



*gemeente Eindhoven*

# Bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid

Toelichting en voorschriften

Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer  
Sector Planontwikkeling, afdeling Meerhoven

Februari 2007

## Colofon

### **Uitgave**

gemeente Eindhoven  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

### **Datum**

Februari 2007

### **Overzicht procedure**

Terinzagelegging voorontwerp bestemmingsplan 20-04-2006 t/m 31-05-2006  
Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan d.d. 14-12-2006 t/m 24-01-2007  
Vaststelling bestemmingsplan d.d. 12-06-2007, raadsnummer 07.R2062.001  
Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan d.d. 05-07-2007 t/m 15-08-2007  
Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 02-10-2007, nr. 1314979  
Terinzagelegging goedgekeurd bestemmingsplan d.d. 11-10-2007 t/m 21-11-2007  
Onherroepelijk d.d. 22-11-2007

# Inhoudsopgave

	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
	<b>Toelichting op het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Algemeen	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	9
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk kader	11
3.3.1	Het bestemmingsplan Meerhoven	11
3.3.2	Startnotitie Nota Bedrijventerreinen	13
3.3.3	Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven	13
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
4.1	Ruimtelijke/stedenbouwkundige uitgangspunten	15
4.2	Verkeer	20
4.2.1	Autoverkeer	20
4.2.2	Parkeren	20
4.2.3	Fietsverkeer	21
4.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	21
<b>5</b>	<b>Milieuparagraaf</b>	<b>22</b>
5.1	Inleiding	22
5.2	Bedrijven en milieuzonering	22
5.2.1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	22
5.2.2	Toepassing op het Oostcluster van bedrijventerrein Park Forum	23
5.2.3	Toepassing op het Zuidcluster van bedrijventerrein Park Forum	25
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.4	Bodemkwaliteit	27
5.5	Natuur	28
5.5.1	Algemeen	28
5.5.2	Flora- en Fauna	29
5.5.3	Ecologische verbindingzone	30
5.5.4	Natuurcompensatie	31
5.6	Wet geluidhinder	31

5.6.1	Wegverkeerslawaaï	32
5.6.2	Vliegverkeerslawaaï	33
5.6.3	Industrielawaaï	33
5.7	Veiligheid en belemmeringen	34
5.7.1	Externe veiligheid	34
5.7.2	Bedrijven	35
5.7.3	Vliegbasis Eindhoven/munitie-opslag	35
5.7.4	Transport	36
5.7.5	Obstakelvrije gebieden luchtvaartterrein Eindhoven	38
5.7.6	Hoogtebeperking zweefvliegerterrein	39
<b>6</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>40</b>
6.1	Inleiding	40
6.2	Huidige situatie	41
6.2.1	Algemeen	41
6.2.2	Oppervlaktewater	41
6.2.3	Grondwater	42
6.3	Toekomstige situatie	43
6.3.1	Algemeen	43
6.3.2	Oppervlaktewater	43
6.3.3	Grondwater	44
6.4	Aandachtspunten waterhuishouding	44
6.4.1	Beheer en onderhoud van het oppervlaktewater	44
6.4.2	Leeglopen buffers	44
6.4.3	Overleg met het Waterschap de Dommel	44
<b>7</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>45</b>
7.1	Inleiding	45
7.2	Plankaart	45
7.3	Planvoorschriften	45
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>51</b>
9.1	Uitkomsten overleg	51
9.2	Rapportering inspraak	58
	<b>Voorschriften</b>	<b>61</b>

## **Toelichting op het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid**

(tekening nr. 77167-6)



# I Inleiding

## I.1 Algemeen

Het bedrijventerrein Park Forum beslaat in het totaal ruim 95 hectare en is gelegen in het noordwesten van Meerhoven. Binnen het plangebied van Park Forum worden drie clusters ontwikkeld: het West-, Oost- en Zuidcluster. Het Westcluster, dat binnen het uitwerkingsplan Park Forum West is gesitueerd, biedt ruimte aan regionale, grootschalige en middelgrote, gemengde bedrijvigheid. Het Oostcluster, met circa 20 ha. uitgeefbaar terrein, is geschikt voor gemengde bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling en in een groene "setting". Door zijn kleinschaligheid en zijn ligging naast de woonwijk Waterrijk wordt in het Zuidcluster (ca. 4 ha. uitgeefbaar terrein) een combinatie van wonen en bedrijvigheid ontwikkeld. Er wordt verder een (natte) ecologische verbindingzone aangelegd tussen het Oost- en Zuidcluster. Deze eco-zone vervolgt zijn weg naar de zuidrand van het Westcluster. Verder wordt het waardevolle boscomplex aan de oostzijde van het Oostcluster behouden.

## I.2 Plangebied

Het plangebied Meerhoven is gelegen in het westelijk deel van Eindhoven. Binnen Meerhoven worden naast verschillende woonwijken ook bedrijventerreinen ontwikkeld. Eén daarvan is het bedrijventerrein Park Forum. Park Forum ligt in het noordwesten van Meerhoven, ten westen en in het verlengde van het bedrijventerrein Flight Forum. In het bestemmingsplan Meerhoven wordt Park Forum aangeduid als bedrijventerrein Meerhoven-west. Dit gebied bestaat uit drie delen c.q. clusters: een westelijk gelegen bedrijventerrein (Westcluster), een oostelijk gelegen bedrijvenpark (Oostcluster) en een zuidelijk gelegen gebied met woonvriendelijke bedrijvigheid (Zuidcluster). Onderhavig bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid omvat het Oost- en Zuidcluster met de daarbij behorende ontsluitingswegen, alsmede een gedeelte van de hoofdontsluitingsweg van Meerhoven (de 'Park Forum') en de ecologische verbindingzone nabij deze clusters. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door gronden van de Staat (Defensie) c.q. luchthaventerrein "Welschap". De woonwijk Waterrijk vormt de zuidelijk grens van het plangebied. Aan de oostzijde van Park Forum Oost en Zuid wordt de grens gevormd door respectievelijk cluster 6 van het bedrijventerrein Flight Forum en het park Meerland. Het gebied ten westen van onderhavig plangebied zal worden ingericht voor het Westcluster van Park Forum alsmede een nog te ontwikkelen woongebied in de gemeente Veldhoven (uitwerkingsplan Strijpsebaan).

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het globale bestemmingsplan Meerhoven is op 10 november 1997, nr. 245, door de gemeenteraad vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juni 1998, nr. 188576, en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 september 1999, nr. E01.98.0454;

Verder is binnen het plangebied van Park Forum Oost en Zuid van toepassing:

- het bestemmingsplan Meerhoven, gedeeltelijke herziening van de voorschriften. Dit is op 11 oktober 1999, nr. 225, vastgesteld door de gemeenteraad, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 maart 2000, nr. 649201, en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 december 2000, nr. 200002962/2-5;
- Wijziging van de voorschriften van bestemmingsplannen in verband met prostitutiebeleid. Dit 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;
- Vrijstellingsbesluit als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan Meerhoven, ten behoeve van het bouwrijpmaken en de aanleg van een weg en de bouw van een kunstwerk (viaduct) op het toekomstige bedrijventerrein Park Forum, ten behoeve van de hoofdontsluiting van Meerhoven. Dit besluit is gedateerd 20 januari 2004. Gedeputeerde Staten hebben hiervoor op 2 december 2003, genummerd 939753, een verklaring van geen bezwaar verleend.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Het merendeel van de gronden in het plangebied werden gebruikt voor militaire luchtvaartdoeleinden. Op deze locatie stonden kazernegebouwen (hangars en werkplaatsen) in een bosrijke omgeving. Alle bouwwerken zijn inmiddels gesloopt. De gronden binnen het plangebied zijn momenteel eigendom van de gemeente Eindhoven. De hoofdontsluitingsweg van Meerhoven, die door het plangebied loopt, is inmiddels aangelegd. Verspreid over het terrein komen grotere oppervlakten bos voor. De bosopstanden tussen de reeds gerealiseerde rijbanen van de 'Park Forum' (hoofdontsluitingsweg) zijn ingepast. Verder wordt het meest ecologisch waardevolle stuk loofbos, gelegen in de oostelijke hoek van het Oostcluster, ingepast in het bestemmingsplan. Aansluitend aan dit te handhaven boscomplex, worden zogenaamde 'boskavels' ontwikkeld. Binnen deze kavels worden zoveel als mogelijk waardevolle bomen gespaard en ingepast. De blusvijver van Defensie, die grotendeels binnen het Oostcluster is gelegen, is al geruime tijd buiten werking en grotendeels gedempt. Het gedeelte van deze waterplas dat is geprojecteerd tussen het Oost- en Zuidcluster, in de ecologische verbindingszone, zal worden ingepast. In december 2005 is begonnen met het bouwrijp maken van het terrein ter plaatse van het Zuidcluster en het westelijk deel van de Oostcluster.

Het gehele gebied is onderzocht op explosieven met uitzondering van het oostelijk deel van het Oostcluster, alsmede een strook grond tussen het Oost- en Zuidcluster tegen de plangrens aan. De verwachting is dat laatstgenoemd gebied, alsmede een strook grond aansluitend daaraan binnen het Oostcluster, medio 2007 onderzocht worden op explosieven. In november 2006 wordt een gedeelte aan de oostzijde van het Oostcluster op explosieven onderzocht. Binnen het te handhaven bosperceel binnen het Oostcluster zijn 2 explosieven gelegen. Vanwege de beschermde vleermuizen heeft ter plaatse nog geen explosieven onderzoek plaatsgevonden. September 2006 vindt een onderzoek plaats of de betreffende vleermuizen nog aanwezig zijn en of alsdan onderzoek naar explosieven kan worden gestart. Bodemonderzoek binnen het plangebied heeft aangetoond dat er een aantal bodem- en grondwaterverontreinigingen voorkomt binnen het Oostcluster aan de westzijde. Deze locaties zijn of worden vervolgens nader onderzocht en gesaneerd.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

Het Rijk heeft in 1993 in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) een aantal bouwlocaties aangegeven om in de woningbehoefte in Nederland te kunnen voorzien. Volgens de VINEX zullen tot het jaar 2005 binnen de stadsregio Eindhoven ca. 29.000 nieuwe woningen en ca. 600 hectare bedrijventerrein moeten worden ontwikkeld. De grootste VINEX-locatie in de regio Eindhoven is het gebied Meerhoven, waarbinnen 6900 woningen en ca. 200 hectare bedrijfsterrein worden gerealiseerd. Voor de uitvoering van de VINEX-locaties zijn door het Rijk met de betrokken regio's uitvoeringsconvenanten gesloten. Meerhoven maakt deel uit van de Westcorridor, een gebied dat loopt vanaf het Centraal Station Eindhoven, via de Philipscomplexen en de woongebieden in Strijp naar Eindhoven Airport en het citycentrum van Veldhoven. Dit gebied is toentertijd aangewezen als de belangrijkste ontwikkelingszone in de stadsregio. Door de aanleg van de centrale verbindingssas ten behoeve van nieuwe en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-lijn) wordt tevens gestreefd naar een beperking van het autogebruik. De Westcorridor is in 1995 door het Rijk aangewezen als "sleutelproject Vierde Nota".

### **3.2 Provinciaal beleid**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in februari 2002 het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans" vastgesteld. Op basis van de plankaarten behorende bij het streekplan is het plangebied van Park Forum Oost en Zuid gelegen binnen de stedelijke regio, ten dele binnen de GHS-natuur. Bovendien is het gelegen binnen een boringsvrije zone grondwaterwinning. Ten aanzien van woon- en werklocaties is het beleid van de provincie erop gericht het overgrote deel daarvan in de stedelijke regio's te realiseren, en daarbij dient zoveel mogelijk recht worden gedaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Met het oog hierop wordt aan elke stedelijke of landelijke regio een woningbouwprogramma en een programma aan bedrijven-terreinen toegekend. Bovendien wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven. In het kader van het principe van zuinig ruimtegebruik vindt de provincie het van belang dat op nieuwe (uitbreidings)locaties het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd. Dit kan onder meer door ondergrondse of in pandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is tevens een regionaal structuurplan dat samen met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is opgesteld. Ingevolge de plankaart behorende bij dit plan is het

plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan verder nodig zijn.

De provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen", is op 20 juli 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze beleidsbrief geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002 en de streekplanuitwerking moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. Omdat de navolgende activiteiten goed inpasbaar zijn in een gemengd milieu of woongebied, dienen deze in het algemeen te worden geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijk regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2<sup>1</sup>;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Verder wordt in de beleidsnota een aantal uitgangspunten aangegeven waaraan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen moeten voldoen:

- hanteren van een minimale kavelgrootte<sup>2</sup> ( $\geq 1.000 \text{ m}^2$ );
- hanteren van minimale bouwhoogten;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50 van de kavel.

Op grond van het Streekplan 2002 zijn door de voornoemde beleidsbrief over bedrijventerreinen o.a. de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' (GS, 17 februari 1998);
- Detailhandel (PDV/GDV) (GS, 7 maart 1995).

### 3.3 Gemeentelijk kader

#### 3.3.1 Het bestemmingsplan Meerhoven

##### *Het Oostcluster*

Voor het gehele gebied van Meerhoven is in 1997 het Masterplan Meerhoven ("Podium naar De Kempen") vastgesteld, dat vertaald is in het globale bestemmingsplan Meerhoven. In het bestemmingsplan Meerhoven vormt het gebied van het Oostcluster van Park Forum een onderdeel van het bedrijventerrein Meerhoven-West met de uit te werken bestemming 'bedrijfsdoeleinden IV'. Op het waardevolle boscomplex aan de oostzijde van het Oostcluster rust de bestemming 'bos'. Dit is een directe bestemming. De bestemming 'bos' wordt omsingeld door een strook grond met de bestemming 'groen en recreatieve doeleinden II'. Laatstgenoemde bestemming betreft een uit te werken bestemming. In de zuidostrand van het Oostcluster loopt een ecologische verbindingzone. Ten noorden van het Oostcluster

---

<sup>1</sup> Met uitzondering van milieucategorie 2 bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

<sup>2</sup> Bedrijven met een kavelgrootte  $\leq 1000 \text{ m}^2$  vallen veelal in de milieucategorie 1 en 2. Deze categorieën zijn niet gewenst op een bedrijventerrein.

en tussen het Oost- en Westcluster is op de plankaart indicatief de hoofdontsluiting van het gebied Meerhoven aangegeven.

In de 'algemene beschrijving in hoofdlijnen' (art. 3) van dit bestemmingsplan is aangegeven, voor zover relevant, dat Meerhoven-West dient te voorzien in een regionale functie ten behoeve van zowel grootschalige als middelgrote bedrijven. Verder is bepaald dat wordt gestreefd naar de inrichting van een bedrijvenpark in een groene "setting" van bestaande groenopstanden. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten moeten bovendien, ingevolge het bestemmingsplan Meerhoven, qua mobiliteitsprofiel en milieuzonering passen binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied. Dit betekent voor het Oostcluster een bereikbaarheidsprofiel C vanwege een mindere ontsluitingsmogelijkheid door het openbaar vervoer. De bedrijven dienen bovendien voor te komen in de categorieën 1 t/m 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld. Detailhandel, praktijkruimten en zoneringplichtige inrichtingen zijn uitgesloten binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', aldus artikel 6 van het bestemmingsplan Meerhoven.

De hoofdontsluiting van het gebied bestaat in principe uit 2 x 1 rijstrook, aldus de algemene beschrijving in hoofdlijnen (art. 3). De ontsluitingswegen van o.a. de bedrijventerreinen zullen worden aangehaakt op de rondweg via de op de plankaart aangegeven ontsluitingspunten.

De waardevolle boscomplexen zijn in het bestemmingsplan Meerhoven opgenomen als beschermingsgebied en in die zin op de plankaart tot 'bos' bestemd. De gronden met de bestemming 'groen en recreatieve doeleinden II' ('G+R II') zijn o.a. bestemd voor:

- multifunctioneel bos;
- het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde;
- verkeersdoeleinden, in de vorm van wegen en (recreatieve) fiets- en voetpaden;
- waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen, alsmede buffers en infiltratievoorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
- de bij bovengenoemde doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken niet zijnde gebouwen, en (parkeer)terreinen.

Ten aanzien van de als 'G+R II' bestemde gronden is bepaald dat met deze gronden o.a. wordt beoogd een buffer tot stand te brengen tussen de aangrenzende bedrijventerreinen en de waterpartij. Deze waterpartij wordt overigens getransformeerd tot een park met o.a. een (aanmerkelijk kleinere) waterpartij in het park.

#### *Het Zuidcluster*

Het gebied van het Zuidcluster van Park Forum is in het bestemmingsplan Meerhoven aangemerkt als een woonvriendelijk bedrijventerrein met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'. Dit cluster dient als buffer tussen de geplande woonfunctie (in de noordrand van Veldhoven en de woonwijk Waterrijk) en de bedrijven in het Oost- en

Westcluster van Park Forum. In de 'algemene beschrijving in hoofdlijnen' (art. 3) van het bestemmingsplan Meerhoven is aangegeven dat in dit cluster uitsluitend kleinschalige bedrijfsbebouwing is toegestaan in combinatie met dienstwoningen op dezelfde kavel. In dit cluster zijn toegestaan kleinschalige bedrijven voorkomende in milieucategorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die qua milieubelasting daarmee zijn gelijk te stellen. Indien de bedrijven in dit cluster direct grenzen aan het woongebied dienen dienstwoningen worden voorgeschreven. De noordwesthoek van het cluster is geprojecteerd binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden IV'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals beschreven bij het Oostcluster.

### **3.3.2 Startnotitie Nota Bedrijventerreinen**

Er is een nota Bedrijventerreinen in voorbereiding waarin zal worden aangegeven waar en op welke manier de ruimte voor bedrijvigheid binnen de Gemeente Eindhoven wordt ingevuld. Deze nota zal bestaan uit een aantal elementen, waarvan de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde onderstaand kort zijn samengevat:

- Een korte samenvatting van het Regionaal Structuurplan/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant op het gebied van bedrijventerreinen voor Eindhoven en de gevolgen daarvan voor bestaande en nieuwe terreinen;
- Een uitwerking van een selectief vestigingsbeleid;
- Een beschrijving van de toekomstige terreinen, de planning en de toegestane milieucategorieën. Bovendien zal worden aangegeven welke segmenten/profielen daarin zijn te onderscheiden;
- Een beschrijving van hoe om dient te worden gegaan met "risicovolle" bedrijven en milieuruimten;
- De consequenties voor bedrijventerreinen vanwege de eisen die aan externe veiligheid worden gesteld in de buurt van het spoor, de snelweg en luchthaven.

### **3.3.3 Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven**

Ingevolge de detailhandelsnota gemeente Eindhoven<sup>3</sup> blijven de hoofdlijnen van het beleid voor perifere detailhandelsvestigingen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 1996, van kracht met betrekking tot de branchegroepen die zich perifeer (dus buiten binnenstedelijke en stadsdeel-/wijk-/buurtgebonden winkelconcentraties) mogen vestigen. Hierbij wordt bij voorkeur uitgegaan van concentratie van aanbieders.

---

<sup>3</sup> Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven, "Tenminste houdbaar tot januari 2010". Het concept van deze nota, d.d. augustus 2005, heeft voor de inspraak ter inzage gelegen van 4 november 2005 tot en met 16 december 2005. Bij besluit van 19 december 2006 heeft de gemeenteraad de nota "Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven, Tenminste houdbaar tot januari 2010" vastgesteld, inclusief de in de "Inspraaknota Detailhandelsnota – Beantwoording inspraakreacties" opgenomen wijzigingsvoorstellen.

De branches worden onderverdeeld in 3 hoofdcategorieën.

---

**Perifere Detailhandel Cat. I**

---

- ◆ Brand- en explosiegevaarlijke stoffen

---

**Perifere Detailhandel Cat. IIA + IIB**

---

IIA. Auto's, boten, Caravans (ABC)

IIB. Grove bouwmaterialen

---

---

**Perifere Detailhandel Cat. III**

---

- ◆ Bouwmarkten
  - ◆ Keukens en sanitair
  - ◆ Tuincentra
  - ◆ Woninginrichting als geheel
- 

Op de Eindhovense bedrijventerreinen worden in het algemeen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel toegestaan. Op bedrijventerrein Park Forum geldt dat géén van bovenstaande categorieën van perifere detailhandel is toegestaan. Ook op alle zogenaamde binnenwijkse bedrijventerreinen wordt vestiging van detailhandel en substantiële uitbreiding van detailhandel niet toegestaan.

Productiegebonden detailhandel wordt wel op bedrijventerreinen toegestaan, mits het ondergeschikte verkoop c.q. levering van goederen betreft in een ter plaatse gevestigd bedrijf voor zover deze goederen in dat bedrijf zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld. Detailhandel in voedings- en genotmiddelen zijn hiervan uitgezonderd.

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Ruimtelijke/stedenbouwkundige uitgangspunten

#### *Het Oostcluster*

De doelstelling is om Park Forum als duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Bij de inrichting van het bedrijventerrein Park Forum zal de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Het Oostcluster van Park Forum bestaat uit gemengde bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling met een relatief hoog aandeel kantoorvoorzieningen in een groene setting, alsmede een reeds aanwezig waardevol boscomplex. Park Forum Oost zal worden opgedeeld in ca. 50 kavels van verschillende grootte, variërend tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 8.000 m<sup>2</sup>. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied van het bedrijventerrein Park Forum zijn vastgelegd in het definitief ontwerp Park Forum<sup>4</sup> en voor het Oostcluster tevens in het beeldkwaliteitsplan Park Forum Oost<sup>5</sup> en de aanvulling op de beeldkwaliteitsplannen van Park Forum<sup>6</sup>. De beeldkwaliteitsplannen zullen na vaststelling door de gemeenteraad door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingskader bij bouwaanvragen.

Het Oostcluster krijgt, door zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen en door het inzaaien van gras, een parkachtig karakter. Het parkachtige karakter van het Oostcluster wordt verder versterkt door het bestaande waardevolle loofbos aan de oostzijde te handhaven, en aansluitend aan dit boscomplex zogenaamde boskavels te ontwikkelen. Deze boskavels hebben een beperkt bouwvlak. Enkel bomen binnen het bouwvlak van deze kavels, alsmede de bomen tot drie meter uit de gevellijn mogen worden gekapt.

De openheid van het Oostcluster c.q. de percelen, met uitzondering van de boskavels, het perceel voor de biomassa- en elektriciteitscentrale en het boscomplex, wordt gewaarborgd door:

- het opleggen van een maximaal bouwvlak;
- het parkeren te situeren onder de bedrijfsgebouwen;
- opstallen/objecten op het buitenterreinen niet toe te staan. Voorzieningen zoals fietsenstallingen, entrees en loading docks ed. dienen inpandig opgelost te worden. Buitenopslag van goederen is tevens niet toegestaan;
- de kavelgrenzen te bestraten met 1 meter brede paden.

Er is verder een aantal maatregelen getroffen om openheid van de parkeervoorziening te waarborgen zoals:

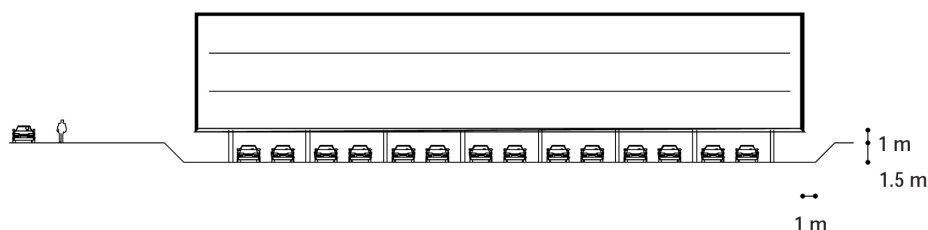
---

<sup>4</sup> Park Forum , definitief ontwerp, MVRDV, gedateerd 01-09-2004, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 februari 2005.

<sup>5</sup> Beeldkwaliteitsplan, Park Forum Oost, MVRDV, gedateerd 01-09-2004, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 februari 2005. Voor de inspraak ter inzage gelegen van 20 april 2006 tot en met 31 mei 2006.

<sup>6</sup> Park Forum aanvulling beeldkwaliteitsplan, Eindhoven, d.d. oktober 2006

- de parkeervoorziening mag uitsluitend middels een staalgazen hekwerk worden afgesloten;
- eventuele (constructieve) voorzieningen (bv. entreesluis, installatieschacht) in de parkeervoorziening moeten worden ondergebracht in één volume;
- alle bovengenoemde voorzieningen dienen minimaal 1 meter 'terug te springen' ten opzicht van de gevellijn van het gebouw;
- de vloerplaat van de parkeergarage steekt aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw.



Er wordt gestreefd naar alzijdigheid van de gebouwen om de hiërarchie tussen voor-, zij- en achtergevel zoveel mogelijk op te heffen. Door eerdergenoemde bestrating van de kavelgrenzen wordt de openheid gecombineerd met maximale toegankelijkheid van het bedrijvenpark en wordt de alzijdigheid gestimuleerd.

Intensieve bebouwing wordt bevorderd door:

- een hoog bebouwingspercentage toe te staan: de bouwpercelen mogen, met inachtneming van de rooilijnen en de afstand tot de overige perceelsgrenzen, volledig worden bebouwd;
- een minimum bebouwingspercentage van 50 op te nemen;
- een minimale bebouwingshoogte op te nemen;
- al het parkeren te laten plaatsvinden onder de bedrijfsgebouwen

In het kader van het nieuwe Streekplan Noord-Brabant (2002) is de "Handreiking Mobiliteit Ruimtelijke Plannen" ingetrokken. Dit betekent dat het locatiebeleid zoals dat gehanteerd werd, is losgelaten. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor gemeenten om zelf te bepalen hoe met dit locatiebeleid dient te worden omgegaan. Het locatiebeleid zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Meerhoven werkt beperkend bij de uitgifte. Derhalve is besloten het locatiebeleid los te laten. Vanwege o.a. het vorenstaande zal het bestemmingsplan Meerhoven voor de gronden van en rondom het Oostcluster niet meer worden uitgewerkt, maar wordt het bestemmingsplan herzien.

In verband met de in paragraaf 3.2 genoemde provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" is de milieucategorisering aangepast, in die zin dat milieucategorieën 3 en 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen het Oostcluster, dan wel bedrijven die qua milieubelasting daarmee zijn gelijk te stellen. Bedrijven die voorkomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 zijn uitsluitend

toegestaan voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>. Het programma per kavel binnen het Oostcluster bestaat uit hoogwaardige bedrijfsfuncties met een relatief hoog aandeel kantoorvoorzieningen. Dit cluster is uitermate geschikt voor 'brainport-gerelateerde' bedrijvigheid. Dit soort bedrijvigheid heeft veelal een lagere milieucategorie (bv. milieucategorie 2). Desondanks is het niet wenselijk dat deze bedrijvigheid zich vestigt in een woonomgeving o.a. vanwege de omvang van de percelen en de milieuhinder die zij veroorzaken (i.v.m. de verkeersintensiteiten).

Verder zijn zelfstandige kantoorvestigingen uitgesloten binnen het plangebied. De kantoorfunctie mag uitsluitend ten dienste zijn van het aldaar gevestigde bedrijf. Bovendien mag maximaal 50% van het brutovloeroppervlak per bedrijfsgebouw ten behoeve van deze kantoorfunctie zijn. Het gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel is uitgesloten. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, mits de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie ('productiegebonden detailhandel').

Vanwege het feit dat er in de directe omgeving van het centrum Meerrijk en de toekomstige woonwijk Waterrijk geen geschikte locatie beschikbaar is, wordt één kavel aan de oostzijde van het Oostcluster specifiek bestemd voor een biomassa- en een elektriciteitscentrale (bedrijfsdoeleinden V).

Verder zijn, met het oog op de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)<sup>7</sup>, risicovolle inrichtingen als bedoeld in dit besluit binnen het plangebied uitgesloten.

#### *Het Zuidcluster*

Dit cluster wordt ingericht als een woonvriendelijk bedrijventerrein en fungeert als buffer tussen rustige woonwijken en de meer traditionele bedrijventerreinen. Park Forum Zuid zal worden opgedeeld in ca. 50 kavels van verschillende grootte, variërend tussen de 750 m<sup>2</sup> en 1.250 m<sup>2</sup>. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied van het bedrijventerrein Park Forum zijn vastgelegd in het definitief ontwerp Park Forum en voor het Zuidcluster tevens in het beeldkwaliteitsplan Park Forum Zuid<sup>8</sup> en de aanvulling op de beeldkwaliteitsplannen van Park Forum<sup>9</sup>. De beeldkwaliteitsplannen zullen na vaststelling door de gemeenteraad door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingskader bij bouwaanvragen. Privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat de woning niet anders mag worden gebruikt dan als dienstwoning. Bewoning anders dan door een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de voorgeschreven bestemming van het perceel en de daarop te stichten bedrijfsbebouwing gewenst is, is niet toegestaan. Verder wordt vastgelegd

<sup>7</sup> Staatsblad 2004, nr. 250. In werking getreden per 27 oktober 2004

<sup>8</sup> Beeldkwaliteitsplan, Park Forum Zuid, MVRDV, 01-09-2004, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 februari 2005. Voor de inspraak ter inzage gelegen van 20 april 2006 tot en met 31 mei 2006.

<sup>9</sup> Park Forum aanvulling beeldkwaliteitsplan, Eindhoven, d.d. oktober 2006

dat de bedrijfswoning met het bedrijfspand gezien moeten worden als een economische eenheid, die niet separaat van elkaar verkocht mogen worden.

De combinatie van wonen en werken komt tot uitdrukking in een drietal woon-werk typologieën, te weten het kop-hals-romp type (A), gestapeld type (B) of geïntegreerd type (C). De volumes van de bedrijfsbebouwing bij type A en de bebouwing bij type C dienen 'kubisch' te zijn, dat wil zeggen geen schuine gevels en nagenoeg een horizontale daklijn. De bedrijfsbebouwing dient tevens alzijdig te worden uitgevoerd. Op voorterreinen van bedrijfsgebouwen worden geen opstallen toegestaan. Luifels, entrees, loading docks, fietsenstallingen ed. dienen derhalve inpandig te worden opgelost. Buitenopslag wordt verboden.

De woning bij type A en B bestaat uit twee lagen en een zadeldak. Het aandeel woning ten opzichte van het totale gebouwde volume dient minimaal 20% en maximaal 35% te bedragen. De minimale en maximale bouwhoogten zijn afhankelijk van het type woon-werk bebouwing. Door het instellen van maximale bouwhoogten krijgt de gestapelde variant de mogelijkheid om boven de omringende bebouwing uit te komen hetgeen dubbel ruimtegebruik uitnodigt in de vorm van een daktuin bijvoorbeeld.

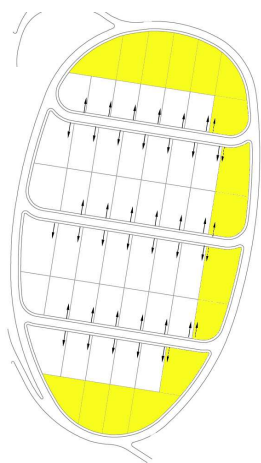
De afstand van de woning en een bedrijfsgebouw bij type A dient tenminste 2 meter te bedragen. Bij hoekkavels, gelegen op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg, dient tenminste 1 meter uit de achterperceelsgrens te worden gebouwd. In dit geval is de achterperceelsgrens, de perceelsgrens die het verst is gelegen van de doorsnijdingsweg.

Intensieve bebouwing wordt bevorderd door:

- een minimum bebouwingspercentage van het bouwperceel van 50 te hanteren, met uitzondering van hoekkavels (kavels op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg) en bouwpercelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>. Op deze kavels geldt een minimaal bebouwingspercentage van 30.
- voor de bedrijfsbebouwing in de woon-werk type A en C een minimale bebouwingshoogte op te nemen;
- een verplichte rooilijn van 5 meter langs de clusterrondweg op te nemen;
- op te nemen dat langs de clusterrondweg minimaal 50% van de perceelsbreedte ter plaatse van de rooilijn bebouwd dient te worden

Per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit één zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd voor parkeren en expediëren. Dit betreft de zijdelingse perceelsgrens welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde'. Bij bouwpercelen die zijn gelegen aan de oostzijde van het Zuidcluster op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke *niet* is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Dit vanwege de verkeersveiligheid. Voor de meest noordelijk gelegen bouwpercelen in de kopse kant en de meest zuidelijk gelegen bouwpercelen in de kopse kant, geldt eveneens dat 6 meter uit één zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd (zie figuur 1). Omdat de exacte verkaveling op voorhand nog niet duidelijk is, zal afhankelijk van de

verkaveling voor laatstgenoemde bouwpercelen worden bepaald aan welke zijde 6 meter voor parkeren en expediëren moet worden vrijgehouden.



figuur 1

De openbare ruimte krijgt een 'semi-groen' karakter door de kavelgrenzen vóór de bebouwing te beplanten met beuken hagen (max. 1,20 m. hoog) en door de oriëntatie van de woningen en de voortuinen. Parkeren voor de rooilijn wordt niet toegestaan.

Binnen dit cluster van het bedrijventerrein, dat fungeert als overgangsgebied tussen de woonomgeving en de meer traditionele bedrijventerreinen, passen woonvriendelijke bedrijfsmatige activiteiten. Gelet op bovengenoemd aspect en vanwege eerdergenoemde provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" is de milieucategorisering in dit cluster aangepast, in die zin dat enkel milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan, dan wel bedrijven die qua milieubelasting daarmee zijn gelijk te stellen. Zelfstandige kantoorvestigingen zijn uitgesloten.

Een herziening van het bestemmingplan in plaats van een uitwerking, ligt voor dit cluster dan ook meer voor de hand. Verder is, overeenkomstig de eerdergenoemde "Detailhandelsnota Gemeente Eindhoven", kleinschalige detailhandel onder voorwaarden toegestaan binnen het Zuidcluster.

Detailhandel is hier toegestaan voorzover het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, mits de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie ('productiegebonden detailhandel'). Detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is hier uitgesloten.

Met het oog op de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risicovolle inrichtingen, als bedoeld in dit besluit, binnen het plangebied uitgesloten.

## 4.2 Verkeer

### 4.2.1 Autoverkeer

Het gemeentebestuur heeft bij besluit van 7 december 1999 in het kader van "Duurzaam Veilig" de wegcategorisering vastgesteld. De wegen met een verkeersfunctie zijn primair bedoeld voor de afwikkeling van het verkeer. In Meerhoven is de hoofdontsluitingsweg ('Park Forum') een gebiedsontsluitingsweg. Alle overige wegen in het plangebied zijn onderdeel van het verblijfsgebied. Laatstgenoemde wegen worden 30 km/uur gebied conform het verkeersbesluit van 17 maart 2002 van het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven.

De bedrijvengebieden in Meerhoven worden vanaf de A2 ontsloten via een doorgetrokken Anthony Fokkerweg, die wordt doorgezet als 'Flight Forum', daarna als 'Park Forum' en uiteindelijk als de 'Meerhovendreef' (hoofdinfrastructuur van Meerhoven). Vanuit de 'Park Forum' is er een verbinding met Veldhoven via de 'Oersebaan'. Voor de ontwikkeling van Park Forum is het principe van een ontsluitingssysteem van eenrichtingverkeerswegen gehanteerd, waarbij geen traditionele kruisingen voorkomen maar gekozen is voor het samen komen van wegen. Hierdoor profiteert Park Forum van de directe en snelle verbinding met de A2 via een deel van de 'Park Forum'. De opbouw van de 'Park Forum' wordt gevormd door de verkeerskundige bepaling van de splitsingen. Zij zijn ontworpen en gedimensioneerd als weefzones.

Elke cluster van Park Forum, evenzo het Oost- en Zuidcluster, is omringd door een eenrichtingverkeersweg (clusterrondweg) die toegang geeft tot de kavels aan de randen en tot de doorsnijdingswegen. Via laatstgenoemde wegen komt men bij de overige kavels binnen het cluster. Door dit systeem van eenrichtingsverkeerswegen is het mogelijk om de openbare ruimte binnen de clusters te beperken. Tevens ontstaat daardoor een veilig en comfortabel wegtracé. De clusters worden zonder ophoud en verkeerslichten ontsloten.

### 4.2.2 Parkeren

Bij besluiten van 12 februari 1997 en 29 april 2003 hebben burgemeester en wethouders het parkeerbeleid vastgesteld. Daarbij geldt in principe het minimaal aantal parkeerplaatsen tevens als maximum norm. Indien daarvoor argumenten bestaan mag van deze norm maximaal 10% worden afgeweken. Voor het plangebied van Park Forum Oost en Zuid geldt de norm voor 'werkgebieden'.

De te hanteren parkeernormen zijn gebaseerd op de normen van het CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Deze normen zijn onlangs door het CROW geëvalueerd en daaruit blijkt dat de Eindhovense normen verouderd zijn en moeten worden bijgesteld. Deze bijstelling is inmiddels in voorbereiding.

Binnen het Oostcluster mogen uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder gebouwen te worden gerealiseerd. De parkeernorm per kavel wordt voor een belangrijk deel bepaald door de verhouding brutovloeroppervlak van de bedrijfsruimte en

kantoorruimte. In het Zuidcluster mag niet worden geparkeerd voor de rooilijn. De parkeernorm per kavel wordt in dit cluster voor een belangrijk deel bepaald door het brutovloeroppervlak van de bedrijfsfunctie. In het Zuidcluster dient elke kavel een strook van 6 meter vrij te houden voor parkeren en expediëren.

#### **4.2.3 Fietsverkeer**

Het gemeentelijke hoofdrouthenetwerk voor het fietsverkeer bestaat uit primaire routes en secundaire routes. Aan de primaire routes zijn hoge kwaliteitseisen gesteld. Het moeten in principe vrijliggende paden van voldoende breedte zijn. Verder worden ze gekenmerkt door de toepassing van rood asfalt en doordat ze voorrang hebben op gemotoriseerd verkeer en, waar nodig, ongelijkvloerse kruisingen. Deze fietspaden doorkruisen het gebied van Park Forum en takken op de clusters aan. In de clusters zullen fietsers gebruik maken van de clusterrond- en doorsnijdingswegen. Het voetgangersverkeer tussen de kavels dient plaats te vinden over de trottoirs langs de clusterrond- en doorsnijdingswegen.

### **4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

In het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden aanwezig. Hiermee hoeft bij de planontwikkeling dan ook geen rekening te worden gehouden.

Tot in het begin van deze eeuw was het landschap van het plangebied Meerhoven ingrijpend anders dan nu. Het bestond toen nog nagenoeg overwegend uit een heide landschap met daarin een zestal vennen. Het enige ven wat met naam bekend is, was het "Tarfsven". Alleen in het zuidoosten bevonden zich enkele ontginningen met daartussen een viertal gehuchten (Heistraat, Sliffert, Welschap en Verre Welschap). Hiervan stammen de oudste uit de late middeleeuwen.

Het gebied Meerhoven kan worden gekarakteriseerd als een relatief hooggelegen dekzandplateau met een afwatering naar het oosten. Op dit plateau liggen een reeks landschappelijk strategische locaties. De ondergrond daarvan bestaat voornamelijk uit gedurende de laatste ijstijd afgezette dekzandruggen. Op sommige van die dekzandruggen zijn vanaf de late middeleeuwen donkere esdekken opgebracht. Deze akkerlagen hebben het door geologische processen ontstane reliëf geaccentueerd, waardoor het gebied Meerhoven in wezen grotendeels als een relatief reliëfrijk gebied kan worden gekenmerkt. Bij gelegenheid van de aanleg van het vliegveld in de jaren 1931-1932 is dat reliëf echter plaatselijk verdwenen.

In het rapport "Een archeologische waardering voor de Vinex-locatie Meerhoven (Eindhoven): inventarisatie, voorspellingen en aanbevelingen" is op kaart een elftal terreinen aangegeven met een prognose van de terreinomvang, variatie, ouderdom, aard en waarde van de archeologische ondergrond van Meerhoven. Daarbij is uitgegaan van landschappelijke karakteristieken, ervaringen met archeologisch relevante terreinen elders in de regio, historische gegevens en archeologische vondsten. Binnen het plangebied van Park Forum Oost en Zuid bevinden zich geen archeologische waarden.

## 5 Milieuparagraaf

### 5.1 Inleiding

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisniveau voor de leefbaarheid gegeven. In deze paragraaf wordt de feitelijke milieusituatie van het plangebied vanuit twee verschillende invalshoeken belicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijvigheid, door het beperken van de zwaarte van bedrijven ten aanzien van mogelijke milieu emissie(zonering). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's geluid, bodem en externe veiligheid beperken c.q. voorkomen.

### 5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de bedrijvenlijst zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', 2<sup>e</sup> druk 2001.

#### 5.2.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op voornoemde bedrijvenlijst van de VNG. In de bedrijvenlijst worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze lijst kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op de clusters toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze lijst gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een afstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

- categorie 1: grootste afstand 0-10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 meter;
- categorie 4: grootste afstand 200 of 300 meter;
- categorie 5: grootste afstand 500, 700 of 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Voor onderhavig plan is de bedrijvenlijst van de VNG aangepast door de bedrijventypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten niet toelaatbaar worden geacht op een bedrijventerrein niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten op te nemen (bv. bioscopen, dierentuinen, sporthallen etc.). Daarnaast worden bedrijfstypen uitgesloten waarvan gesteld mag worden dat zij – gezien hun aard – niet in onderhavig plangebied thuishoren (bv. visserij- en visteeltbedrijven, aardolie- en gaswinning, etc.). Vervolgens is een selectie gemaakt van de bedrijven behorende tot de voor het plangebied, al dan niet met vrijstelling, toegelaten milieucategorie (categorieën 1 t/m 4).

### 5.2.2 Toepassing op het Oostcluster van bedrijventerrein Park Forum

Het Oostcluster van Park Forum is bestemd voor gemengde bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling in een groene setting. Er zijn bedrijven in de milieucategorieën 2<sup>10</sup> t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten geprojecteerd. De toelaatbaarheid van bedrijven binnen genoemde categorieën is afgestemd op de afstand van de bedrijven en de verschillende geprojecteerde woningbouw in de nabije omgeving te weten: de woningen in de woonwijk Waterrijk, een 'woontoren' binnen het park Meerland, de dienstwoningen binnen het Zuidcluster van Park Forum en de dienstwoning binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' binnen het park Meerland.

Binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan behorende tot de milieucategorieën 2<sup>8</sup> t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Met vrijstelling zijn bedrijven toegelaten die niet op de lijst voorkomen doch die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst onder de voorgeschreven milieucategorieën.

Met vrijstelling is detailhandel hier toegestaan voor zover het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, mits de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie ('productiegebonden detailhandel'). Detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is hier uitgesloten.

De woningen binnen de toekomstige woonwijk Waterrijk liggen op ruim 100 meter ten zuiden van het Oostcluster. Vanwege de nabijheid van deze woningen, alsmede de dienstwoningen in het Zuidcluster van Park Forum, is in de zuidrand van het Oostcluster een zone opgenomen waarbinnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'

---

<sup>10</sup> Milieucategorie 2 uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

geldt. Op deze gronden mogen enkel bedrijven worden gevestigd die voorkomen in de categorieën 2<sup>11</sup> en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor deze bestemming geldt dezelfde vrijstellingsmogelijkheid als beschreven bij de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I'. Bovendien is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven uit milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 200 meter bedraagt.

Een zone met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden III' ligt op tenminste 200 meter van de woningen in Waterrijk, van de 'woontoren' en de dienstwoning in het park Meerland en van de dienstwoningen in het Zuidcluster van Park Forum. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 2<sup>9</sup> t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat bij bedrijven in milieucategorie 4 uitsluitend bedrijven met een afstandscriterium van maximaal 200 meter zijn toegestaan. Met vrijstelling zijn toegelaten bedrijven in milieucategorie 4 met een afstandscriterium van maximaal 300 meter en bedrijven die niet op de lijst voorkomen doch die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst onder de voorgeschreven milieucategorieën.

Vanwege de bedrijfswoningen in het Zuidcluster van Park Forum is in de zuidwest hoek van het Oostcluster een zone bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden IV', waarbinnen enkel bedrijven in de milieucategorie 2<sup>9</sup> en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat bij bedrijven in milieucategorie 3 uitsluitend bedrijven met een afstandscriterium van maximaal 50 meter zijn toegestaan. Met vrijstelling zijn toegelaten bedrijven in milieucategorie 3 met een afstandscriterium van maximaal 100 meter en bedrijven die niet op de lijst voorkomen doch die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst onder de voorgeschreven milieucategorieën.

Eén kavel aan de oostzijde van het Oostcluster wordt specifiek bestemd voor een biomassa- en een elektriciteitscentrale (bedrijfsdoeleinden V). Vanwege de afstanden tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen in de woonwijk Waterrijk, alsmede vanwege de afstand tot de geprojecteerde dienstwoning binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' in het park Meerland, is bovendien bepaald dat deze bedrijven moeten voorkomen in milieucategorie 2<sup>9</sup> of 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bij deze bestemming gelden dezelfde vrijstellingsmogelijkheden als beschreven bij de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'.

Ten noorden en ten zuiden van het boscomplex in het Oostcluster zijn boskavels geprojecteerd. Deze boskavels (bestemming 'bedrijfsdoeleinden VI') zijn geprojecteerd op een afstand van tenminste 120 meter van het bouwvlak dat is bestemd voor maatschappelijke doeleinden in het park Meerland. Binnen deze

---

<sup>11</sup> Milieucategorie 2 uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

bestemming mag tevens een dienstwoning worden geprojecteerd. De toekomstige woningen binnen Waterrijk en de woontoren binnen het park Meerland zijn gelegen op een afstand van tenminste 170 meter van deze boskavels. Vanwege vorengenoemde woonfuncties zijn binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden VI' bedrijven toegestaan in de categorieën 2<sup>12</sup> en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor deze bestemming geldt dezelfde vrijstellingsmogelijkheid als beschreven bij de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'.

### 5.2.3 Toepassing op het Zuidcluster van bedrijventerrein Park Forum

In het Zuidcluster wordt een combinatie van wonen met werken ontwikkeld. Dit cluster dient derhalve als overgangsgebied tussen de geplande woonfuncties (noordrand van Veldhoven en de woonwijk Waterrijk) en de bedrijventerreinen in het Oost- en Westcluster van Park Forum. Binnen de bestemming 'woon-werkzone', die voor alle percelen binnen het Zuidcluster geldt, zijn kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bovendien wordt op elk perceel een dienstwoning voorgeschreven. Detailhandel is hier toegestaan voorzover het betreft 'productiegebonden detailhandel'. Detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is hier uitgesloten.

## 5.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht, gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005<sup>13</sup> (hierna: Blk 2005). Uitgangspunt is dat deze grenswaarden in acht dienen te worden genomen bij het verrichten van handelingen door bestuursorganen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, waartoe zij op basis van wetten bevoegd zijn. Het betreft in ieder geval bevoegdheden op grond van o.a. de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de praktijk zijn de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> (fijn stof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) het meest van belang. Voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) kent het Blk 2005 tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden van NO<sub>2</sub>.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer. Enerzijds wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Blk 2005. Anderzijds wordt voor bestaande situaties waarbij de gestelde normen worden overschreden, een luchtkwaliteitsplan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de

---

<sup>12</sup> Milieucategorie 2 uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

<sup>13</sup> Besluit luchtkwaliteit 2005, Staatsblad 2005, 316, inwerking getreden 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005. Het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 is vervolgens ingetrokken.

grenswaarde. Dat gebeurt door het stellen van eisen aan verbrandingsmotoren (de bron; door het rijk) en door technische en/of planologische maatregelen (door de gemeente, het rijk of de provincie).

Door de Milieudienst Regio Eindhoven is een onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het jaar 2010 en 2015 voor het plangebied van geheel Park Forum uitgevoerd<sup>14</sup>. In dit onderzoek is berekend wat de concentraties zijn op vier locaties langs de rondweg van Meerhoven (de 'Park Forum'). De overige wegen binnen het plangebied zijn niet relevant voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Gelet op het wegprofiel is bij deze locaties de afstand van de weg tot het toetspunt tussen de 5 en 15 meter. De luchtkwaliteit is bepaald met behulp van het CAR II-model, versie 5.0. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van (verkeers-)uitgangspunten voor 2010. Dit onderzoek is gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Kort samengevat kan naar aanleiding van dit onderzoek voor het plangebied van Park Forum Oost en Zuid worden geconcludeerd dat de normering, zoals genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, niet wordt overschreden.

#### *Bedrijven.*

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen luchtrelevante bedrijven gesitueerd. In bijlage 3 van de "Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002" (Milieudienst Regio Eindhoven, d.d. 31-07-2003) is een brief opgenomen van de provincie Noord-Brabant (kenmerk 830044, d.d. 25-04-2002) inclusief de notitie "Motivatie immissiebijdrage provinciale inrichtingen aan het leefmilieu" (d.d. 19-04-2002). De provincie heeft een berekening gemaakt met het verspreidingsmodel Pluim-plus voor een aantal bedrijven, dat in Noord-Brabant verantwoordelijk is voor het grootste deel van de emissie inzake de componenten uit het Blk 2005. Uit deze berekeningen kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van bedrijven aan de immissieconcentratie gering is. Op basis van de berekeningsresultaten concludeert de provincie dat de normen die zijn vastgelegd in het Blk 2005 niet worden overschreden in de omgeving van de betreffende bedrijven.

#### *Snelwegen*

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen snelwegen gelegen. De snelweg A2 ligt op een afstand van tenminste 1,5 kilometer van het plangebied.

#### *Vliegveld Eindhoven Airport en vliegbasis Eindhoven.*

Uit gegevens van het CBS blijkt dat de emissie van de luchtvaart ten opzichte van wegverkeer zeer gering is. Gezien de afstand zal Eindhoven Airport geen significante bijdrage leveren aan de optredende luchtconcentraties ter hoogte van de bestemmingen in het plangebied. Voor overige informatie wordt verwezen naar de MER voor de vliegbasis Eindhoven, die op termijn openbaar zal worden. In deze MER zal ook het aspect luchtkwaliteit aan de orde komen en zal aangetoond moeten worden dat aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan.

---

<sup>14</sup> Luchtkwaliteit Meerhoven, Deel 3: Park Forum, d.d. 28 april 2006, projectnummer 432644, opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven, afdeling Eindhoven.

Het kabinet werkt aan een omvangrijk pakket aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Naast de generieke maatregelen door het Rijk, moesten ook overheden aan de slag met lokale initiatieven. De ambities die de gemeente Eindhoven ten aanzien van de luchtkwaliteit nastreeft, zijn opgenomen in de Milieuvisie 2030.

## 5.4 Bodemkwaliteit

Het plangebied van Park Forum Oost en Zuid maakt deel uit van het voormalige luchthaventerrein van het ministerie van Defensie. In 1997 is in het kader van het afstoten van de terreinen van de vliegbasis aan de gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op een aantal deellocaties in het midden van het Oostcluster komen verontreinigingen voor. Ten behoeve van het geschikt maken van de grond voor de beoogde bestemming is een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan voldoet aan de vereisten neergelegd in artikel 39 Wet bodembescherming. Het bevoegde gezag heeft derhalve ingestemd met het saneringsplan en de saneringsbeschikking op 23 oktober 2002 afgegeven. In 2006 is de sanering in het Oostcluster van Park Forum afgerond. De evaluatierapporten van deze saneringen worden door Defensie opgesteld en vervolgens aan het bevoegd gezag gestuurd.

Vanwege het vrijmaken van Park Forum Zuid en de westzijde van het Oostcluster is in juni en juli 2005 een actualiserend bodemonderzoek<sup>15</sup> uitgevoerd door de Milieudienst Regio Eindhoven. Onderzocht is of het terrein geschikt is voor het toekomstige gebruik als bedrijventerrein (al dan niet woonvriendelijk), alsmede of de vrijkomende grond vanuit deze locatie in het kader van actief bodembeheer hergebruikt kan worden op de locatie Park Forum West. De locatie is tevens op asbest onderzocht. In dit onderzoek wordt kort samengevat het volgende geconcludeerd:

- De lichte verontreinigingen in de grond zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. Gezien de lage gehalten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Bij het bouwrijp maken en de uitgifte van de terreinen moet er rekening mee worden gehouden dat plaatselijk van 10 tot 50 % kooltjes, puin, bakstenen en asfaltdeeltjes voorkomen tot een diepte van maximaal 100 cm-mv.;
- Op basis van de bodemkwaliteit gelden er beperkingen voor het gebruik van het terrein. Blijkens de bodemkwaliteitskaart van Eindhoven is het bodembeheersplan nog niet van toepassing voor het terrein van Park Forum West. Derhalve is hergebruik van grond afkomstig van Park Forum Oost of Zuid pas mogelijk op Park Forum West als op basis van het Bouwstoffenbesluit een partijkeuring volgens de AP04-richtlijn of een in-situ onderzoek conform de NEN-5740 is uitgevoerd, dan wel op het moment (medio 2006) Park Forum West is opgenomen op de bodemkwaliteitskaart van Eindhoven.

---

<sup>15</sup> Actualiserend bodemonderzoek Locatie Park Forum Oost fase 1 en Zuid te Eindhoven, Milieudienst Regio Eindhoven, d.d. 26 juli 2005, rapportnr. 420630

- De vrijkomende grond uit Park Forum Oost en Zuid is op sommige plaatsen in Eindhoven, multifunctioneel te hergebruiken in de bovengrond (0-50 cm-mv) zonder nadere toepassingsvoorwaarden. Dit hergebruik kan o.a. ook in Meerhoven, met uitzondering van het Westcluster van Park Forum totdat dit cluster is opgenomen op de bodemkwaliteitskaart;
- Op de locatie is geen asbest aangetroffen;
- De matige tot sterke verontreiniging in het grondwater zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. Gezien de gehalten is nader onderzoek op een tweetal plaatsen noodzakelijk naar de omvang van de verontreinigingen. De aangetroffen gehalten in het grondwater vormen, gezien het concentratieniveau, mogelijk een gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Naar aanleiding van de conclusie van bovenstaand bodemonderzoek is door Royal Haskoning<sup>16</sup> een nader onderzoek uitgevoerd ter plaatse van twee aangetroffen grondwaterverontreinigingen. Bovendien is door Royal Haskoning een visie gegeven op de onderzoeksopzet van het bovengenoemde actualiserend bodemonderzoek. In dit nader onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van één peilbuis geen verontreiniging (met lood en zink) meer is aangetroffen. De andere grondwaterverontreiniging betreft geen ernstig geval van verontreiniging, omdat deze kleiner is dan 100 m<sup>3</sup> grondwater.

Verder concludeert Royal Haskoning dat de gestelde hypothese in het voornoemde actualiserend bodemonderzoek niet juist is, maar de toegepaste onderzoeksintensiteit wel juist is. Er zijn geen bezwaren om de locatie in te richten als bedrijventerrein met eventueel bedrijfsgebonden woningen.

De Gemeente Eindhoven onderzoekt standaard de bodemkwaliteit van te verwerven of te verkopen percelen. De bodemkwaliteit zal bij de uitgifte van de grond worden bepaald op basis van NEN5740. Het Zuidcluster en het westelijk deel van het Oostcluster is onderzocht op explosieven en vrijgemaakt van eventuele explosieven. Het resterende terrein binnen het plangebied zal naar verwachting medio 2007 onderzocht zijn op explosieven.

## 5.5 Natuur

### 5.5.1 Algemeen

Park Forum wordt een duurzaam bedrijventerrein. Met het oog hierop zal er zorgvuldig worden omgegaan met de reeds aanwezige landschappelijke structuren. Het meest ecologisch waardevolle bosperceel, gelegen aan de oostzijde van het Oostcluster, wordt gehandhaafd en bestemd als 'bos'. Aansluitend aan dit bosperceel worden zogenoemde 'boskavels' ontwikkeld. Deze 'boskavels' hebben een beperkt bouwvlak. Bomen op deze kavels mogen alleen gekapt worden indien ze binnen het bouwvlak ter plaatse van het gebouw staan of tot maximaal 3 meter uit de gevellijn

---

<sup>16</sup> Nader bodemonderzoek Park Forum Oost te Eindhoven, Royal Haskoning, d.d. 19 december 2005, projectnummer 9R5818.

staan. Bovendien is er op deze bospercelen buiten het bouwvlak een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Getracht wordt de overige waardevolle beplanting te handhaven en in te passen in het plan.

Ten behoeve van o.a. de aanleg van de 'Park Forum' heeft het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven bij besluit van 20 januari 2004 vrijstelling verleend ex artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Er is voor voortzetting van de 'parklanes' gekozen binnen het plangebied van Park Forum, waardoor op een logische wijze de bosopstanden in de 'middenberm' tussen de rijbanen zijn ingepast. De aanleg van de ecologische verbindingzone wordt hierdoor makkelijker en de bosrand blijft intact hetgeen van belang is voor de stabiliteit van het bos. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van deze 'groene ruimte' is een aanlegvergunningstelsel binnen de ter plaatse geldende bestemming ('groenvoorziening') opgenomen. De kwaliteit van de openbare ruimte en de ambitie die uit het vorenstaande spreekt, dragen bij aan de doelstelling om Park Forum als duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.

#### 5.5.2 Flora- en Fauna

In 1998 is een natuurwaardering op basis van een biotoopkartering en bestaande flora- en faunagegevens (Inventarisatie Natuurwaarden Eindhoven) in kaart gebracht. Voor geheel Meerhoven heeft onderzoek plaatsgevonden. De conclusie van het rapport was dat de natuurwaarde van het gebied beperkt lijkt, alleen enkele bijzondere plantensoorten karakteristiek voor ontgonnen heidegebied waren aanwezig. Het Bureau Waardenburg heeft in 2001 een inventarisatie gemaakt voor het gehele plangebied van Park Forum van beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet, alsmede de soorten genoemd in bijlage II en IV van de Habitatrichtlijn<sup>17</sup>. In eerste instantie is de inventarisatie beperkt tot amfibieën. Daarbij is echter ook naar het voorkomen van andere beschermde soorten gekeken. In het gebied komen o.a. beschermde amfibieën en zoogdieren voor. In mei en juni 2003 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuissoorten. Samenvattend kan naar aanleiding van deze onderzoeken worden geconcludeerd dat de ruimtelijke ingreep het netto verlies aan jachtgebied voor de grootvleermuis en de dwergvleermuis (mede gelet op de geplande hoeveelheid toekomstig groen in het plangebied alsmede de flexibiliteit van zowel de dwergvleermuis als de laatvlieger t.a.v. de jachtbiotoop) marginaal zal zijn en ook het verlies van aanvliegroutes nihil zal zijn. In het plangebied zullen daarom geen compenserende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk zijn.

Op basis van de gegevens van deze onderzoeken wordt een ontheffing voor vleermuizen niet noodzakelijk geacht. Vervolgens is d.d. 15 maart 2004 een ontheffing<sup>18</sup> als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit voor het gehele plangebied van Park Forum voor de periode van 2003 t/m 31 december 2005. De ontheffing heeft

<sup>17</sup> "Amfibieën op Pake Forum, Meerhoven, fase 1: inventarisatie en bronnenonderzoek", van G.J. Brandjes & S. Dirksen, d.d. 6 juli 2001

<sup>18</sup> Besluit van 15 maart 2004 van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, kenmerk FF/75C/2002/066

betrekking op de egel, bruine kikker en de gewone pad. Voor het bouwrijp maken van het westelijk deel van het Oostcluster na 31 december 2005 is geen nieuwe ontheffing noodzakelijk vanwege het feit dat de regelgeving inmiddels is gewijzigd (geen ontheffing maar een vrijstelling voor bepaalde soorten) en er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de eerdere ontheffing.

### 5.5.3 Ecologische verbindingszone

In de Landschapsvisie Meerhoven wordt een op de provinciale Groene Hoofdstructuur aansluitende ecologische verbindingsstructuur door Meerhoven voorgesteld. Deze structuur is te beschouwen als een verbinding tussen landelijk Strijp/Beatrixkanaal en de natuurgebieden ten noordwesten van Meerhoven, met name zinvol voor amfibieën. Daarnaast dient de ecologische structuur voor behoud en ontwikkeling van natuur binnen Meerhoven, waarmee onder andere betrokkenheid bij, en ruimte en rust voor, omwonenden wordt gecreëerd. De verbindingsstructuur in Meerhoven bestaat uit vier takken:

- ◆ een tak naar het noorden, tussen het toekomstige bedrijventerrein Park Forum en bedrijventerrein Flight Forum;
- ◆ een tak naar het westen langs de toekomstige bedrijventerreinen in Park Forum;
- ◆ een tak naar het oosten langs het park Meerland en verder tussen Flight Forum en woonwijk Zandrijk;
- ◆ een tak naar het oosten door Meerland en verder tussen de toekomstige woonwijk Bosrijk en woonwijk Grasrijk. Deze tak loopt ten zuiden van het centrum Meerrijk.

De westelijke tak vormt de enige rechtstreekse verbinding richting Habraken, een natuurkerngebied voor amfibieën. Deze verbinding loopt door het plangebied van Park Forum Oost en Zuid, tussen het Oost- en Zuidcluster en door de bosopstanden tussen de rijbanen van de Park Forum. Deze eco-zone is ingericht als natte extensief beheerde corridor, specifiek ingericht voor amfibieën. Verder bevindt zich daarin een sloot ten behoeve van berging van een gedeelte van het regenwater dat binnen de clusters wordt opgevangen. In principe is de minimale breedte van de eco-zone, afgezien van de duikers ter plaatse van de kruisingen met wegen, 20 meter.

De opzet van een verbindingszone specifiek voor amfibieën dient te zijn gebaseerd op:

- ◆ Aanwezigheid van geïsoleerde watertjes op maximaal 300 meter van elkaar verwijderd;
- ◆ Aanwezigheid van enigszins rommelige ruigtes nabij de watertjes;
- ◆ Aanwezigheid van min of meer natuurlijk struweel en/of kleine bosjes op geringe afstand;
- ◆ Passagemogelijkheden (eco-duiker als in landschapsvisie, of droge duiker) onder kruisende wegen.

De watertjes dienen aan specifieke voorwaarden te voldoen met betrekking tot dimensie, oever, water en begroeiing. Daarbij is heel belangrijk dat die wateren

geïsoleerd liggen en daarmee vrij blijven van vis (geïsoleerde poeltjes of slootjes). Naast de watertjes dienen ook de passages te voldoen aan specifieke voorwaarden. De verschillende elementen (watertjes, ruigtes, struweel / bosjes) dienen elkaar op kleinschalige wijze af te wisselen. De omgeving dient voldoende schuilgelegenheden voor amfibieën te bevatten (dode takken, stenen, blad) dus niet steriel opgeruimd.

In het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid is ter bescherming van de ecologische verbindingzone de bestemming 'Natuur' opgenomen, waarbinnen ook een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Op een aantal plaatsen binnen het plangebied wordt de bestemming 'Natuur' doorbroken. Ter plaatse worden voorzieningen getroffen, zodat voor dieren de verbindingzone open blijft (bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een verbindingspijp onder de wegen).

#### **5.5.4 Natuurcompensatie**

In het gehele plangebied Meerhoven verdwijnt 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 plaats vinden, 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 te natuur te compenseren. Deze natuurcompensatie zal plaatsvinden in het gebied Vaarle, landgoed Gulbergen, in de gemeenten Nuenen en Mierlo. Middels publiekrechtelijke procedures in de gemeenten Mierlo en Nuenen, Gerwen en Nederwetten zal de compensatie worden vastgelegd. Op 14 juli 2003 heeft ondertekening van de bestuursconvenanten plaatsgevonden, waarin de compensatie wordt vastgelegd.

## **5.6 Wet geluidhinder**

### **5.6.1 Algemeen**

Met ingang van 1 januari 2007 is de wijziging van de Wet geluidhinder<sup>19</sup>, alsmede het Besluit geluidhinder<sup>20</sup> in werking getreden. Ingevolge de overgangsregeling van deze nieuwe wet moeten lopende procedures worden afgerond volgens de toentertijd geldende wet (en daarop gebaseerde regelgeving). Dit betekent onder andere dat de 'oude' Wet geluidhinder van toepassing blijft bij het vaststellen van een bestemmingsplan, dat wordt vastgesteld met toepassing van de Wet geluidhinder en waarvan het ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2007. Omdat het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen vanaf 14 december 2006, geldt de 'oude' Wet geluidhinder.

---

<sup>19</sup> Staatsblad 2006, nr. 350, Wet geluidhinder

<sup>20</sup> Staatsblad 2006, nr. 532, Besluit geluidhinder

### 5.6.2 Wegverkeerslawaaï

Alle wegen hebben een wettelijke zone waarbinnen ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden ten behoeve van de geluidsgevoelige bebouwing, met uitzondering van o.a. de 30 km-wegen. Omdat voor de clusterrondwegen en de doorsnijdingswegen binnen de clusters een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, heeft binnen het plangebied enkel de hoofdontsluitingsweg van Meerhoven (de 'Park Forum') een zone zoals hiervoor genoemd. De Wgh bepaalt tevens dat woningen als geluidsgevoelige bebouwing moeten worden beschouwd, waarvoor een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van toepassing is. Enkel binnen het Zuidcluster wordt geluidsgevoelige bebouwing (dienstwoningen) geprojecteerd. Deze dienstwoningen liggen derhalve binnen de zones van de hoofdontsluitingsweg van Meerhoven ('Park Forum').

Om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de 'Park Forum' ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen dienstwoningen in het Zuidcluster vast te stellen, is akoestisch onderzoek<sup>21</sup> verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de dienstwoningen, die worden gesitueerd langs de 'Park Forum', de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Bij besluit van 28 juli 2006, nr. 1215682, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een hogere grenswaarden ten gevolge van de 'Rondweg Meerhoven' (=de Park Forum) van maximaal 61 dB(A) vastgesteld voor de dienstwoningen op een afstand van 10 m. uit de as van de weg op waarneemhoogten van 1,5 m. en 4,5 m. in onderhavig plan. Voor zover de maximale gevelbelasting van de dienstwoningen 55 dB(A) of hoger is, stellen Gedeputeerde Staten hierbij als voorwaarde dat de dienstwoningen een luwe zijde moeten hebben met een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A). Tevens dienen dan de verblijfsruimten binnen de dienstwoning, alsmede bij de dienstwoningen behorende buitenruimten, in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

De locatie binnen het plangebied waar dit zich voordoet is middels een aanduiding op de plankaart kenbaar. In de voorschriften is bepaald dat binnen de 55 dB(A) contour wegverkeerslawaaï uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij genoemde voorwaarden, mag worden gebouwd.

Er is thans een wijziging van de Wet geluidhinder in voorbereiding. De gewijzigde wet hanteert voor de geluidbelasting niet meer het equivalente niveau  $L_{aeq, etm}$ , maar de  $L_{den}$ . Om te anticiperen op deze wetswijziging zijn in het akoestisch onderzoek de geluidbelastingen ook in  $L_{den}$  bepaald, en getoetst aan de bijbehorende normstelling.

---

<sup>21</sup> Akoestisch onderzoek Park Forum Zuid, d.d. 27 maart 2006, project nummer 431222, door de Millieudienst Regio Eindhoven.

### 5.6.3 Vliegverkeerslawaai

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is voor de vliegbasis Eindhoven de geluidsbelasting in de vorm van geluidscontouren met een range van 20 Kosteneenheden (Ke) tot 65 Ke vastgesteld. Deze indicatieve contouren zijn nog steeds geldig en kunnen worden gebruikt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Mede om de geluidscontouren definitief vast te stellen wordt in het kader van het Structuurschema een procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. Vooruitlopend op het MER-rapport verwacht VROM/DGM/DLMV niet dat de nu vast te stellen geluidscontouren voor het vliegveld buiten de huidige 35 Ke-contour komen te liggen. De Inspectie VROM geeft aan dat in algemene zin de huidige geluidscontour van 35 Ke als een aanvaardbare basis kan worden beschouwd voor het stellen van regels aan het bestemmen en het gebruik van de ruimte rond het luchtvaartterrein. Op basis van het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) mag in beginsel binnen de 35 Ke-zone geen nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen plaatsvinden.

De 35 Ke-lijn ligt over een zeer klein gedeelte van het Westcluster van Park Forum (noordwesthoek) en heeft derhalve geen consequenties voor het ontwikkelen van het Zuidcluster waarbinnen dienstwoningen mogen worden opgericht.

### 5.6.4 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Park Forum wordt niet een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied wordt wel milieuzonering toegepast (zie paragraaf 5.2).

#### *Het Zuidcluster*

In het Zuidcluster worden woonvriendelijke bedrijfskavels gerealiseerd. Deze cluster met kleinschalige bedrijfsbebouwing in combinatie met een dienstwoning fungeert als buffer tussen het bedrijventerrein en de woongebieden (Waterrijk en woonwijk in de noordrand van de gemeente Veldhoven). Bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 of 2 (=grootste afstand 30 meter) zijn toegestaan binnen dit cluster. Via de milieuvergunning wordt geregeld dat de bedrijven binnen het Zuidcluster geen overlast naar de dienstwoningen mogen veroorzaken.

De minimale afstand tussen de bedrijfsbebouwing in het Zuidcluster en de woonbebouwing in Waterrijk is 30 meter. De woningen in de noordrand van de gemeente Veldhoven liggen op minimaal 75 meter van de bedrijfsbebouwing in het Zuidcluster.

#### *Proefstand vliegbasis Eindhoven*

In het kader van de Wet geluidhinder is voor vliegbasis Eindhoven een geluidszone vastgesteld vanwege het proefdraaien met vliegtuigmotoren. Laatstgenoemde wordt aangemerkt als industrielawaai. In een rapport van TNO-Industrie<sup>22</sup> is de ligging van de 50 dB(A) etmaalwaardecontour berekend. Op de, bij dit rapport behorende,

---

<sup>22</sup> "Samenvatting akoestisch onderzoek Zonering Vliegbasis Eindhoven", TNO-rapport, TPD-HAG-RPT-92-0245, d.d. 16 december 1992.

tekening<sup>23</sup> is onder andere de ligging van deze 50 dB(A)-contour van industrielawaai weergegeven. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het proefdraaien niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen deze zone geldt een voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting van 50 dB(A) op de gevel van o.a. nieuw te realiseren (dienst)woningen. Voor woningen met een geluidsbelasting van meer dan de toegestane 50 dB(A) ten gevolge van de proefstand binnen de zone, kunnen Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde vaststellen. Gedeputeerde Staten kunnen tot maximaal 55 dB(A) ontheffing verlenen.

Over het noordwestelijk deel van het Zuidcluster is deze 50 dB(A)-geluidszone geprojecteerd. Bij brief van 21 april 2006<sup>24</sup> heeft Defensie aangegeven dat de geluidsbelasting ten gevolge van voornoemde proefstand ter plaatse van de dichtstbijzijnde dienstwoningen ten hoogste 51 dB(A) bedraagt. Bij besluit van 31 oktober 2006, nr. 1239105, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een hogere grenswaarden ten gevolge van het industrieterrein "Vliegbasis Eindhoven" van maximaal 51 dB(A) vastgesteld voor de dienstwoningen op waarneemhoogten van 5 m. in onderhavig plan. De gronden binnen het plangebied waar dit zich voordoet is middels een aanduiding op de plankaart kenbaar (50 dB(A) contour industrielawaai). In de voorschriften is bepaald dat binnen de 50 dB(A) contour industrielawaai uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij genoemde voorwaarden, mag worden gebouwd.

#### *Het Oostcluster*

Het Oostcluster van Park Forum is bestemd voor gemengde bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling in een groene setting. Er zijn bedrijven in de milieu-categorieën 2<sup>25</sup> t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten geprojecteerd. De toelaatbaarheid van bedrijven binnen genoemde categorieën is afgestemd op de afstand van de bedrijven en de verschillende geprojecteerde woningbouw in de nabije omgeving te weten: de woningen in de woonwijk Waterrijk, een 'woontoren' binnen het park Meerland, en de dienstwoningen binnen het Zuidcluster van Park Forum.

## **5.7 Veiligheid en belemmeringen**

### **5.7.1 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 transport) met gevaarlijke

---

<sup>23</sup> Kaart 1: Eemaalwaardecontouren in dB(A) ex, art. 53 jl. 59 Wgh. Vliegbasis Eindhoven, situatie mei 1992 (123.281.009/3).

<sup>24</sup> Brief van Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Centrale Directie, afdeling Vastgoedmanagement, d.d. 21 april 2006, kenmerk MG2006000527.

<sup>25</sup> Milieucategorie 2 uitsluitend voor zover het betreft groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> of bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

stoffen bevordert. 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.

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.

Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld grotere kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen, is de norm  $10^{-6}$ /jaar een richtwaarde. Dit is een waarde waaraan zo veel mogelijk moet worden voldaan.

- Groepsrisico (GR): dit is de kans dat een bepaald aantal personen ten gevolge van een calamiteit dodelijk wordt getroffen.

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

### 5.7.2 Bedrijven

Bij de vaststelling van besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening zoals o.a. een bestemmingsplan moet met het Besluit externe veiligheid inrichtingen<sup>26</sup> (Bevi) rekening worden gehouden. Dit besluit is per 27 oktober 2004 in werking getreden. Binnen het plangebied wordt de vestiging van risicovolle bedrijven, die onder de werkingssfeer vallen van het Bevi, uitgesloten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

### 5.7.3. Vliegbasis Eindhoven/munitie-opslag

Het plangebied is gelegen op enige afstand van Eindhoven Airport/Vliegbasis Eindhoven. Deze vliegbasis is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. Bij deze vliegbasis heeft Defensie een opslag van munitie. Aan alle betrokken gemeenten zijn voor deze opslag van munitie veiligheidszones bekendgemaakt waarbinnen voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkingen kunnen gelden. Deze contouren (A, B en C) zijn gesitueerd geheel of ten dele over het onderhavige plangebied. In het Structuurschema Militaire Terreinen deel 1 (SMT-1) zijn deze veiligheidszones geïntroduceerd. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven wat de beperkingen zijn binnen genoemde zones:

- Binnen zone A mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen, druk bevaaren waterwegen of parkeerterreinen bevinden .
- Binnen zone B mogen geen hoofdverkeerswegen (wegen met een beperkt verkeer zijn toegestaan) worden aangelegd, is geen bebouwing toegelaten, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, fabrieken, café, e.d. en zijn geen recreatieve voorzieningen toegelaten waar zich geen grote aantallen recreanten bevinden, zoals sportvelden, jachthavens,

---

<sup>26</sup> Staatsblad 2004, nr. 250.

zwembaden, kampeerterreinen en caravanparken e.d. Beperkte dagrecreatie is wel toegestaan.

- Binnen zone C mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met een vlies- of gordijngewelconstructie en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Middels een aanduiding op de plankaart is de veiligheidszone C nader aangegeven. Binnen de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden I, II, III' zijn derhalve de beperkingen van de veiligheidszone C vastgelegd in de beschrijving in hoofdlijnen. In verband met de rechtszekerheid dient in de voorschriften van dit plan de toegelaten bebouwing zoveel mogelijk worden geconcretiseerd. De beperkingen van de C-zone zijn objectief begrensd door binnen deze zone geen gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten toe te laten.

#### **5.7.4 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, waterwegen en buisleidingen***

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

##### ***Luchtverkeer***

Het plangebied is gelegen op enige afstand van Eindhoven Airport/Vliegbasis Eindhoven. Deze vliegbasis is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart. De luchtvaart wordt beschouwd als een risicovolle activiteit. Om kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, recreatieterreinen, 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 bron. De risico's ten gevolge van het vliegveld worden veroorzaakt door het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen.

##### ***Het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen***

De Luchtvaartwet (LVW) kent geen normstelling en beoordelingskader voor externe veiligheid in het kader van startende en landende vliegtuigen. In het voorjaar van 2003 is gestart met de voorbereiding van nieuwe wetgeving op het gebied van milieu, externe veiligheid en ruimtelijke ordening voor o.a. de regionale en kleine luchthavens. Naar verwachting treedt in het voorjaar van 2007 de wijziging op de Wet luchtvaart in werking.

Voor het militaire luchtvaartterrein Eindhoven is een wijziging van het aanwijzingsbesluit ex artikel 18 van de Luchtvaartwet in procedure. In dit kader wordt een

procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven van de Minister van Defensie is in juli 2006 vastgesteld en ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit legt de ligging en het gebruik van het luchtvaartterrein, alsmede de vereiste geluidszone, vast. Tevens is het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven (MER) ter inzage gelegd. In dit MER zijn de gevolgen voor geluid, de luchtkwaliteit en externe veiligheid weergegeven voor de maximaal mogelijke gebruiksruimte van de luchthaven. Echter in werkelijkheid wordt daarvan door de militaire- en de burgerluchtvaart tot nu toe slechts 20-25% gebruikt. Het ontwerp-aanwijzingsbesluit komt overeen met het planalternatief 2 van het MER. In het MER zijn de plaatsgebonden risicocontouren bepaald en het Totaal Risico Gewicht (TRG).

#### ***Plaatsgebonden risicocontouren***

Op basis van planalternatief 2 is de plaatsgebonden  $10^{-6}$  risico-contour niet over onderhavig plangebied gelegen. Uit overleg met het rijk (d.d. 25-08-2006: ministeries van Defensie, Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Economische Zaken), provincie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is duidelijk geworden dat voor militaire luchthavens - al dan niet met burgerlijk medegebruik - een zogenaamd belemmeringsgebied gaat gelden. Dit belemmeringsgebied zal in principe de  $10^{-6}$  contour beslaan. Naar analogie van het door het ministerie van VROM ingestelde interimbeleid voor burgerluchthavens, zal op korte termijn soortgelijk interimbeleid worden vastgelegd voor de vliegbasis Eindhoven. Onderhavig plangebied ligt niet binnen dit belemmeringsgebied.

#### ***Groepsrisico***

Momenteel is het nog niet duidelijk of het rijk rondom luchthavens ook het groepsrisico als norm/toetsingskader wil hanteren. Het is naar analogie van andere risicobronnen (bedrijven, transportassen) mogelijk om het groepsrisico te bepalen. In een proef voor luchthaven Schiphol is dit recentelijk gedaan. Het ministerie van VROM kijkt momenteel of op basis van deze proef het groepsrisico bij Schiphol als ruimtelijk toetsingskader zal worden ingesteld. Het groepsrisico geldt vooralsnog dus niet als norm of toetsingskader.

In de richtlijnen voor het Milieueffectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven is aangegeven dat het groepsrisico niet hoeft te worden bepaald. Als kwantitatieve risico-analyse is het zogenaamde TRG berekend voor het gezamenlijk vliegverkeer. De waarde van het TRG voor het planalternatief 2 is groter dan die van het TRG van de andere alternatieven in het MER. Het verschil in waarden kan niet worden beoordeeld doordat een beoordelingskader ontbreekt.

In het kader van het Eindhovense externe veiligheidsbeleid wil het college van burgemeester en wethouders inzicht in de aard en omvang van risicobronnen en de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen daarop. Vanuit die optiek is door de gemeente Eindhoven aan het RIVM en het NLR opdracht gegeven om het groepsrisico te bepalen. De resultaten daarvan worden verwacht in het eerste kwartaal van 2007.

Naar analogie van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden in de te bepalen 0-situaties de aanwezige inwoners, werknemers e.d. meegerekend, inclusief de theoretische hoeveelheid die op basis van de vastgestelde bestemmingsplannen in de toekomst in het gebied aanwezig zullen kunnen zijn. Onderhavig plangebied ligt in het invloedsgebied van de vliegbasis Eindhoven. Omdat het bedrijventerrein Park Forum is voorzien in het onherroepelijke bestemmingsplan Meerhoven betreft het een bestaande situatie.

### **5.7.5 Obstakelvrije gebieden luchtvaartterrein Eindhoven**

#### *Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)*

In deel 3 van het tweede Structuurschema Militaire Terreinen<sup>27</sup> 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 (IHCS) 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 hoogte van dit obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP. Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord Atlantische Verdrags Organisatie (Nato) 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. Het plangebied valt binnen het obstakelbeheergebied. Omdat het peil binnen het plangebied 21,3 meter boven NAP ligt en de bebouwingshoogte voor gebouwen ten hoogste 19,7 meter bedraagt, werkt het obstakelbeheer gebied niet belemmerend.

#### *Funnels*

Daarnaast zijn er obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijanten (zgn. "funnels") in de verlengden van de start- en landingsbanen. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m. boven NAP). Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze funnels.

#### *Instrument Landing System (ILS)*

De vliegbasis beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Hiervoor bestaat een ICAO-norm die richtlijnen biedt omtrent het beperken van gebieden waarin obstakels kunnen worden opgericht. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, voordat een object wordt opgericht, een toetsing te laten plaatsvinden. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Het horizontale vlak met een hoogtebeperking van 41 meter + NAP ligt ten dele over het Oostcluster. Binnen het plangebied is de kruin van de weg gelegen op 21 meter +NAP. Zoals in de meeste bestemmingsplannen binnen

---

<sup>27</sup> 10 mei 2005 door de 1<sup>e</sup> kamer geaccordeerd

de gemeente Eindhoven, is het peil binnen het plangebied gelegen 0,30 meter boven de kruin van de weg. Het peil binnen het plangebied ligt derhalve op ca. 21,30 meter +NAP. In de voorschriften is opgenomen dat de bebouwingshoogten van gebouwen binnen het Zuidcluster maximaal 18 meter (= 39,3 m.+NAP) mag bedragen. De maximale bebouwingshoogten binnen het Oostcluster bedraagt 19,7 meter (= 41 m.+NAP). Dit is inclusief uitsteeksel zoals reclame-objecten, liftopbouwen ed. Deze bouwwerken beïnvloeden het ILS derhalve niet in onaanvaardbare mate.

In de algemene vrijstellingsbepaling is voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van de in de voorschriften gegeven bebouwingshoogte voor gebouwen, tot niet meer dan 10 % van die hoogten. Deze vrijstelling kan enkel worden verleend indien o.a. bij de beheerder van het ILS, te weten het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie (DVD), directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Verder kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Deze vrijstelling kan enkel worden verleend indien o.a. bij de beheerder van het ILS, te weten DVD, directie Zuid, van het ministerie van Defensie schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Op de plankaart zijn de hoogtebeperkingen van het ILS opgenomen.

#### **5.7.6 Hoogtebeperking zweefvliegterrein**

Aan de noordzijde van het Oostcluster zijn zweefvliegfunnels gelegen, waardoor een maximale bebouwingshoogte van respectievelijk 45 meter en 30 meter geldt. Omdat in het plangebied beide funnels elkaar overlappen geldt een maximale bebouwingshoogte van 30 meter. In de voorschriften is opgenomen dat de bebouwingshoogte van gebouwen maximaal 19,7 meter mag bedragen.

## 6 Waterparagraaf

### 6.1 Inleiding

Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven welk watersysteem wordt gerealiseerd binnen het plangebied van het bedrijventerrein Park Forum. Tevens is bekeken of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem. Verwezen wordt ook naar het Waterhuishoudings- en rioleringsplan 'Park Forum te Eindhoven', opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 10 november 2004.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op het gehele gebied van Park Forum, dus zowel de clusters Oost en Zuid als ook het cluster West. In figuur 1 staat het plangebied Park Forum globaal weergegeven (bron: luchtfoto 2003). Deze waterparagraaf is besproken met het waterschap de Dommel. In paragraaf 6.4 staan hiervan de resultaten.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied Park Forum, situatie 2003

## 6.2 Huidige situatie

### 6.2.1 Algemeen

Het plangebied van Park Forum was deels in gebruik door defensie en was /is deels in gebruik als landbouwgrond. Alle bestaande bebouwing is of wordt gesloopt. Ditzelfde geldt voor de bestaande verharding. Ten tijde van het opstellen van de waterparagraaf zijn er in de zuidwesthoek van het westcluster nog twee voormalige agrarische bedrijfspanen (stallen) aanwezig. Deze zullen in de toekomst worden gesloopt.

### 6.2.2 Oppervlaktewater

In het plangebied ligt een watervoerende watergang (RG07) die voorkomt op de legger van het waterschap de Dommel. Deze watergang staat het grootste deel van het jaar droog en is gelegen binnen het plangebied van het cluster west.



Figuur 2 Globale ligging RG07

In figuur 2 staat weergegeven welk deel van de RG 07 tijdelijk in stand wordt gehouden. Indien alle gronden in eigendom van de gemeente zijn zal de RG07 definitief gedempt worden.

In het plangebied, met name gelegen binnen het cluster Oost en ten dele in de ecologische zone ten zuiden van dit cluster, ligt ook een blusvijver van defensie. Deze is al geruime tijd buiten werking en deels gedempt. Zie figuur 3.



Figuur 3 Blusvijver

In figuur 3 staat een gearceerd deel van de blusvijver weergegeven. