

## *INHOUDSOPGAVE*

	<b>Blz.:</b>
<i>Toelichting</i>	<b>3</b>
<i>Voorschriften</i>	<b>15</b>



**TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN  
MEERHOVEN  
GEDEELTELIJKE HERZIENING  
UITWERKINGSPLAN GRASRIJK/LAND FORUM  
(artikel 11, lid 6, WRO)  
(tekening nr. 66872)**



## TOELICHTING

### Algemeen

Het uitwerkingsplan Grasrijk/Landforum is een uitwerking van het globale bestemmingsplan Meerhoven. Het bestemmingsplan Meerhoven beoogt een planologisch kader te bieden voor de bouw van circa 6500 woningen, en de daarbij behorende voorzieningen, ten behoeve van de woningbehoefte in Eindhoven en Veldhoven in de periode tot 2005. Het bestemmingsplan Meerhoven voorziet tevens in de aanleg van bedrijventerreinen, en biedt daarnaast ruimte voor kantoren en regionale voorzieningen.

Het gebied Meerhoven is in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie, en bovendien door het ministerie van VROM aangemerkt als een synergieproject in het kader van het VROM-project "Kwaliteit op locatie". Dit project heeft als doel kwaliteit en duurzaamheid op nieuwe bouwlocaties te stimuleren.

### Ligging en begrenzing plangebied

De gebieden Grasrijk en Landforum liggen in het zuidelijke deel van het plangebied Meerhoven. Het gebied wordt in het Masterplan Meerhoven aangeduid als "Meerhoven-Zuid". Dit gebied heeft de vorm van een rechthoek, die aan de zuidzijde schuin wordt afgesneden door de Heerbaan. Door de HOV-lijn, die midden door het gebied loopt, en de rondweg wordt het gebied in vieren gedeeld. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het groen langs de Nieuwe Rundgraaf, aan de westzijde door de Groene Wig, aan de zuidkant door de Heerbaan en aan de oostzijde door het kantorenterrein langs de Poot van Metz. Het noordelijke woongedeelte van het plangebied is Grasrijk genaamd, terwijl de langs de Heerbaan gelegen strook voor kantoren en regionale voorzieningen Landforum heet.

Grasrijk en Landforum zijn door een weg ruimtelijk van elkaar gescheiden.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Grasrijk en Landforum zijn vastgelegd in het Masterplan Meerhoven. Het woongebied Grasrijk en het werkgebied Landforum vormen samen het plandeel Meerhoven-zuid. Doel van het plan Meerhoven is om aan de westzijde van Eindhoven, op de overgang naar het Kempisch landschap met zijn bossen en vennen, een aantrekkelijk woon- en werkgebied tot stand te brengen, passend binnen de Vinex-normen, maar ook concurrerend met andere woonmilieus die in de regio worden aangeboden. Dit doel vindt zijn vertaling in de uitgangspunten voor de uitwerking van Grasrijk/Landforum, namelijk de ligging in de nabijheid van het landelijke gebied en stedelijke centra, het boskarakter van de wijk, het hoogwaardige openbaar vervoerssysteem, goede ontsluiting voor zowel auto- als langzaam verkeer en een goed voorzieningenniveau. Voor Landforum geldt dat de ligging bij aansluitingen op autosnelwegen en in de directe nabijheid van een luchthaven een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven zal kunnen zijn.

De opzet van het gebied Grasrijk/Landforum laat een vierdeling zien, bestaande uit een driedeling in het woongebied en daarnaast de bedrijvenstrook langs de Heerbaan. De bedrijvenstrook langs de Poot van Metz maakt hier geen deel van uit, en zal in een later stadium worden ontwikkeld.

Het woongebied Grasrijk is in drie noord-zuid georiënteerde stroken verdeeld; een middenstrook met een dichte blokverkaveling, aan weerszijden begrensd door een strook met een open rijenverkaveling.

Grasrijk en Landforum zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden. De grens tussen de twee gebieden ligt op de 50 dB(A)-geluidscontour van de Heerbaan. Het werkgebied Landforum ligt binnen deze contour, het woongebied Grasrijk erbuiten.

Het werkgebied Landforum is bestemd voor kantoren en regionale voorzieningen. Het gaat om een (potentiële) B-locatie; goed bereikbaar voor zowel de auto als het openbaar vervoer.

In het ontwerp van Grasrijk is gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds een gelaagdheid in de ruimtelijke opbouw, strak en rationeel, en anderzijds het zoveel mogelijk benutten van de historische landschappelijke gegevens, oude bewoningslinten, bomen en een beek. Het ontwerp wordt dan ook gekenmerkt door een helder, ortogonaal raster, waarbij veel historische en landschappelijke gegevens in het ontwerp zijn opgenomen. Daardoor ontstaat een verrassende spanning tussen strakheid en kromme lijnen, welke mogelijkheden biedt voor herkenbare structuren binnen een heldere ordening, als afwisseling met de strenge, ortogonale hoofdstructuur.

Het oude lint aan Het Schaapsdijk is slechts gedeeltelijk in het plan opgenomen, omdat deze voor een groot deel samenvalt met de hoofdontsluiting van het gebied en het HOV-tracé.

### **Verkeersstructuur**

De hoofdontsluiting van de wijk verloopt via de Heerbaan, de hoofdtoegang van Grasrijk en Landforum, en daarmee van heel Meerhoven, vanuit het zuiden. Deze zuidelijke entree vanaf de Heerbaan heeft de vorm van een ruime rotonde. De ontsluitingsweg heeft een breed profiel en wordt begeleid door bosstroken. Vervolgens sluit de toegangsweg aan op de rondweg van Meerhoven. Op deze rondweg takken, aan de randen van Grasrijk, twee noord-zuid lopende buurtontsluitingswegen aan. De meest westelijke van deze wegen vormt een verbinding met het centrum van Meerhoven, en de sportvelden ten westen van Grasrijk.

De interne ontsluitingsstructuur voor de auto is gebaseerd op het principe van duurzame veiligheid. Gekozen is voor een zo groot mogelijk aaneengesloten 30 km/uur-gebied. De buurtontsluitingswegen liggen aan de randen van de wijk. De HOV-lijn, die het gebied vanuit het centrum van Eindhoven ontsluit, loopt aan de oostzijde van de ontsluitingsweg de wijk in, loopt vervolgens in de wijk zelf vrij van de doorgaande autowegen in noordelijke richting verder Meerhoven in en in

westelijke richting naar de wijk "De Polders" in de gemeente Veldhoven.

