

Derde Uitwerkingsplan Grasrijk (Rundgraafwoningen)

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Datum:

24 januari 2007

Derde uitwerkingsplan Grasrijk:

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (nr. 77191-4)

Overzicht procedure

Terinzagelegging voorontwerp uitwerkingsplan d.d. 24 augustus 2006 tot en met 4 oktober 2006

Terinzagelegging ontwerp uitwerkingsplan d.d. 7 december 2006 tot en met 17 januari 2007

Vaststelling uitwerkingsplan door B&W d.d. 13 februari 2007

Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 12 april 2007, nr. 1266704

Terinzagelegging goedgekeurd uitwerkingsplan d.d. 3 mei 2007 t/m 13 juni 2007

Plan onherroepelijk d.d. 14 juni 2007

Inhoudsopgave

Toelichting	5	
1	Inleiding	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Doel	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.2	Archeologie en monumenten	9
4	Milieuparagraaf	10
4.1	Bodemonderzoek	10
4.2	Geluid	10
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Veiligheid en belemmeringen	11
5	Waterparagraaf	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Huidige situatie	14
5.3	Toekomstige situatie	14
5.4	Gevolgen voor de waterhuishouding	14
5.5	Waterwingebied	14
6	Natuurparagraaf	16
6.1	Groenstructuur	16
6.2	Flora en faunaonderzoek	16
6.3	Natuurcompensatie	16
7	Juridische aspecten	17
7.1	Inleiding	17
7.2	Uitwerkingsplankaart	17
7.3	Voorschriften	17
8	Economische uitvoerbaarheid	18
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
9.1	Uitkomsten overleg	19
9.2	Rapportering inspraak	19
9.3	Ambtshalve wijzigingen	19
Voorschriften	21	
Artikel 1	Begripsbepalingen	22
Artikel 2	Wijze van meten	24
Artikel 3	Wonen	25
Artikel 4	Groenvoorzieningen	27
Artikel 5	Tuin	28
Artikel 6	Water	29

Artikel 7	Verkeersdoeleinden	30
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	31
Artikel 9	Afstemming met bouwverordening	32
Artikel 10	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	33
Artikel 11	Overgangsbepalingen	34
Artikel 12	Procedurebepaling	35
Artikel 13	Slotbepaling	36

Toelichting

I Inleiding

I.1 Algemeen

Grasrijk is een deelgebied van Meerhoven waarin circa 2000 woningen zullen worden gebouwd. Het grootste gedeelte van Grasrijk is gerealiseerd. Onderhavige herziening voorziet in de bouw van maximaal 22 woningen, de zogenaamde Rundgraafwoningen. De bestemming Wonen 3 in het Uitwerkingsplan "gedeeltelijke herziening van Grasrijk" is zeer globaal van opzet. Omdat hierdoor het groene karakter dat voor de locatie wenselijk is, in onvoldoende mate wordt gegarandeerd, is besloten om het uitwerkingsplan te herzien. De naam luidt: "Derde Uitwerkingsplan Grasrijk".

I.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied wordt begrensd door de Grasleeuwerik, gedeeltelijk door de Grashoer en de Stillendijk in het oosten, de Grasduiker in het zuiden en de Grasbaan in het westen. Het gebied is bouwrijp gemaakt en wordt doorkruist door de Rundgraaf, een droogvallende beek.

I.3 Doel

Het bestemmingsplan Meerhoven is een zogenaamd globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening(WRO). In het bestemmingsplan Meerhoven heeft het gebied de bestemming Woondoeleinden III. Daarnaast heeft de Rundgraaf een gedetailleerde bestemming Waterloop gekregen. De Rundgraaf is daarom ook niet meegenomen in het uitwerkingsplan. De locatie is reeds in de gedeeltelijke herziening van het Uitwerkingsplan Grasrijk opgenomen. Het gebied heeft de bestemmingen Wonen 3, Wonen 1, Verkeersdoeleinden en Groenvoorziening. Op grond van artikel 11, lid 6, WRO kunnen uitwerkingen als in artikel 11 WRO bedoeld, zolang en voor zover de bestemming nog niet verwerkelijkt is worden herzien op dezelfde wijze, als waarop zij tot stand zijn gebracht. Onderhavige uitwerking voorziet hierin. In deze uitwerking zijn de volgende bestemmingen opgenomen: Wonen, Groenvoorzieningen, Tuin, Water en Verkeersdoeleinden.

I.4 Geldende bestemmingsplannen

- Het globale bestemmingsplan Meerhoven is op 10 november 1997, nr. 245, vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 juni 1998, nr. 188576, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 20 september 1999, nr. E01.98.0454, is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan onherroepelijk geworden;
- Wijziging van de voorschriften van bestemmingsplannen in verband met prostitutiebeleid. Dit bestemmingsplan is op 12 maart 2001, nr. 44, vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 23 oktober 2001, nr. 751033;
- Gedeeltelijke herziening uitwerkingsplan Grasrijk/Land Forum, is gewijzigd vastgesteld op 27 november 2001 door burgemeester en wethouders, en door GS goedgekeurd op 19 februari 2002, nr. 807283.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft Meerhoven in het kader van de Vierde Nota Extra (VINEX) als bouwlocatie aangewezen om in de woningbehoefte in Nederland te kunnen voorzien. De woningbehoefte van Eindhoven dient voornamelijk in Meerhoven te worden opgevangen.

