Het onderhavige bestemmingsplan is een globaal dat nog uitgewerkt moet worden. In het kader van de uitwerking zal nader ingegaan worden op de parkeereisen.

J. Familie Brock, Bakertand 3

1. Pas bij brief van 18 april 2001 is duidelijk aangegeven dat de woonbestemming is komen te vervallen. Dit is geen ethische manier van omgaan met mensen. Maakt bezwaar tegen het feit dat de woonbestemming ondergeschikt wordt gemaakt aan de bedrijvenbestemming. Vindt dat het bedrijventerrein zich aan moet passen aan de aanwezige woonbebouwing.

Reactie

De communicatie over het vervallen van de woonbestemming is inderdaad niet voorbeeldig geweest. Om dit te herstellen is er op de inspraakavond een aparte bijeenkomst geweest met de bewoners in het gebied. Naar aanleiding van de inspraakreacties is heel kritisch gekeken naar de bestemming met als uitkomst dat de woonbestemming voor de woningen aan het Bakerlint gehandhaafd blijft.

2. Bij de verkoop van de landbouwgronden aan Goirle is het perceel dat overbleef aangeduid als wooneenheid.

Reactie

Zie H1.

3. Gevolgen van de beperking door het aanwijzen van de schuur als cultuurhistorisch bouwwerk zijn onbekend en derhalve vooralsnog onacceptabel.

Reactie

In artikel 4 van de voorschriften is bepaald dat cultuurhistorisch waardevolle bebou-

wing niet wezenlijk mogen worden aangetast. In concreto betekent dit dat bouwplannen tevens getoetst zullen worden door de monumentencommissie.

4. Volledig oneens met het plan.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

K. De heer en mevrouw Aerts-Megens

2. Wenst handhaving van de woonbestemming. Gezien de ligging van het perceel moet dat mogelijk zijn.

Reactie

Handhaving van de woonbestemming voor dit perceel is niet mogelijk omdat handhaving van de woning een te grote beperking oplevert voor de toekomstige interne ontsluiting van dit gedeelte van het bedrijventerrein. Ontsluiting van bedrijfskavels op de Abcovenseweg is vanuit verkeersoverwegingen in beginsel niet toelaatbaar. Om het bedrijventerrein naar de Rillaersebaan een representatief karakter te geven zal waarschijnlijk een ontsluitingsweg parallel aan de Rillaersebaan aangelegd worden. Deze weg gaat over het perceel Abcovenseweg 40. Handhaving van de woning levert een beperking qua milieucategorie op. In tegenstelling tot de woningen aan het Bakertand maakt de woning Abcovenseweg 40 geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch lint.

L. Fam. C. van Roessel

1. Bezwaar tegen bestemmingsverandering. Dit belemmert de bedrijfsvoering. Wil in ieder geval de garantie dat tot een eventuele bedrijfsverplaatsing het bestemmingsplan zo wordt aangepast dat het bedrijf niet lam komt te liggen. Verzoekt om op het perceel van de Woning Hoge Wal 17 de bestemming bedrijventerrein met bedrijfswoning te leggen i.p.v. ecologische zone en om soepel om te gaan met bewoning van bedrijfswoningen door de oorspronkelijke bewoners. Men werkt alleen mee aan de aanleg van een weg over de percelen van Van Roessel als alles 100% geregeld is.

Reactie

Met Van Roessel is overleg gaande over verplaatsing van het bedrijf. Er heeft al een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de gemeente Hilvarenbeek, waarbij de wensen van Van Roessel zijn ingebracht. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat Hoge Wal 15 en 17 een woonbestemming krijgen. Volgens de huidige planning zal gestart worden met de aanleg van het bedrijventerrein op zijn vroegst eind 2003. Gestreefd wordt om voor die tijd de verplaatsing van Van Roessel geregeld te hebben. Tot die tijd kan het bedrijf op zijn huidige locatie blijven functioneren.

M. Uit brief van ZLTO

1. Betrokkenen hebben een melkgeitenhouderij en een vleesstierenhouderij. Met name de melkgeitenhouderij is een jong bedrijf dat zich flink ontwikkeld heeft. Verplaatsen over een grote afstand is onacceptabel. Alleen verplaatsing naar gronden in de gemeente Hilvarenbeek is bespreekbaar. Men verwacht alle medewerking aan ver-

plaatsing van het bedrijf naar de gronden in Hilvarenbeek.

Reactie

Zie L1

2. Het voorontwerp bestemmingsplan was niet beschikbaar in het informatiecentrum.

Reactie

Niet is na te gaan of en waarom het voorontwerpbestemmingsplan niet beschikbaar was. Het plan heeft bij alle stadswinkels en bij de gemeente Goirle ter inzage gelegen. Ook had men het plan kunnen opvragen.

- N. Van Hoek, Abcovenseweg 51

1. Het perceel is in gebruik als opslagruimte voor caravans. Op het perceel is een verkeersbestemming gelegd. Ernstige bezwaren tegen deze bestemming. Inkomsten komen te vervallen. Is een alternatieve aanleg van de ontsluiting mogelijk met behoud van de functie van de eigendommen.

reactie

De ontsluiting en de rotonde dient op de aangegeven plaats te komen in verband met de in acht te nemen afstanden tot de rotonde Rillaerseweg/Hoge Wal en het begin van het viaduct over de A 58. Een andere situering is niet mogelijk.

3. Is het college bereid op haar kosten taxatie te laten verrichten. Is college bereid aan te geven welke financiële tegemoetkoming men kan verwachten. Is het college bereid kosten van juridische bijstand te vergoeden.

Reactie

In het kader van de onderhandelingen en eventueel onteigening zal er een taxatie plaatsvinden en zal de gemeente aangeven welke vergoeding er gegeven zal worden. De volledige schadeloosstelling zal conform de onteigeningswet worden getaxeerd. Er heeft op 30 augustus 2001 een eerste overleg plaatsgevonden tussen de gemeentelijke verwerver en de heer Van Hoek en zijn adviseur.

4. Kan college een tijdpad geven van bestemmingsplan en onteigeningprocedure.

Reactie

De bestemmingsplanprocedure is op de inspraakavond uiteengezet. Het ontwerpplan zal eind november voor 4 weken ter inzage worden gelegd. April 2002 zal het plan vastgesteld worden. Daarna ligt het plan opnieuw gedurende 4 weken ter inzage. November/december 2002 is de goedkeuring door Gedeputeerde Staten te verwachten. Hierna ligt het plan 6 weken ter inzage. Als geen voorlopige voorziening wordt gevraagd m.b.t. het plan is het plan na afloop van deze 6 weken van kracht. Daarna dient er een uitwerkingsplan in procedure te worden gebracht. Zodra dit plan ter inzage is gelegd kan de onteigeningsprocedure worden gestart. De administratieve onteigeningsprocedure duurt circa 1 jaar. Als het uitwerkingsplan onherroepelijk is, start de gerechtelijk fase die circa een half jaar duurt.

5. Men wil eerst een duidelijk antwoord voordat men eventueel kan instemmen met het plan.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

O. A. van Hoek

1. Op burgerwoning is verkeersbestemming gelegd. Men woont op een mooie locatie in een woning die geheel aan de wooneisen voldoet. Men heeft ernstige bezwaren tegen de bestemmingswijziging. Men heeft dezelfde vragen als de heer Van Hoek. Aanvullend stelt men de vraag of kosten van verhuizing en herinrichting enz ook vergoed zullen worden.

Reactie

Zie onder N

P. Mevrouw de Werd van Hoek

1. Zie A. van Hoek.

Reactie Zie onder N

Bijlagen

**Bijlage 1:
Convenant gemeente Tilburg/gemeente
Goirle/provincie Noord-Brabant**

**Bijlage 2:
Verslag inspraakavond**