De woonbuurten van Meerhoven kennen een systeem van vrijliggende langzaam-verkeersroutes. Deze routes kenmerken zich door een goed herkenbare, gestrekte lijnvoering. De centraal door de wijk lopende HOV-lijn wordt begeleid door een non-stop langzaam verkeersroute, waardoor een snelle verbinding mogelijk is tussen Grasrijk en het centrum van Meerhoven.

Grasrijk kent een intern netwerk van langzaam verkeersroutes, gekoppeld aan speelplekken.

Tenslotte wordt de wijk gekruist door de "rollerbaan", een route die zich via de Stillendijk door de verkaveling slingert en voor het langzaam verkeer een afwisselende route biedt als verbinding tussen het groen langs het Beatrixkanaal en het Meerpark. De basisschool ligt eveneens aan een van deze routes.

### **Wet geluidhinder**

Voor het bestemmingsplan Meerhoven hebben Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde voor woningen van maximaal 55 dB(A) vastgesteld voor de geluidbelastingen tengevolge van het wegverkeer op de Heerbaan, 59 dB(A) voor de Rondweg en 57 dB(A) voor de ontsluitingsweg Heerbaan - Rondweg. Deze hogere grenswaarden zijn randvoorwaarde voor de verdere planuitwerking.

Voor de wegen van lagere orde is berekend dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Wanneer de geluidsniveaukaart van de gemeente Eindhoven met deze berekeningsresultaten wordt uitgebreid, hoeft volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder bij de planuitwerking met de akoestische aspecten van deze wegen geen rekening meer te worden gehouden.

Binnen de 55 dB(A)-contour van de Heerbaan worden geen woningen geprojecteerd.

Voor de wijkontsluitingswegen aan de west- en oostzijden van Grasrijk zijn geen hogere waarden vastgesteld. Dit betekent dat ter plaatse van de gevels van woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet mag worden overschreden. Afhankelijk van de verkeersintensiteit op het te beschouwen weggedeelte ligt de 50 dB(A)-contour op ten hoogste 20,5 meter uit de weg. Aan de oostzijde van Grasrijk is rekening gehouden met zogenaamde "dove" gevels; dat betekent dat er geen bewegende delen in de betreffende gevels opgenomen zijn, waardoor de geluidbelasting op deze gevel maximaal 53 dB(A) mag bedragen.

### **Bodem**

Door de Milieudienst Regio Eindhoven is de bodem onderzocht.

In het algemeen kan worden gesteld dat de bovengrond schoon is, of slechts licht verontreinigd (categorie 1-grond). Gezien het voormalige gebruik van het terrein (agrarisch gebied) was dit ook te verwachten.

Uit alle bodemonderzoeken die tot nu toe zijn uitgevoerd, is naar voren gekomen dat binnen het gebied een drietal saneringslocaties is aan te wijzen. Het betreft twee

locaties op particulier terrein, en één op gemeentelijk terrein (brandstofverontreiniging). Voor de betreffende locaties zal een saneringsplan worden opgesteld. De sanering zal zoveel mogelijk gelijktijdig met het bouwrijp maken van het gebied worden uitgevoerd.

Tevens zijn binnen het gebied nog een tiental locaties aanwezig waar een verontreinigde halfverhardingslaag van gebroken puin gemengd met sintels en/of slakken is aangetroffen. Voor deze locaties is in het kader van de Wet Bodembescherming geen saneringsnoodzaak aanwezig, maar de aanwezige verhardingslagen zullen worden verwijderd omdat ze een probleem vormen als het terrein voor woningbouw wordt uitgegeven. Voor de genoemde locaties zal een integraal plan van aanpak worden opgesteld. Deze werkzaamheden zullen eveneens gelijktijdig met bouwrijp maken van het gebied worden uitgevoerd.

#### **Natte paragraaf**

Deze natte paragraaf is een uitwerking van de waterhuishoudkundige en rioleringsstechnische aspecten zoals in het globaal bestemmingsplan zijn aangegeven.

#### *Relaties met andere plannen*

Naast het globaal bestemmingsplan, is met andere relevante plannen rekening gehouden, met name:

- Provinciaal waterhuishoudingsplan 2;
- Waterbeheerplan 1993-1996 waterschap De Dommel;
- Gemeentelijk Rioleringsplan 1995-1998 en ontwerp Gemeentelijk Rioleringsplan 2000-2003;
- Waterakkoord, waarin restricties zijn opgenomen voor de waterafvoer en het aantal lozingen op het Beatrixkanaal.

Daarnaast vormt het "Structuurplan Watersystemen Meerhoven" (d.d. 27 juni 1997) de basis voor deze verdere uitwerking.

Door het waterschap De Dommel is aan het structuurplan goedkeuring gegeven.

Tevens heeft het waterschap ingestemd met het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor Zandrijk, genaamd "Detailplan Watersystemen Fase 1 Meerhoven" (d.d. juni 1998).

Op dit moment is in concept gereed het Detailplan Watersystemen Grasrijk en Landforum.

#### *Waterhuishouding plangebied*

- Bestaande waterhuishouding.

Door het plangebied loopt de Oude Rundgraaf, in beheer en onderhoud bij het waterschap De Dommel.

Het gedeelte Oude Rundgraaf in het plangebied wordt niet belast door riooloverstorten en voert alleen de huidige landbouwkundige afvoer af naar het deel Oude Rundgraaf dat ten zuiden van de Heerbaan is gelegen. De omlegging van

dit zuidelijke deel, waarbij de stroomrichting wordt gewijzigd en uitmondt in het Beatrixkanaal is naar verwachting in het eerste kwartaal van 2000 gerealiseerd. Het omgelegde deel van de Oude Rundgraaf blijft in beheer en onderhoud van het waterschap. Het tracé bevindt zich in Landforum, en valt juist buiten de gebiedsgrenzen van Grasrijk.

Overige aanwezige waterlopen in Meerhoven vallen buiten Grasrijk.