2.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 is het provinciale beleid opgenomen. Het beleid van de provincie is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van landelijk gebied tegen te gaan.

Over Eindhoven vermeldt het streekplan dat Eindhoven en Helmond zich, zowel in economisch als ruimtelijk opzicht, ontwikkeld hebben als complementaire steden. Eindhoven heeft zich verder ontplooid als de high-tech stad bij uitstek. De stad is het centrum voor de kennisintensieve industrie en dienstverlening, waarbij de Campus aan de zuid-as de bruisende ontmoetingsplaats is voor ieder die iets wil met innovatie en techniek. Door uitvoering van het project "Westcorridor" zijn op belangrijke verkeersknopen nieuwe woon- en werklocaties ontstaan.

Voor de regio Eindhoven-Helmond geeft het streekplan een prognose van de te bouwen woningen in de periode 2000 tot 2020 van 36.800.

In het Streekplan Noord-Brabant maakt het plangebied Meerhoven deel uit van 'centraal stedelijk gebied'.

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Dit is tevens als Regionaal Structuurplan regio Eindhoven door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven(SRE) vastgesteld op 7 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 maart 2005.

In het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant heeft Grasrijk de aanduiding Stedelijk gebied-Beheer en intensivering-

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Sleutelproject Westcorridor

De gemeente Eindhoven heeft in het kader van de aanwijzing van Eindhoven als internationaal stedelijk knooppunt een integrale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie opgesteld voor de corridor die loopt vanaf het Centraal Station Eindhoven, via de Philipscomplexen en de woongebieden in Strijp en de aansluiting van de Noord-Brabantlaan/Heerbaan op de Poot van Metz, naar Eindhoven Airport en het citycentrum van Veldhoven (Corridor Eindhoven-Veldhoven-Welschap). Het project is door de minister van Verkeer en Waterstaat aangemerkt als sleutelproject. Dat houdt in dat het Rijk speciale aandacht heeft voor een integrale ontwikkeling van dit gebied en hieraan zo nodig medewerking zal verlenen. De verbindende schakel tussen de verschillende onderdelen in de corridor wordt gevormd door een centrale verbindingsas, gedragen door Hoogwaardig Openbaar Vervoer(HOV-lijn). Deze HOV-lijn knoopt Meerhoven aan het stadslichaam van Eindhoven vast en vormt de ruggengraat van het nieuwe woon- en werkgebied Meerhoven.

2.3.2 Bestemmingsplan Meerhoven

Het bestemmingsplan Meerhoven is de vertaling van het Masterplan Meerhoven (vastgesteld door de raad op 7 april 1997), waarin de uitgangspunten voor de woon- en werklocatie zijn vastgesteld. De voorzieningen in Meerhoven, met uitzondering van Trade Forum in de zuidoost-hoek van het plangebied, zijn bedoeld voor de bewoners van de wijk en hebben geen bovenwijkse functie. Voor Meerhoven is op basis van het masterplan het motto "Podium naar de Kempen" aangehouden. Een woonwijk van Eindhoven, de dynamische stadsregio van het zuiden van Nederland. Een woonwijk die is ingebed in het Kempisch Landschap, een landschap dat wordt gekenmerkt door beslotenheid. Boomgroepen en houtwallen die kleine akkers, bossen en mysterieuze vennen omzomen. Het woonmilieu zal in delen van de wijk dan ook een tuinstedelijk karakter dragen. Grasrijk is een van deze woonmilieus.

2.3.3 Duurzaamheid en veiligheid

Duurzaam bouwen

De "DuBo"-lijst is een "checklist" om te beoordelen of nieuwe woningen milieuvriendelijk worden gebouwd. De gemeentelijke Basislijst Duurzaam Bouwen is een vast onderdeel van het gemeentelijk nieuwbouwbeleid voor woningen.

Energie

De gemeente heeft in 2002 een meerjarenplanning klimaatbeleid opgesteld. Dit betekent dat er voor nieuwbouw en bestaande bouw een Energieprestatienorm wordt vastgesteld. Voor geheel Meerhoven zal de Energieprestatienorm op locatie gemiddeld 7 zijn.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Doel van het keurmerk is om door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de woning en woonomgeving, de kans op woninginbraken zoveel mogelijk te verminderen.

Daarbij wil het keurmerk bijdragen aan een verbetering van de sociale veiligheid in openbare ruimten en de directe woonomgeving. Te denken valt aan zowel het terugdringen van vormen van overlast en delicten, als aan het verminderen van gevoelens van onveiligheid.

In 2000 hebben de regionale gemeenten middels een convenant "Politiekeurmerk veilig wonen (PKVW)" de intentie uitgesproken om nieuwbouw te realiseren conform de eisen uit het PKVW. Dit houdt concreet in dat de gemeente de voorwaarde stelt dat het nieuwbouwplan aan de eisen van het keurmerk moet voldoen, de ontwerpen toetst en zorgdraagt voor de totstandkoming van een overeenkomst.

