

Kersten, Dorine

Van: Cruz, Maritza la namens WEB stedenbouw@tilburg.nl
Verzonden: maandag 8 augustus 2011 15:07
Aan: Mailregistratie
CC: Kersten, Dorine
Onderwerp: FW: concept-ontwerpbestemmingsplan Magazijnkwartier

MAILREGISTRATIE: SVP Inboeken en retour GO/STB

Dorine,
Ik zal het inboeken
Maar ter info alvast
Maritza

Van: Stehouwer, Robert
Verzonden: maandag 8 augustus 2011 13:36
Aan: WEB stedenbouw@tilburg.nl
CC: Luttmmer, Marie christine
Onderwerp: FW: concept-ontwerpbestemmingsplan Magazijnkwartier

Beste collega,

Bij deze mijn reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Magazijnkwartier'. Na een half uurtje kritisch lezen vielen mij de volgende puntjes op:

1. Artikel 2.5 - wijze van meten - Op basis van deze uitleg van de oppervlakte van een bouwwerk tellen overstekken niet mee. Een overstek van twee meter diep mag nu niet bij de oppervlakte worden berekend. Er is ook een variant van de wijze van meten waarin een aanvullende bepaling staat (tot 0,75m). Dit is wellicht de nieuwste variant van de systematiek en een bewuste keuze maar toch valt het me op. In de praktijk levert dit met name discussies op bij het bepalen van de toegestane oppervlakten aan bijgebouwen.
2. Artikel 9.2.1 b - ondergronds bouwen - Op grond van dit artikel mag 100% van het erf ondergronds worden bebouwd. In 9.2.2 staat een afwijkingmogelijkheid voor hetzelfde. Is de afwijkingmogelijkheid overbodig of is het niet standaard de bedoeling dat 100% van het erf ondergronds mag worden bebouwd?
3. In artikel 9.1 staat een 'parkeerregeling in uitzonderingssituatie'. Ik kan hier zo vlug nergens een verwijzing naar vinden, ook niet op de verbeelding. Wat is een 'uitzonderingssituatie'? Het lijkt nu alsof het bestemmingsplan direct verwijst naar de parkeernormen terwijl in artikel 9.8.c m.b.t. parkeren gewoon wordt verwezen naar de bouwverordening. Dit roept de vraag op of parkeren nu in het bestemmingsplan is geregeld of via de bouwverordening. De bedoeling van artikel 9.1 is mij nu in ieder geval onduidelijk. Het lijkt een kleinigheid maar met de huidige regelgeving kan het met name bij het bepalen of iets omgevingsvergunningsvrij is van belang zijn om te weten of parkeren vanuit het bestemmingsplan of vanuit de bouwverordening is geregeld.
4. Artikel 11.5.c - wro wijzigingsgebied 2 - "Het maximum bruto vloeroppervlak *tbv centrumfuncties* mag maximaal 900m² bedragen". In de toelichting staat wel beschreven wat onder centrumfuncties wordt verstaan maar het begrip is niet gedefinieerd. Als ik naar de toegestane functies binnen de bestemming Centrum-Binnenstad kijk valt hier ook wonen onder. Dan zijn de 900m² snel opgebruikt. Waarschijnlijk worden alleen de overige functies bedoeld maar strikt de regels lezende is dit mij een beetje onduidelijk.

Ondanks de korte tijd die ik heb om concept-ontwerpen te 'scannen' hoop ik een kleine bijdrage geleverd te hebben.

met vriendelijke groeten,

8-8-2011

mr. E.M.A. van Sprang- Helmig