- Nieuwe waterhuishouding.  
De waterhuishouding voor het plangebied is opgesteld op basis van de uitgangspunten die in het globaal bestemmingsplan zijn opgenomen. Overeenkomstig het structuurplan wordt de Oude Rundgraaf benut voor de opvang van hemelwater afkomstig van dakoppervlak en wegen. Circa 3.3 ha verhard oppervlak is hierop aangesloten. Overtollig regenwater stort over op open water in Meerland. Aansluiten van het verhard oppervlak is noodzakelijk om de Oude Rundgraaf een goede waterkwaliteit te geven. De verdere uitwerking is opgenomen in het detailplan.
- Beheer, eigendom en onderhoud waterlopen en infiltratie voorzieningen  
Voorzien wordt dat het huidige deel van de Oude Rundgraaf, daar de functie van waterloop niet langer van toepassing is, in eigendom en onderhoud komt bij de gemeente Eindhoven. Het waterschap De Dommel is waterkwaliteitsbeheerder van alle watergangen en waterpartijen, zo ook de Oude Rundgraaf.
- Maaiveldhoogten.  
De huidige maaiveldhoogten variëren tussen circa 19 en 20 meter boven NAP. De maaiveldhoogten van het plangebied worden enigszins verhoogd, om aan te sluiten op de omliggende gebieden. Voor de Oude Rundgraaf is een strook van 20 meter breed beschikbaar, met een maaiveldhoogte aan de rand van circa 18.0 meter boven NAP. Ter plaatse van woningbouw aan de rand van de Oude Rundgraaf wordt het maaiveld aangepast tot 18.5 m boven NAP.
- Ontwatering.  
In het detailplan is de nodige aandacht geschonken aan de ontwatering op detailniveau. De grondwaterstand vormt op basis van de gegevens geen probleem voor de waterhuishouding (zie ook Structuurplan watersystemen).
- Riolering en afwatering.  
De riolering van het plangebied loopt onder vrij verval naar het gemaal in Zandrijk. Dit betreft voornamelijk droogweerafvoer. In de rondweg en het tracé van de HOV-lijn zal een regenweerafvoer worden aangelegd.

### **Economische uitvoerbaarheid**

In de exploitatieopzet, die ten grondslag ligt aan het globale plan 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 beschouwd worden. Het plansaldo moet getoetst worden aan de bijdrage in de kostendekking van de hoofdstructuur, die voor het plandeel Grasrijk/Landforum in de oorspronkelijke planexploitatie voorzien was.

Het uiteindelijke uitwerkingsplan vertoont qua grondgebruiksverhouding een slechts geringe afwijking van de oorspronkelijke exploitatie ten nadele van de uitgeefbare grond (circa 2%). Dit wordt ruimschoots gecompenseerd doordat de uitgifteprijzen veel sterker gestegen zijn dan de aanlegkosten van de openbare voorzieningen.

Ook de verwervingskosten zijn ten opzichte van de oorspronkelijke raming gestegen.

Voor circa éénvijfde deel van het uitwerkingsplan moet de verwerving nog plaatsvinden. De reeds opgetreden en zich mogelijk nog voortzettende stijging van de verwervingskosten wordt echter eveneens gedekt door de gestegen opbrengsten.

Het berekende saldo van dit deelplan is bovendien ten opzichte van de oorspronkelijke voorcalculatie voldoende gestegen om de gestegen kosten van de hoofdinfrastructuur - die hieruit gedekt moeten worden - op te vangen.

Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

### **Ontwikkeling Land Forum**

De ontwikkeling van Land Forum dient in het licht van de kantorenontwikkeling elders in de stad gezien te worden. Met name de overige delen van de West Corridor zijn daarbij van belang. De West Corridor is de verbindingsas die van het station in het centrum, langs het stadionkwartier en de complexen in Strijp richting Eindhoven Airport loopt.

Het zuidelijke deel van Land Forum, welke in dit uitwerkingsplan is opgenomen, beslaat een oppervlakte van ongeveer 140.000 m<sup>2</sup>. Momenteel (2001) is ook het stationsgebied in ontwikkeling, waar ongeveer een kwart van de capaciteit voor de periode 2001 – 2010 is gerealiseerd. Het stadionkwartier zal naar verwachting tussen 2001 en 2003 ontwikkeld worden. Het gebied Strijp S (de complexen in Strijp) zal in de periode tussen 2004 – 2010 ontwikkeld gaan worden. Eveneens in 2001 wordt het gebied Flight Forum ontwikkeld voor luchthavengebonden bedrijvigheid. Dit gebied is nu ongeveer voor de helft uitgegeven. Op het bedrijventerrein bij Eindhoven Airport zijn nog enige ontwikkelingen mogelijk; voor de periode na 2010 wordt daar in uitbreiding voorzien.

De werkgelegenheidsontwikkeling in Eindhoven vertoont al jaren een flinke groei in de zakelijke- en financiële dienstverlening. De industrie daarentegen groeit minder snel; ook Eindhoven "verdient het". Het is daarom van belang om tijdig op deze ontwikkeling in te spelen en voor deze bedrijfstakken geschikte locaties beschikbaar te hebben.

### **Locatiebeleid**

In het kader van het mobiliteitsbeleid dient bij de allocatie van functies te worden bewerkstelligd dat de juiste activiteit op de juiste plaats wordt geprojecteerd. Leidraad hierbij vormt de Handleiding Mobiliteit Ruimtelijke Plannen van de provincie Noord-Brabant. De handleiding vormt de uitwerking van het streekplan voor wat het aspect locatiebeleid betreft en heeft tot hoofddoelstelling het verminderen/beperken van de groei van het autogebruik. In die zin vormt deze handleiding het provinciale toetsingskader voor het aspect mobiliteit in ruimtelijke plannen, geeft zij adviezen en stimuleert de integratie van het aspect mobiliteit in ruimtelijke plannen.

Door middel van dit locatiebeleid wordt een aanzet gegeven en richting gegeven aan ontwikkelingen op dit terrein. Van belang in deze is het bereikbaarheidsprofiel van een locatie en het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

Het bereikbaarheidsprofiel geeft de karakteristiek van de locatie en heeft betrekking op de kwaliteit van de ontsluiting voor openbaar vervoer, het autoverkeer en het langzaam verkeer. Het mobiliteitsprofiel geeft de reële auto-afhankelijkheid weer die nodig is voor de bedrijfsvoering en heeft zodoende betrekking op zowel werknemers als bezoekers.

Het bereikbaarheidsprofiel geeft de kwaliteit aan van de bereikbaarheid van een locatie per openbaar vervoer en per auto. Er zijn 3 soorten locaties te onderscheiden.

A-locaties: locaties met de grootste potenties voor het gebruik van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer; in het algemeen betreft het de directe omgeving van het centraal station.

B-locaties: locaties met potenties voor zowel het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets als de auto, waarbij een zeker evenwicht wordt verondersteld in de concurrentieverhouding tussen auto- en alternatieve vervoerswijzen.

C-locaties: locaties met de grootste potenties voor het gebruik van de auto; het betreft de directe nabijheid van een afslag of oprit van een weg van eerste orde (onderdeel rijkshoofdwegennet) dan wel autosnelweg.

Het plandeel "Landforum" is in dit verband te beschouwen als een potentiële B-locatie, gegeven de ligging nabij de Poot van Metz A2-E25 en de toekomstige HOV-lijn die zal worden gesitueerd op de Cederlaan-Noord Brabantlaan-Heerbaan.

Deze locatie zal promoveren tot een volwaardige B-locatie wanneer de HOV-structuur naar het plangebied zal zijn gerealiseerd.

Om de juiste bedrijven op de juiste locatie te situeren is ook het mobiliteitsprofiel van belang. Hieronder wordt verstaan de karakteristiek van bedrijvigheid betrekking hebbende op de mobiliteit die wordt veroorzaakt, waarbij het vooral gaat om het potentieel openbaar vervoer en fietsgebruik van werknemers en bezoekers van een bedrijf of voorziening.

Voor A-locaties geldt dat op dit soort locaties bedrijven passen met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit en een beperkte auto-afhankelijkheid en waarbij goederenvervoer over de weg nauwelijks van belang is.

Voor B-locaties kan de arbeids- en bezoekersintensiteit wat minder zijn, terwijl de bereikbaarheid over de weg mogelijk belangrijker is.

Om dit beleid te kunnen effectueren is het noodzakelijk de parkeerplaatsen bij bedrijven te normeren. In bestemmingsplannen dient bij nieuwe bedrijfsmatige activiteiten voor A- en B-locaties een normering van parkeerplaatsen te worden opgenomen.

De handleiding Mobiliteit Ruimtelijke Plannen van de provincie Noord-Brabant geeft de volgende (richt)normering. Voor stadsregio's dient voor B-locaties een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers of per 2500 m<sup>2</sup> b.v.o., te worden aangehouden. Deze richtnorm geldt voor een volwaardige B-locatie. Hiervan is op dit moment nog geen sprake, zodat gekozen wordt voor een ingroeimodel.

Dit houdt in dat in eerste aanleg slechts de in het bestemmingsplan met een directe bestemming opgenomen kantoorlocaties door de gemeente zullen worden uitgegeven. Bij de uitgifte zal de parkeernorm voor een volwaardige B-locatie worden aangehouden; deze parkeerruimte dient onder de betreffende kantoor/bedrijfsbebouwing in de vorm van parkeerkelders gerealiseerd te worden. Het aantal parkeerplaatsen dat ten opzichte van de huidige normering meer benodigd is, maar niet mag worden gerealiseerd op het uit te geven perceel zal op de restlocaties worden aangelegd.

Wanneer deze locatie promoveert tot een volwaardige B-locatie zullen de tijdelijke als parkeerterrein ingerichte locaties ook worden bebouwd, c.q. als groenzone worden ingericht. Hiervan is sprake wanneer de kwaliteit van het openbaar vervoer en alternatieve vervoerswijzen aan de volgende eisen voldoet:

- gestrekte lijnvoering
- hoge snelheid
- prioriteit bij verkeerslichten
- waar nodig ongelijkvloerse kruisingen
- hoge frequentie (min. 7,5'-dienst in de spits)
- hoogwaardige kwaliteit van voertuig, haltevoorzieningen en infrastructuur (informatievoorzieningen, etc.)
- vrijliggende infrastructuur

### **Uitwerking**

Het uitwerkingsplan Grasrijk/Landforum betreft een uitwerking van het globale bestemmingsplan Meerhoven. Het uitwerkingsplan omvat de plandelen welke in het globale plan zijn bestemd tot "Woondoeleinden III" (WONIII) en een deel van het gebied met de bestemming "Kantoren en regionale voorzieningen" (KRV). De door het plangebied van de uitwerking lopende waterloop is in het globale plan direct bestemd en maakt daarom geen deel uit van het uitwerkingsplan. De parallel aan Het

Schaapsdijk lopende gastransportleiding, welke in het globale plan is aangegeven, zal worden verwijderd en is daarom niet in het uitwerkingsplan opgenomen.

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan op 3 april 2001 is besloten om het plan, voor daadwerkelijke realisatie, op enkele punten aan te passen. Het doel hiervan was om de kwaliteit van de woningbouw op enkele plaatsen in het plangebied te kunnen verhogen. Daartoe zijn zowel de voorschriften, als de plankaart aangepast.

Het gaat concreet om de volgende wijzigingen:

In de voorschriften:

- Aan de bebouwingsvoorschriften in artikel 2 Wonen (W), is de bepaling toegevoegd dat waar een minimale goot- of bebouwingshoogte is aangegeven, deze uitsluitend voor de vóórzijde van de woning geldt. Deze wijziging is bedoeld om meer geleding in de hoofdmassa's aan te kunnen brengen, zonder afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig beeld.
- Eveneens in artikel 2 is het bebouwingspercentage voor bouwen op de verdieping op patiowoningen verhoogd van 40 naar 50%. Deze wijziging is aangebracht om ruimere woningen binnen de bestemming mogelijk te maken.
- In de voorschriften van artikel 3 Wonen 1 (W1), is de bebouwingsregeling voor aan- en bijgebouwen aangepast. Toegevoegd is een goothoogte van 3 meter, en een bebouwingshoogte van 6 meter. Deze wijziging is aangebracht om aan- en bijgebouwen met kap mogelijk te maken, wat beter past bij het beoogde traditionele beeld van dit deel van de wijk. Tevens is een vrije zijde toegevoegd aan deze regeling, om het vrijstaande karakter van deze woningen te waarborgen.
- Verder zijn in de tekst enkele redactionele onvolkomenheden gecorrigeerd.

Op de plankaart:

- De bebouwingsstroken binnen de bestemming "Wonen" zijn in het centrale plandeel verbreed, evenals in het zuid-westelijk plandeel. Deze wijzigingen zijn aangebracht om ruimere woningen binnen deze bestemming mogelijk te maken.
- De bouwblokken voor appartementen aan weerszijden van het Schaapsdijk zijn met 1 meter verbreed om afwijkingen ten aanzien van de maatvoering op te vangen.
- Het tracé van de HOV-baan is aan de westzijde van het plangebied aangepast; tevens is het wegprofiel hieraan aangepast.
- De bouwblokken voor energiegebouwen zijn iets verruimd om aanpassingen in de maatvoering van de gebouwen op te kunnen vangen.

**Inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp van de gedeeltelijke herziening van het uitwerkingsplan "Grasrijk/Land Forum" ter inzage gelegen van 28 juni tot en met 25 juli 2001. Er is één schriftelijke reactie ingediend.

*C.J. Hermans*

Inspreker wijst erop dat hij een boomkwekerij annex tuincentrum exploiteert aan het Muggenhol 30 te Veldhoven. Bij dit bedrijf hoort een milieucirkel. Binnen deze cirkel zijn in het uitwerkingsplan woningen geprojecteerd. Inspreker kan hier niet mee instemmen omdat zo zijn bedrijfsvoering in het gedrang komt. Hij kondigt aan tegen eventuele bouwactiviteiten bezwaar te zullen maken.

Reactie: Het perceel van inspreker is gelegen in de zogenaamde "groene spie", welke deel uitmaakt van het groene casco van het plan. Uitgangspunt voor de inrichting van dit plandeel is handhaving van de oude lintbebouwing aan het Muggenhol, waarbij de woningen positief zullen worden bestemd. Gezien de functie van het gebied als groene geleiding in Meerhoven, en de nabijheid van woningen, kan het bedrijf van inspreker ter plaatse niet voortgezet worden. De gemeente Eindhoven heeft zich bereid verklaard om voor inspreker een locatie te zoeken voor alternatieve bedrijfsvoering; met inspreker wordt hierover overleg gevoerd.

**VOORSCHRIFTEN, DEEL UITMAKENDE VAN HET  
BESTEMMINGSPLAN MEERHOVEN  
GEDEELTELIJKE HERZIENING  
UITWERKINGSPLAN GRASRIJK/LAND FORUM  
(artikel 11, lid 6, WRO)**



## HOOFDSTUK I

### INLEIDENDE BEPALINGEN

#### Artikel 1. Begrippen en wijze van meten

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan : de kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Meerhoven, gedeeltelijke herziening uitwerkingsplan Grasrijk/Land Forum (artikel 11, ;lid 6, WRO);
2. de kaart : de tekening, deel uitmakende van het plan en genummerd 66872;
3. ambachtelijk bedrijf : een bedrijf, waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken en installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen;
4. 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;
5. bebouwingspercentage : het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;

6. bouwmarkt : detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop het volledige of nagenoeg volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier;
7. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
8. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren;
9. hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
10. breedte van een gebouw : de afstand in meters tussen de zijgevels van een gebouw, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hartlijnen van (denkbeeldige) scheidsmuren;
11. bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) : de som van de oppervlakten van de tussen de buitenwerkse gevelvlakken, ook beneden peil, en de harten van scheidsmuren, eveneens beneden peil, in de diverse gebouwen aanwezige vloeren met een bepaalde bestemming, inclusief een evenredig aandeel in de intrinsieke voorzieningen, zoals trappenhuizen, liftkokers, toiletten, gangen enz. per laag;

12. carport : een overdekte stallingsruimte voor personenauto's waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak, geen eigen wanden of deuren zijnde;
13. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
14. dienstwoning : een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik overeenkomstig de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
15. diepte van een gebouw : de afstand in meters tussen de voor- en achtergevel van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken;
16. eengezinshuis : een gebouw, dat één woning bevat;
17. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een carport geacht een gebouw te zijn;
18. goothoogte van een gebouw : de afstand in meters tussen peil en de bovenkant van de gootrand of de onderkant van de daktrim, beide gemeten aan de zijde van de weg, waaraan het gebouw wordt opgericht;

19. groothandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
20. inhoud van een gebouw : de inhoud van een gebouw, buitenwerks gemeten vanaf peil tot de onderkant van de dakbedekking, zonder bijrekening van de berging, de garage en/of carport;
21. oppervlakte van een gebouw : de oppervlakte van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van (denkbeeldige) scheidsmuren;
22. peil : 0,30 m' boven de kruin van de weg;
23. 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; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;
24. restaurant : een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

25. showroom : een uitstillingsruimte voor elders vervaardigde goederen, al dan niet voor de verkoop ter plaatse;
26. winkel : een gebouw of deel van een gebouw, waarin detailhandel wordt uitgeoefend;
27. 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;
28. zoneringsplichtige inrichtingen : inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stbl.1993, 50).
29. staat van bedrijfsactiviteiten : de staat, zoals opgenomen in bijlage I, waarop bedrijfsklassen in relatie tot de milieucategorie zijn aangegeven
30. tuincentrum : vestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen ter verkoop worden aangeboden;
31. openbare en/of bijzondere gebouwen : gebouwen bestemd voor openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor het openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding, de recreatie en de fysieke en geestelijke volksgezondheid, met uitzondering van gebouwen genoemd in artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, met daarbij behorende bouwwerken- zoals dienstwoningen-

- alsmede (parkeer)terreinen;
32. cafétaria/snackbar : een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
33. hotel : een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
34. pension : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies voor langere tijd;
35. café : een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
36. koffie-/theehuis : een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
37. afhaalcentrum : een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken ten behoeve van het gebruik elders van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;
38. woonwagen : een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat

in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

39. verhardingspercentage : het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat mag worden bestraat, betegeld, geasfalteerd of anderszins van een verharding mag worden voorzien;
40. bestemmingsvlak : een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

## HOOFDSTUK II

### BESTEMMINGS- EN GEBRUIKSBEPALINGEN

#### Artikel 2. Wonen (W)

- 2.1. De op de kaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met W, zijn bestemd voor woondoeleinden met daarbijbehorende nevenruimten in de vorm van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen en, voor zover op de plankaart aangegeven, voor energietracé en langzaam verkeersverbindingen.
- 2.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 2.1. genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. hoofdgebouwen, bevattende woningen en eventuele nevenruimten, dienen te worden gesitueerd op de gronden, die op de kaart met een donkere tint zijn aangegeven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
    1. inhoud per woning, inclusief in het hoofdgebouw opgenomen nevenruimten, in m<sup>3</sup>: zoals op de kaart is aangegeven;
    2. goothoogte in m': ten hoogste zoals op de kaart is aangegeven met dien verstande dat, waar op de plankaart een minimum hoogte wordt aangegeven, deze uitsluitend geldt voor de voorzijde van de woning; op de plaatsen waar op de plankaart een aanduiding "ruimtelijk accent" is aangegeven, mag de goothoogte gelijk worden getrokken met de bebouwingshoogte;
    3. bebouwingshoogte in m': ten hoogste zoals op de kaart is aangegeven met dien verstande dat, waar op de plankaart een minimum hoogte wordt aangegeven, deze uitsluitend geldt voor de voorzijde van de woning;
    4. bouwwijze van de woningen: zoals op de kaart is aangegeven;
    5. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in geval van vrijstaande bouwwijze in m': ten minste 2,5 m';
    6. de op de plankaart aangegeven patiowoningen mogen worden gebouwd in twee lagen, waarbij de totale oppervlakte van de verdieping ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlak van de begane grondlaag mag

bedragen;

7. binnen de op de plankaart met “energietracé” aangeduide gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
  8. op de gronden, waarop op de plankaart een langzaam verkeersverbinding is aangegeven, dient een langzaam verkeersverbinding met een breedte van minimaal 2 m’ en maximaal 6 m’ te worden gerealiseerd;
- b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
1. totale oppervlakte in m<sup>2</sup>: ten hoogste 75;
  2. bebouwingspercentage voor het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen gedeelte van het bouwperceel: ten hoogste 70;
  3. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 3,50;
  4. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
  5. indien op de plankaart een onbebouwde zijde is aangeduid, mogen per perceel aan- en bijgebouwen niet worden opgericht binnen een afstand van 2,50 meter van de perceelsgrens welke is gelegen aan de zijde van het perceel zoals op de plankaart is aangegeven;
  6. dakvorm: platdak.
- c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 m'.

2.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits:

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de overige in lid 2.2, sub b, genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
- c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

2.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.1. voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 2.3.1. 75 m<sup>2</sup> 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 wordt;
- e. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- f. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

### **Artikel 3. Wonen 1 (W1)**

- 3.1. De op de kaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met W1, zijn bestemd voor woondoelinden met daarbijbehorende nevenruimten in de vorm van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 3.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 3.1. genoemde doelinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. hoofdgebouwen, bevattende woningen en eventuele nevenruimten, dienen te worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
    - 1. per perceel één woning;
    - 2. goothoogte in m': ten hoogste 4;
    - 3. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 9;
    - 4. het hoogteverschil tussen bebouwingshoogte en goothoogte dient in de vorm van een hellend dakvlak op elk punt ten minste 1,50 m' te bedragen;
  - b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:

1. totale oppervlakte in m<sup>2</sup>: ten hoogste 75 voor de bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup> en voor de overige ten hoogste 10% van het bouwperceel;
  2. bebouwingspercentage voor het binnen de bebouwingsgrenzen gelegen gedeelte van het bouwperceel: ten hoogste 70;
  3. goothoogte in m': ten hoogste 3;
  4. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 6,0;
  5. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
  6. indien een garage wordt gebouwd, dient de voorgevel van deze garage te worden gesitueerd op een afstand van tenminste 6 m' vanaf de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens ten behoeve van een auto-opstelruimte;
  7. indien op de plankaart een onbebouwde zijde is aangeduid, mogen per perceel aan- en bijgebouwen niet worden opgericht binnen een afstand van 2,50 meter van de perceelsgrens welke is gelegen aan de zijde van het perceel zoals op de plankaart is aangegeven.
- c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 m'.
- 3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits:
- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
  - b. van de overige in lid 3.2, sub b, genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
  - c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.
- 3.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:
- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van

- de praktijkruimten, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 3.3.1, 75 m<sup>2</sup> 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 ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
  - g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

#### **Artikel 4 Wonen 2 (W2)**

- 4.1. De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met W2, zijn bestemd voor woondoeleinden met daarbij behorende nevenruimten in de vorm van woonwagens en/of woningen, met daarbij behorende nevenruimten, bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 4.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd dan wel geplaatst:
  - 1. woonwagens of woningen tot een op de kaart aangegeven maximaal aantal, met bijbehorende bijgebouwen, waaronder bergingen, sanitaire ruimten, garages en carports, waarbij per standplaats/perceel moet worden voldaan aan de volgende eisen c.q. voorwaarden:
    - a. bebouwingshoogte van de woonwagens c.q. woningen in m<sup>1</sup>: minimaal 6 en maximaal 9;
    - b. goothoogte van de woonwagens c.q. woningen in m<sup>1</sup>: minimaal 4 en maximaal 6;
    - c. inhoud per woonwagen c.q. woning, inclusief in het hoofdgebouw opgenomen nevenruimten, in m<sup>3</sup>: ten hoogste 500;
    - d. bebouwingshoogte van de bijgebouwen in m<sup>1</sup>: ten hoogste 3,50;

- e. bebouwingspercentage: ten hoogste 80;
  - f. afstand in m<sup>1</sup> van elke woonwagen c.q. woning tot één zijdelingse perceelsgrens: ten minste 1;
2. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming tot een hoogte van 2,50 m<sup>1</sup>.

### **Artikel 5. Wonen 3 (W3)**

- 5.1. De op de kaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met W3, zijn bestemd voor:
- a. woondoeleinden met daarbij behorende nevenruimten in de vorm van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen;
  - b. de aanleg c.q. instandhouding van een bosgebied.
- 5.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 5.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. hoofdgebouwen, bevattende woningen en eventuele nevenruimten, dienen te worden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
    - 1. aantal woningen per bebouwingsvlak: ten hoogste zoals op de kaart is aangegeven;
    - 2. inhoud per woning (inclusief in het hoofdgebouw opgenomen nevenruimten) in m<sup>3</sup>: ten hoogste 750;
    - 3. bebouwingshoogte in m<sup>1</sup>: ten hoogste 9;
    - 4. verhardingspercentage per bebouwingsvlak: 25%;
    - 5. bebouwingspercentage per bebouwingsvlak: 40%.
  - b. aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
    - 1. totale oppervlakte in m<sup>2</sup>: ten hoogste 50;
    - 2. bebouwingshoogte in m<sup>1</sup>: ten hoogste 3,50;
    - 3. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
  - c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 m<sup>1</sup>.

- 5.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het

bepaalde in lid 5.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits:

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de overige in lid 5.2, sub b, genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
- c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

5.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> per woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 5.3.1, 75 m<sup>2</sup> 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 ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

## **Artikel 6. Woonboerderij (Wb)**

- 6.1. De op de kaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met Wb, zijn bestemd voor woondoeleinden met daarbij behorende nevenruimten in de vorm van één woning (woonboerderij), aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.

- 6.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. één hoofdgebouw, bevattende één woning en eventuele nevenruimten, dienen te worden gesitueerd op de gronden, die op de kaart met een donkere tint zijn aangegeven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
    1. inhoud van de woning (inclusief in het hoofdgebouw opgenomen nevenruimten) in m<sup>3</sup>: ten hoogste 1.750;
    2. goothoogte in m': ten hoogste 6;
    3. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 9;
    4. bouwwijze van de woning: langgevelboerderij;
  - b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
    1. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het d.m.v. een arcering op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
    2. goothoogte in m': ten hoogste 3.50;
    3. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 8;
    4. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
  - c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 m'.
- 6.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits:
- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
  - b. van de overige in lid 6.2, sub b, genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
  - c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.
- 6.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 6.3.1, 75 m<sup>2</sup> 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 ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

## **Artikel 7. Bedrijven 1 (B1)**

- 7.1. De op de kaart voor bedrijven aangewezen gronden, aangeduid met B1, zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van ambachtelijke, dienstverlenende, productie- en handelsbedrijven en wonen, met daarbijbehorende bouwwerken en overige voorzieningen. Hieronder worden niet begrepen detailhandel, zelfstandige kantoren, al dan niet met publieksgerichte baliefunctie, en praktijkruimten. Uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen. Binnen de op de plankaart met een donkere tint aangegeven stroken is bouwen in twee lagen toegestaan, waarbij op de verdieping uitsluitend wonen is toegestaan.
- 7.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. gebouwen, passende in de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
    - 1. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 4 en binnen de op de

- plankaart met een donkere tint aangegeven stroken 9;
2. bebouwingspercentage: 100;
- b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming, tot een hoogte van 4 m'.
- 7.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.1., mits het niet betreft zoneringsplichtige inrichtingen, voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen of op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan, doch die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

#### **Artikel 8. Bedrijven 2 (B2)**

- 8.1. De op de kaart voor bedrijven aangewezen gronden, aangeduid met B2, zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van ambachtelijke, dienstverlenende, productie- en handelsbedrijven, met daarbijbehorende bouwwerken, waaronder dienstwoningen, en overige voorzieningen. Hieronder worden niet begrepen detailhandel, zelfstandige kantoren, al dan niet met publieksgerichte baliefunctie, en praktijkruimten. Uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen. Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- 8.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen, passende in de bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
1. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 9;
  2. bebouwingspercentage begane grond: ten hoogste 100;
  3. bebouwing van de verdieping(en) is uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart met een arcering aangegeven vlak;
- b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming, tot een hoogte van 4 m';
- c. één dienstwoning per bouwperceel (op te nemen in de bouwmassa), met een inhoud per woning in m<sup>3</sup> van 275 - 550.

- 8.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de lid 8.1., mits het niet betreft zoneringsplichtige inrichtingen, voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen of op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan, doch die qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten.

## **Artikel 9. Kantoren en bedrijven**

- 9.1. De op de kaart voor kantoren en bedrijven aangewezen gronden, aangeduid met KB1, 2 en 3, zijn bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, in de vorm van kantoren, al dan niet voor dienstverlening aan derden, instellingen en bedrijven in hoogwaardige technologie, voor zover voorkomend in de cat. 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, met daarbijbehorende parkeervoorzieningen en terreinen.
- 9.2. Op deze gronden mogen, uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken, worden gebouwd:
- a. gebouwen, passende in de bestemming, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
    1. bebouwingshoogte in m': ten hoogste zoals op de kaart is aangegeven;
    2. bebouwingspercentage per bestemmingsvlak: ten hoogste 50%;
    3. verhardingspercentage: per bestemmingsvlak ten hoogste 25%;
    4. maximum bruto-vloeroppervlakte:
      - a. binnen de met KB1 aangeduide bestemmingsvlakken: maximaal 2.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
      - b. binnen de met KB2 aangeduide bestemmingsvlakken: minimaal 4.000m<sup>2</sup> en maximaal 8.000m<sup>2</sup> per bouwperceel:
      - c. binnen de met KB3 aangeduide bestemmingsvlakken: minimaal 7.000m<sup>2</sup> en maximaal 14.000m<sup>2</sup> per bouwperceel:
  - b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming;
  - c. de onder a bedoelde gebouwen mogen slechts worden opgericht mits aan de volgende parkeereis wordt voldaan: ten hoogste 20 parkeerplaatsen per 100 medewerkers of 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o., welke ondergronds gerealiseerd dienen te worden.

## Artikel 10. Parkeerterreinen (P1, P2 en P3)

- 10.1. De op de kaart voor parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, in de vorm van terreinen en bouwwerken voor het stallen van voertuigen, met de daarbijbehorende voorzieningen.
- 10.2. Op de met P1 en P2 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming tot een hoogte van 6 m' en een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.
- 10.3. Op de met P3 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten behoeve van parkeren tot een hoogte van 1,50 m' en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, tot een hoogte van 6 m'.

## Artikel 11. Gemengde bebouwing (GB)

- 11.1. De op de kaart voor gemengde bebouwing aangewezen gronden, aangeduid met GB, zijn bestemd zoals hierna aangeduid met bijbehorende voorzieningen en terreinen.

		<b>toegestaan</b> bruto-vloer- uitsluitend op		
		ja	neen	oppervl. max.
-----				
- wonen	x			
- kantoren	x			
- detailhandel	x			
- horeca	x			250 m <sup>2</sup> beg. grond
- showroom	x			
- praktijkruimte	x			500 m <sup>2</sup>
- openbare en bijzondere gebouwen	x			
- bedrijven, uitsluitend behorend tot de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst, opgenomen in bijlage I	x			500 m <sup>2</sup> beg. grond

- 11.2. Op deze gronden mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
- a. bebouwingshoogte van gebouwen in m': ten hoogste 14;
  - b. hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen: ten hoogste 2,50 m', met dien verstande, dat erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, niet hoger mogen zijn dan 2,00 m'.

#### **Artikel 12. Openbare en bijzondere gebouwen (OBG)**

12.1 De op de kaart voor openbare en/of bijzondere gebouwen aangewezen gronden, aangeduid met OBG, zijn bestemd voor openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor het openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding, de recreatie en de fysieke en geestelijke volksgezondheid, met daarbijbehorende bouwwerken, zoals dienstwoningen, alsmede (parkeer)terreinen.

- 12.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen passende in de bestemming, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
    1. bebouwingspercentage: zoals op de kaart is aangegeven;
    2. bebouwingshoogte in m<sup>1</sup>: zoals op de kaart is aangegeven;
  - b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming.

#### **Artikel 13. Verkeersdoeleinden**

13.1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van vrijliggende busbanen (HOV-lijn) en van wegen met ten hoogste twee rijstroken, tenzij op de kaart anders is aangegeven, met daarbijbehorende fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, waterhuishoudkundige doeleinden, groen- en andere voorzieningen alsmede daarbijbehorende bouwwerken en, voor

zover op de plankaart aangegeven, voor een energietracé.

13.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, passende in de bestemming tot een oppervlakte per gebouw van 10 m<sup>2</sup> en tot een goothoogte van 3 m';
- b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming;
- c. binnen de op de plangrens met "energietracé" aangegeven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

13.3. Burgemeester en wethouders kunnen, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen van andere gebouwen, passende in de bestemming, zoals kiosken en vitrines, op de in lid 13.1 bedoelde gronden, die niet voor het rijdend verkeer worden gebruikt, mits:

- a. de goothoogte ten hoogste 3 m' bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand tot enig ander gebouw ten minste 15 m' bedraagt.

#### **Artikel 14. Groenvoorziening**

14.1. De op de kaart voor groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden en doeleinden van openbaar nut, in de vorm van plantsoen met daarbijbehorende bouwwerken en andere voorzieningen, zoals speelgelegenheden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en, voor zover op de plankaart aangegeven, voor een energietracé.

14.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van het onderhoud van het ingevolge deze bestemming aangelegde plantsoen, tot een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en tot een hoogte van 3 m';
- b. gebouwen passende in de bestemming tot een oppervlakte per gebouw van 10 m<sup>2</sup> en tot een goothoogte van 3 m';
- c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming;
- d. binnen de op de plankaart met "energietracé" aangegeven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

14.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.2 voor het bouwen van andere gebouwen

passende in de bestemming, zoals kiosken en vitrines, op de in lid 14.1 bedoelde gronden, mits:

- a. de goothoogte ten hoogste 3 m' bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand tot enig ander gebouw ten minste 15 m' bedraagt;
- d. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

#### **Artikel 15. Energie- en nutsvoorzieningen**

15.1. De op de kaart voor energievoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor energiedoeleinden in de vorm van gebouwen ten behoeve van de electriciteits-, gas- en warmtevoorziening en telecommunicatievoorzieningen.

15.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd de in lid 15.1 bedoelde gebouwen tot een bebouwingshoogte van 9 m'.

#### **Artikel 16. Water**

16.1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve, waterhuishoudkundige en verkeersdoeleinden met daarbijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, e.d..

16.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming;

#### **Artikel 17. Openbaar gebied**

17.1. De op de kaart voor openbaar gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden en doeleinden van openbaar nut, in de vorm van plantsoenen en groenvoorzieningen;
- b. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen met ten hoogste twee rijstroken, tenzij op de kaart anders is aangegeven, met daarbij behorende fiets- en voetpaden;

met daarbij behorende bouwwerken, parkeerplaatsen en andere voorzieningen en, voor zover op de plankaart aangegeven, voor een energietracé.

17.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van het onderhoud van het ingevolge de bestemming aangelegde plantsoen, tot een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en tot een hoogte van 3 m';
- b. gebouwen passende in de bestemming tot een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> en tot een hoogte van 3 m';
- c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming.
- d. binnen de op de plankaart met "energietracé" aangegeven gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

17.3. Burgemeester en wethouders kunnen, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen van andere gebouwen, passende in de bestemming, zoals kiosken en vitrines, op de lid 17.1 bedoelde gronden, die niet voor rijdend verkeer worden gebruikt, mits:

- a. de goothoogte ten hoogste 3 m' bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand tot enig ander gebouw ten minste 15 m' bedraagt.

## HOOFDSTUK III

### AANVULLENDE BEPALINGEN

#### Artikel 18. Bebouwingsgrenzen

- 18.1. De op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsgrenzen mogen bij het bouwen niet worden overschreden.
- 18.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen, passende in de bestemming tot een hoogte van 2,50 m', met dien verstande, dat erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, niet hoger mogen zijn dan 1 m'.
- 18.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het eerste lid bepaalde voor overschrijding van de bebouwingsgrenzen met ten hoogste 1,50 m' ten behoeve van erkers, balkons, luifels en reclametoestellen en aan- en uitbouwen, alsmede naar de aard daarmee vergelijkbare delen van bouwwerken, met dien verstande dat het niet betreft de overschrijding van de bebouwingsgrens aan de op de kaart aangeduide onbebouwde zijde.

#### Artikel 19. Dubbeltelbepaling

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

#### Artikel 20. Algemene vrijstellingsbepaling

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

- a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 m';
  - b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations e.d., mits:
    - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,50 m';
    - 2. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.
- 20.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor:
- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
  - b. 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;
  - c. de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, indien deze (mede) fungeren als geluidwerende voorziening.
- 20.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in de voorschriften van het plan opgenomen bebouwings- en goothoogten, indien dit noodzakelijk is in verband met hoogteverschillen in het terrein en deze hoogten met niet meer dan 1 meter worden vergroot.

## **Artikel 21 Wijzigingsbevoegdheid**

- 21.1. Burgemeester en wethouders kunnen, zodra de in het plan gelegen gronden met de bestemming "kantoren en bedrijven" voldoen aan alle kenmerken van een B-bereikbaarheidsprofiel, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen in die zin dat:
- a. de bestemming parkeerterrein P1 wordt gewijzigd in de bestemming "Kantoren en bedrijven", zulks met

inachtneming van de volgende eisen:

1. bebouwingshoogte in m': ten hoogste 12;
  2. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 50%;
  3. verhardingspercentage: ten hoogste 25%;
  4. maximum bruto-vloeroppervlak in m<sup>2</sup>: 2500 per bouwperceel;
  5. parkeernorm: ten hoogste 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers of per 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o.
- b. de bestemming parkeerterrein P2 kan worden gewijzigd in de bestemming "Groenvoorziening".

21.2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de aanleg van een draaikom op de op de plankaart aangegeven locaties de bestemming "Wonen (W)" en "Wonen (W1)" wijzigen in de bestemming "Verkeersdoeleinden".

21.3. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan op grond van lid 21.1 of 21.2 is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat de in artikel 3:11, eerste lid, genoemde termijn ten minste twee weken bedraagt.

## **Artikel 22. Slotbepaling**

Het plan is genaamd **Meerhoven, gedeeltelijke herziening uitwerkingsplan "Grasrijk/Land Forum (artikel 11, lid 6, WRO)"**.

-----