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De Oude Rundgraaf en de Stillendijk zijn historische landschapselementen die opgenomen zijn in de orthogonale structuur van Grasrijk. Het zijn zelfstandige elementen die een bewust contrast oproepen met de strakke orthogonale structuur van Grasrijk. Hierdoor ontstaat een verrassende spanning tussen strakheid en kromme lijnen, die mogelijkheden biedt voor speelse verkavelingen. De groenstructuur in Grasrijk wordt onder meer gekoppeld aan de bestaande landschapselementen zoals de Oude Rundgraaf en de Stillendijk. Deze structuren worden gecombineerd met langzaam verkeerroutes.

De inpassing van de Oude Rundgraaf in de verkaveling van Grasrijk is een aanleiding om bijzondere woonclusters tot stand te brengen, met water en groen.

De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woongebieden langs de Rundgraaf zijn:

- een duidelijk contrast tussen de Rundgraaf en de omliggende bebouwing qua verkavelingsstructuur en bebouwingstypologie;
- een speelse "losse" verkavelingsstructuur;
- de landschappelijke elementen die behoren bij het karakter van een bosbeek zijn beeldbepalend voor de ontwikkeling van het gebied en dient de gehele bouwlocatie te omvatten, het collectief karakter van de locatie is hierbij van belang;
- de landschappelijke elementen staan bij de Rundgraaf primair, de woningen zijn er "te gast";
- de inpassing van de Oude Rundgraaf dient een meerwaarde voor de hele wijk te genereren.

De Rundgraaf kan door een afwijkende stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische verschijning een welkome afwisseling bieden aan het strakke geordende patroon van Grasrijk en er een groene en openbare uitstraling aan toevoegen. Het verbijzonderen van de landschappelijke elementen en het oproepen van een contrast in een verdere mathematische verkavelingsopzet is een van de fundamentele elementen van het stedenbouwkundige plan van Grasrijk.

De feitelijke planopzet volgt het meanderende verloop van de Rundgraaf. Het plan is gebaseerd op de aanwezige landschappelijke waarden, zoals het water, het groen en de hoogteverschillen. De planopzet gaat uit van 5 "wooneilanden" met in totaal 22 vrijstaande woningen. De woningen zijn "te gast" in een zee van groen.

Het type woning is vrijstaand en bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. De parkeernorm is 1,5: 1,1 parkeerplaats per woning op eigen erf en 0,4 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte.

3.2 Archeologie en monumenten

Het gebied is onderzocht op archeologische en cultuurhistorische waarden. In Grasrijk ligt geen enkele archeologische verwachting.

De Stillendijk is op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart aangegeven als historische wegenstructuur van voor 1900. Deze weg is binnen het stedenbouwkundig plan voor Grasrijk ingepast. De Stillendijk ligt niet in het gebied van deze herziening van het uitwerkingsplan.

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

4 Milieuparagraaf

4.1 Bodemonderzoek

De Milieudienst Regio Eindhoven heeft bodemonderzoek op de locatie gedaan (rapport d.d. 21 november 2005, nr. 424770). De conclusie luidt:

De aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater vormen, gezien het concentratieniveau en het ontbreken van contactmogelijkheden door de lage grondwaterstand, geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

De resultaten van het onderzoek geven aan dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen gelden voor het gebruik van het terrein. De bij eerder bodemonderzoek (1992) aangetroffen sterke verontreinigingen met arseen en zink ter hoogte van een voormalige gedempte sloot zijn niet meer gevonden. Bij het bomvrij maken van de locatie (EOD-onderzoek) zijn waarschijnlijk de verontreinigingen vermengd met de omliggende grond.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

De wegen binnen het plangebied Grasrijk zullen worden ingericht als 30 kilometer-weg. Voor deze wegen is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Meerhovendreef. Dit is een 50 kilometer-weg. In het kader van de artikelen 76-78 van de Wet geluidhinder is op 2 juni 2006 akoestisch onderzoek ingesteld naar de te verwachten geluidbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Meerhovendreef.

De berekening is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Rekenmethode I van het Reken- en Meetvoorschrift 2002. Voor de berekening zijn de verkeersgegevens gehanteerd voor de situatie 2010-2015, zoals die staan vermeld in de rapportage van bureau Goudappel Coffeng "Verkeersintensiteiten Meerhoven en afwikkeling rotonde Grasrijk" van 19 april 2000.

De 50 dB(A)-contour van de voorkeursgrenswaarde ligt op circa 100 meter uit de weg van de Meerhovendreef. Omdat de afstand van het plangebied tot de Meerhovendreef meer dan 100 meter bedraagt is de conclusie dat de voorkeursgrenswaarde in het plangebied niet wordt overschreden.

4.2.2 Vliegverkeerslawaaï

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is voor de vliegbasis Eindhoven de geluidbelasting in de vorm van geluidscontouren met een range van 35 Kosteneenheden (K.E.) tot 65 K.E. vastgesteld. Deze indicatieve contouren worden gebruikt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om de geluidscontouren definitief vast te stellen in de vorm van een aanwijzingsbesluit op grond van de Luchtvaartwet, wordt een milieueffectrapportage doorlopen. Het Milieueffectrapport wordt binnenkort verwacht. Vooruitlopend op dit rapport verwacht VROM niet dat de nu vast te stellen geluidscontouren voor het vliegveld buiten de huidige 35 K.E.-contour komen te liggen.

De inspectie VROM geeft aan dat in algemene zin de huidige geluidscontour van 35 K.E. als een aanvaardbare basis kan worden beschouwd voor het stellen van regels aan het bestemmen en het gebruik van de ruimte rond het luchtvaartterrein. Deze geluidscontour is bovendien niet van toepassing op de bestemmingen kantoren en bedrijven.

Grasrijk ligt ruim buiten de 35 K.E.-zone. De verwachting is dan ook dat het vliegverkeer geen geluidsoverlast zal veroorzaken in Grasrijk.

4.2.3 Proefstand vliegbasis Eindhoven

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Meerhoven is een 50 dB(A)-geluidscontour opgenomen als gevolg van het proefdraaien van vliegtuigmotoren op de vliegbasis Eindhoven. Binnen deze 50 dB(A)-geluidszone is geen woningbouw toegestaan. Het uitwerkingsplan Grasrijk, tweede herziening, ligt niet binnen deze zone.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk is door de Milieudienst Regio Eindhoven onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit voor het plangebied voor het jaar 2010 en 2015 (rapport d.d. 6 juli 2006, projectnummer 433897).

Het Uitwerkingsplan Grasrijk/Land Forum, gedeeltelijke herziening, voorziet in de bouw van maximaal 57 woningen. Het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk voorziet in het bouwen van 22 vrijstaande woningen. Dit betekent een afname van het maximaal aantal te bouwen woningen. Het plangebied is gelegen tussen de Grasleuwerik, de Grasbaan, de Grasduiker en de Grashoer. Ten gevolge van de herziening van het Uitwerkingsplan Grasrijk neemt het aantal woningen met 35 af ten opzichte van het onherroepelijke bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit in Meerhoven wordt bepaald omdat er voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden gelden, welke zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit van 5 augustus 2005.

Voor de stof NO₂ (stikstofdioxide) kent het Besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempeel dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor fijn stof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk, maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer. Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

De conclusie van het onderzoek luidt dat het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk in 2010 en 2015 voldoet aan de normen conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

4.4 Veiligheid en belemmeringen

4.4.1 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's. Dat gebeurt door enerzijds de kans op het ontstaan van een calamiteit te beperken en anderzijds door de effecten ervan zoveel mogelijk te beperken. Daarmee wordt de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transporten) met gevaarlijke stoffen bevorderd. Er wordt in de regelgeving onderscheid gemaakt in verschillende normen met een eigen hardheid:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans dat een persoon op een bepaalde plaats dodelijk wordt getroffen door een calamiteit.

1. Voor kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen, is de norm 10^{-6} /jaar een grenswaarde. Dit is een waarde waaraan tenminste moet worden voldaan.
 2. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld kleinere kantoren en winkels, alsmede bedrijfsgebouwen, en dergelijke, is de norm 10^{-6} /jaar een richtwaarde. Dit is een waarde waaraan zoveel mogelijk moet worden voldaan.
- Groepsrisico (GR): dit is de kans dat een bepaald aantal personen tengevolge van een calamiteit dodelijk wordt getroffen.

Het GR is een oriënterende waarde. Dit is een waarde waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Ten aanzien van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Aan deze verantwoordingsplicht moet worden voldaan bij de motivering van besluiten die op het GR van invloed zijn. Daarbij dient inzicht te worden gegeven in de bijdrage aan het GR van de in het besluit begrepen ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4.2 Bedrijven

Bij de vaststelling van het besluit op het gebied van ruimtelijke ordening, dient het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, in werking getreden op 27 oktober 2004) te worden toegepast. Het Uitwerkingsplan Grasrijk, tweede herziening, is een woonlocatie waarbinnen de vestiging van risicovolle bedrijven, die onder de werkingssfeer vallen van het Bevi, niet is toegestaan. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle bedrijven gelegen.

4.4.3 Transport

Wegverkeer

Het plangebied is op dusdanige afstand van de A2/E25 gelegen dat transport van gevaarlijke stoffen over deze weg voor het betreffende gebied geen risico's met zich meebrengt.

Railverkeer en waterwegen

Het plangebied ligt buiten het onderzoeksgebied voor risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en waterwegen.

Gasleiding

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen gasleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Luchtverkeer

Het plangebied is gelegen op enige afstand van de vliegbasis Eindhoven/Eindhoven Airport. Deze vliegbasis is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. De luchtvaart wordt beschouwd als een risicovolle activiteit. Om kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, recreatieterrainen, bedrijven, kantoren, enzovoorts) tegen luchtvaartactiviteiten te beschermen, is op rijksniveau een beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Het beleid dat ontwikkeld wordt om de veiligheid voor de omgeving van een luchthaven te optimaliseren, heeft enerzijds betrekking op de omgeving zelf, anderzijds heeft het beleid betrekking op veiligheid aan de brom. In het voorjaar van 2003 is gestart met de voorbereiding van nieuwe wetgeving op het gebied van milieu, externe veiligheid en ruimtelijke ordening voor onder andere de regionale en kleine luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn geen milieukwaliteitseisen opgenomen voor externe veiligheid van deze luchthavens.

De risico's ten gevolge van het militaire en burgerluchtvaartverkeer zijn ten behoeve van het Milieueffectrapport (MER) voor het luchtvaartterrein Eindhoven in opdracht van de Koninklijke Luchtmacht door het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (NLR) berekend. De resultaten zijn in de rapportage NLR-Memorandum ATEP-2005-090 van september 2005 beschreven en weergegeven. Het MER en de berekeningen ten behoeve van de externe veiligheidscontouren zijn nog niet openbaar.

De verwachting is echter dat het plangebied in de maximale groeivariant van de luchthaven buiten de PR 10^{-6} en 10^{-7} /jr contouren is gelegen. Het groepsrisico is nog niet berekend. Het daartoe relevante invloedsgebied (LC01) is nog niet bekend.

Gelet op de afstand van het plangebied van Grasrijk tot aan de vliegbasis Eindhoven is de verwachting dat de risico's binnen dit plangebied niet groot zijn.

4.4.4 Obstakelbeheergebied luchtvaartterrein Eindhoven

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd overeenkomstig de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De NAP-hoogte bij de landingsdrempels van het luchtvaartterrein bedraagt 20 tot 21 meter. Dit betekent dat maximaal 65 meter boven NAP gebouwd mag worden. Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord Atlantische Verdrags Organisatie (NAVO) om deze norm, die al geldt voor burgerluchtvaartterreinen, om veiligheidsredenen ook van toepassing te verklaren op militaire luchtvaartterreinen. Uit de ICAO-norm vloeien aanvullende hoogtebeperkingen voor objecten rondom een luchtvaartterrein voort.

Binnen het plangebied van Uitwerkingsplan Grasrijk, tweede herziening, mogen de woningen tot maximaal 6,5 meter boven peil worden gebouwd. Daarnaast is met vrijstelling de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van maximaal 25 meter toegestaan. De ontwikkelingen in dit gebied worden dan ook niet belemmerd door het obstakelbeheergebied.

4.4.5 Zweefvliegfunnels

Het plangebied van Grasrijk ligt buiten de zweefvliegfunnels van het zweefvliegterrein.

4.4.6 Opslag van munitie

Voor de opslag van munitie zijn aan alle betrokken gemeenten door het ministerie van Defensie veiligheidszones bekendgemaakt waarbinnen voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkingen kunnen gelden. Het plangebied van Grasrijk is niet binnen deze veiligheidszones gesitueerd.

4.4.7 Explosievenonderzoek

Het gehele gebied is onderzocht op explosieven. Het gebied is nu vrij om te worden gebruikt ten behoeve van de gewenste bestemming.

5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Grasrijk is een deelplan van de nieuwbouwwijk Meerhoven. Het bouwplan betreffende de Rundgraafwoningen is onderdeel van Grasrijk. Deze waterparagraaf beschrijft kort het watersysteem van het bouwplan en of de veranderingen ten opzichte van de huidige situatie gevolgen zal hebben voor het bestaande watersysteem. Voor Grasrijk is een waterhuishoudingsplan opgesteld met de titel 'Detailplan Watersystemen Grasrijk en Land Forum (1), Meerhoven' d.d. mei 2000. Dit plan is besproken met het waterschap de Dommel. Het watersysteem binnen het bouwplan Rundgraafwoningen zijn conform het waterhuishoudingsplan.

5.2 Huidige situatie

Het terrein waar het bouwplan Rundgraafwoningen wordt gerealiseerd is in de huidige situatie niet bebouwd. Naast infiltratie wordt neerslag afgevoerd door de Oude Rundgraaf, welke loost op het Beatrixkanaal.

5.3 Toekomstige situatie

Op de locatie rond de Oude Rundgraaf zal ruim opgezette woningbouw gerealiseerd worden met een sterke groenstructuur. Het hemelwater dat valt op dakoppervlak en op oppervlak op eigen terrein wordt via natuurlijke infiltratie in nat-droog gebieden afgevoerd naar de Oude Rundgraaf. Het overgrote deel blijft onverhard, regenwater zal via natuurlijke weg infiltreren in de ondergrond.

5.4 Gevolgen voor de waterhuishouding

Met de aanleg van het bouwplan Rundgraafwoningen zullen er nagenoeg geen gevolgen zijn voor de waterhuishouding in de directe omgeving.

De afvoermethodieken van het hemelwater zoals deze staan beschreven in onderhavige waterparagraaf komen overeen met de afvoermethodieken uit het plan 'Uitwerking structuurplan watersystemen Meerhoven' definitief 01 d.d. 6 februari 2004 welke is goedgekeurd door het waterschap De Dommel. Deze waterparagraaf is op 10 augustus 2006 besproken en goedgekeurd door het Waterschap De Dommel.

5.5 Waterwingebied

Het plangebied is als gevolg van het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen waterwingebied en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming, gelegen in de zogenaamde boringsvrije zone. Sinds 1 januari 1996 vallen inrichtingen (bedrijven) alsmede niet-inrichtingen (de zogenaamde werken) binnen de werkingssfeer van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant(PMV). De boringsvrije zone is de zone waarbinnen de diepliggende beschermende kleilagen niet zonder meer doorboord mogen worden. Bij niet-inrichtingen is het -behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten- verboden in boringsvrije zones de grond te roeren, inclusief het verrichten van grondboringen, dieper dan 10 meter onder maaiveld. Deze verbodsbepaling beperkt zich uitsluitend tot de boringsvrije zone en is gericht op het tegengaan van bodemaantastingen dieper dan 10 meter.

6 Natuurparagraaf

6.1 Groenstructuur

De bestaande groenstructuur is richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Binnen het plangebied is geen ecologische verbingszone gelegen.

6.2 Flora en faunaonderzoek

Het gebied maakt deel uit van de woonwijk Grasrijk. Het gebied is enige jaren geleden op explosieven onderzocht en bouwrijp gemaakt. Het terrein is bouwrijp en wordt beheerd zodanig dat er geen nieuwe zeldzame dieren/planten komen.

6.3 Natuurcompensatie

In het gehele plangebied Meerhoven verdwijnt/is reeds verdwenen een aantal bos- en natuurgebieden. Op basis van de Notitie compensatiebeginsel Noord-Brabant 1997 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 26 augustus 1997) dient voor geheel Meerhoven 47 hectare natuur te worden gecompenseerd. In Meerhoven zelf zal 7 hectare worden gecompenseerd.

Omdat de gemeente Eindhoven zelf geen locaties heeft waar deze compensatie kan plaatsvinden, is naar andere locaties in de regio gezocht. In samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is overeenstemming bereikt met de gemeenten Nuenen en Mierlo om circa 47 hectare natuur te compenseren. Deze natuurcompensatie vindt plaats in het gebied Vaarle, landgoed Gulbergen, in de gemeenten Nuenen en Mierlo. Middels publiekrechtelijke procedures in de gemeenten Geldrop/Mierlo en Nuenen, Gerwen en Nederwetten zal de compensatie worden vastgelegd.

Op 14 juli 2003 heeft ondertekening van de bestuursconvenanten plaatsgevonden, waarin de compensatie is vastgelegd.

In het gebied van Grasrijk wordt geen natuur/bos gecompenseerd.

7 Juridische aspecten

7.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan is vervat in de plankaart en de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

Er is sprake van een gedetailleerde plankaart waarop de bouwvlakken van de woningen zijn opgenomen. Het groen in het plangebied zal hierdoor zoveel mogelijk beschermd worden.

7.2 Uitwerkingsplankaart

De plankaart is getekend op één kaartblad. Op de plankaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen aangegeven.

7.3 Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Artikel 1 geeft de betekenis van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. De meeste begripsbepalingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Meerhoven. Soms is een begripsbepaling ter verduidelijking van de voorschriften toegevoegd, omdat deze in het moederplan ontbreekt.

Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Artikel 3 regelt de bestemming Wonen waarbinnen uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Artikel 4 regelt de bestemming Groenvoorzieningen.

Artikel 5 regelt de bestemming Tuin.

Artikel 6 regelt de bestemming Water waarbinnen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 7 regelt de bestemming Verkeersdoeleinden. Daar waar de aanduiding "Parkeerplaatsen toegestaan" is opgenomen zijn uitsluitend parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren toegestaan. Daarnaast is deze bestemming opgenomen voor de keerlus in de zuidoost-hoek van het plangebied.

De artikelen 8, 10 en 11 zijn volledigheidshalve overgenomen uit het globale bestemmingsplan Meerhoven.

Artikel 9 regelt de afstemming met de bouwverordening.

Artikel 12 regelt de procedure die gevolgd dient te worden indien hiernaar wordt verwezen in de voorschriften.

Artikel 13 regelt de slotbepaling waarbij geregeld is dat het bestemmingsplan als volgt is genaamd: bestemmingsplan Meerhoven, tweede herziening van het Uitwerkingsplan Grasrijk.

8 Economische uitvoerbaarheid

Grasrijk is als deelplan opgenomen in de planexploitatie Meerhoven.

In deze exploitatieopzet die ten grondslag ligt aan het globale bestemmingsplan Meerhoven, is onderscheid gemaakt tussen hoofdstructurelementen en deelplannen. De hoofdstructurelementen die nodig zijn om de deelplannen in exploitatie te kunnen nemen, moeten qua kosten gedekt worden uit de exploitatie van de deelplannen. De economische uitvoerbaarheid van de deelplannen kan derhalve niet op zichzelf worden beschouwd. Het plansaldo moet getoetst worden aan de bijdrage in de kostendekking van de hoofdstructuur, die voor het plandeel Grasrijk in de planexploitatie is voorzien.

Zoals vastgelegd in de "Vijfde herijking van de planexploitatie Meerhoven"(raadsbesluit van 13 maart 2006) is het plan Meerhoven economisch uitvoerbaar.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Uitkomsten overleg

Het Voorontwerp Derde Uitwerkingsplan Grasrijk heeft bij verschillende instanties voorgelegen voor overleg en advies op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De volgende instanties hebben een reactie gestuurd waarin zij vermelden geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpuitwerkingsplan:

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel;
2. Tennet TSO BV, Postbus 718, 6800 AS Arnhem;
3. KPN Telecom BV, Wholesale Services & Operations, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn.

Er zijn op 18 september 2006 telefonisch enkele opmerkingen gemaakt door de heer K. Roest namens de Stichting Stadsbomen, Postbus 4222, 5604 EE Eindhoven. Hij heeft over het uitwerkingsplan twee opmerkingen:

1. Op de plankaart van het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk zijn 2 bomen beschermd (aan de Grasleeuwerik). Volgens de heer Roest staan er 3 waardevolle bomen, namelijk een eik en 2 essen. Hij zou graag willen weten waarom niet alle bomen zijn meegenomen.
2. Ook geeft hij aan dat er reeds enkele maanden grond is opgeslagen onder de kroonprojectie van de bomen. Er kan hierdoor geen zuurstof bij en dit kan betekenen dat de bomen afsterven. Hij verzoekt om de bomen vrij te maken van de opgeslagen grond.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. De derde boom die de heer Roest noemt, staat niet in dit uitwerkingsplan. Er is binnen het bestemmingsplan Meerhoven een uitgewerkte bestemming "Waterloop" opgenomen. De derde boom staat binnen deze bestemming. Omdat dit al een directe en uitgewerkte bestemming is, mag deze bestemming niet in dit uitwerkingsplan worden meegenomen.

Wel is de boom opgenomen in het inrichtingsplan voor het gebied. Hij zal dus wel gehandhaafd blijven.

Ad 2. De opmerking is doorgegeven aan de aannemer van het project.

Voor het overige zijn er geen opmerkingen meer gemaakt door andere partijen.

9.2 Rapportering inspraak

Het Voorontwerp Derde Uitwerkingsplan Grasrijk heeft van 24 augustus 2006 tot en met 4 oktober 2006 voor de inspraak ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9.3 Ambtshalve wijzigingen

Om het plan beter aan te laten sluiten op de reeds verleende bouwvergunning voor de locatie, zijn de volgende aanpassingen ten opzichte van het Voorontwerp Derde Uitwerkingsplan Grasrijk noodzakelijk in de planvoorschriften:

- a. Aan de bestemming Wonen in artikel 3.1. de bestemmingsomschrijving is onder sub g. toegevoegd: kabels en leidingen;
- b. Bepaling 3.3.2. is geschrapt, omdat de deze bouwwerken binnen de hoofdbebouwing gerealiseerd moeten worden;
- c. In artikel 3.3.5. is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 1 meter naar 1,5 meter;
- d. In artikel 4.3.2. is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 1 meter naar 1,5 meter;
- e. In artikel 5.3.2. is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 1 meter naar 1,25 meter;
- f. Aan artikel 5.3.2. is toegevoegd: De hoogte van speeltoestellen mag maximaal 3 meter bedragen;

- g. Aan de voorschriften is een artikel toegevoegd dat de afstemming met de bouwverordening regelt.

De plankaart is op ondergeschikte onderdelen aangepast, zodat het onderliggend bouwplan beter is ingepast.

Voorschriften

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan:

het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk van de gemeente Eindhoven;

2. de plankaart:

de plankaart van het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk, bestaande uit de kaart met nummer 77191-4;

3. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5. bestemmingsgrens:

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

6. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

7. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

8. bouwen:

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

9. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond;

10. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

11. bouwverordening:

de bouwverordening die van kracht is op het moment dat het uitwerkingsplan is vastgesteld;

12. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;

13. bouwwerk:

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

14. detailhandel:

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

15. eengezinshuis:

een gebouw, dat één woning bevat;

16. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

17. hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming, danwel door zijn constructie of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk kan worden aangemerkt;

18. ondergronds:

beneden peil;

19. overkapping:

een overdekte ruimte waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak, geen eigen wanden of deuren zijnde;

20. praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen. In ieder geval wordt het uitoefenen van administratieve en/of telefonische/digitale werkzaamheden ten behoeve van een bedrijf, waaronder begrepen detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woning wordt uitgevoerd als passend beschouwd binnen de woonfunctie.

Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

21. prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht;

22. raamprostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waartegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht en waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt;

23. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

24. woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bebouwingshoogte van een gebouw:

de afstand in meters tussen peil en het hoogste punt van een gebouw, beide gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit gebouw wordt opgericht, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels, liftopbouwen, en dergelijke, niet meegerekend;

2. hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;

3. oppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van een gebouw, gemeten vanaf peil tot de onderkant van de dakbedekking, zonder bijrekening van de berging, de garage en/of de carport;

4. peil:

0,30 meter boven de kruin van de weg.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden, aangeduid met W, zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen, in de vorm van eengezinshuizen, al dan niet in combinatie met praktijkruimten;
met de daarbijbehorende:
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. inritten;
- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. kabels en leidingen.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

De oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m² bedragen.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1. Gebouwen

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwingshoogte mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is opgenomen.

3.3.2. Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat maximaal 1 bouwlaag beneden peil mag worden gerealiseerd.

3.3.3. Overkappingen

Ter plaatse van de aanduiding "Overkappingen toegestaan" mogen overkappingen met een maximale hoogte van 3,5 meter worden gebouwd.

3.3.4. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 5 meter bedragen.

3.4 Gebruiksvoorschriften

3.4.1. Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.4.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie- en raamprostitutiebedrijven.

3.4.3. Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.4.1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.5 Vrijstelling praktijkruimten en uitoefening beroep of bedrijf

3.5.1. Praktijkruimte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor praktijkruimten met een oppervlakte van maximaal 75 m², mits:

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;

- b. belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld eventuele zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken.

3.5.2. Uitoefening van een beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf voorzover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van praktijkruimten maximaal 50 m², dan wel na vrijstelling als bedoeld in lid 3.5.1 75 m² bedraagt;
- c. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- e. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- f. deze activiteiten door maximaal 2 personen worden uitgeoefend, waarvan minstens 1 woonachtig is in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken.

3.5.3. Procedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 3.5.1 of 3.5.2 zijn de procedureregels genoemd in artikel 12 van toepassing.

Artikel 4 Groenvoorzieningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden, aangeduid met G, zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bossages, bomen, parken, en bermstroken;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. grondkeringen, met de daarbijbehorende schanskorven;
met daaraan ondergeschikt:
- d. paden;
- e. nutsvoorzieningen, in de vorm van kabels en leidingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

Ter plaatse van de aanduiding "Te handhaven Boom" dient de bestaande boom gehandhaafd te blijven.

4.3 Bouwvoorschriften

4.3.1. Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de hoogte van een voetgangersbrug over de Rundgraaf mag maximaal 1,5 meter bedragen.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1. Aanlegvergunning

Het is verboden de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "Te handhaven Boom", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) geheel of gedeeltelijk te rooien.

4.4.2. Uitzondering aanlegvergunningvereiste

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3. Reden vergunning

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige landschappelijke waarde niet onevenredig wordt aangetast.

4.5 Gebruiksvoorschriften

4.5.1. Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.5.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

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

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden, aangeduid met T, zijn bestemd voor:

- a. tuinen of onbebouwde erven;
met de daaraan ondergeschikt:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

Ter plaatse van de aanduiding "Te handhaven Boom" dient de bestaande boom gehandhaafd te blijven.

5.3 Bouwvoorschriften

5.3.1. Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 1,25 meter worden opgericht;
- b. de hoogte van speeltoestellen mag maximaal 3 meter bedragen.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1. Aanlegvergunning

Het is verboden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Te handhaven Boom", zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en /of communicatieleidingen;
- c. het verwijderen houtgewas, het slechten van bosjes en van bomen.

5.4.2. Uitzondering aanlegvergunningvereiste

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3. Reden vergunning

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen of onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige boom.

5.5 Gebruiksvoorschriften

5.5.1. Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.5.2. Vrijstelling voor meest doelmatige gebruik

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden, aangeduid met Wa, zijn bestemd voor:

- a. Waterlopen en waterpartijen
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
- met de daaraan ondergeschikt:
- d. voet- en fietspaden;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1. Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de hoogte van een voetgangersbrug over de Rundgraaf mag maximaal 1.5 meter bedragen.

6.3 Gebruiksvoorschriften

6.3.1. Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.3.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden, aangeduid met V, zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal twee rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen, in de vorm van kabels en leidingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Nadere detaillering van de bestemming

Ter plaatse van de aanduiding "Parkeerplaatsen toegestaan" mogen uitsluitend parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

7.3 Bouwvoorschriften

7.3.1. Gebouwen

Op de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

7.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 1 meter hoog zijn;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 5 meter bedragen.

7.4 Gebruiksvoorschriften

7.4.1. Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7.4.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Afstemming met bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing.

Artikel 10 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

10.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijzen kenbaar te maken, vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor:

- a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van maximaal 25m;
- b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, mits:
 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan maximaal 4,50 m;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m²;
- c. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met de afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
- d. afwijking ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, mits:
 1. deze afwijking niet meer bedraagt dan 10 % van de in het plan voorgeschreven maten;
 2. het niet betreft de goothoogte van de bij de woningen behorende bijgebouwen;
 3. van de overige in het plan genoemde eisen niet wordt afgeweken;
- e. de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, indien deze (mede) fungeren als geluidwerende voorziening.

10.2 Procedurebepaling

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde onder de leden 10.1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12.

Artikel 11 Overgangsbepalingen

11.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, die bestaan ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde bouwvergunning, en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. in geval van calamiteit ook geheel worden vernieuwd, mits de bebouwingsgrens aan de wegzijde in acht wordt genomen, tenzij zulks onmogelijk is en mits de bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is aangevraagd.

11.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van de gronden en de opstallen, dat bestaat ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan en dat van het plan afwijkt mag worden voortgezet, mits dit gebruik niet reeds onwettig was op grond van het (voorgaand) geldende bestemmingsplan. Wijziging van dit gebruik is toegestaan, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 12 Procedurebepaling

Bij verlening van vrijstelling nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter secretarie ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennisgegeven;
- c. de kennisgeving houdt mededeling van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen in;
- d. gedurende de in lid a) genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit.

Artikel 13 Slotbepaling

Het plan is genaamd het Derde Uitwerkingsplan Grasrijk (Rundgraafwoningen).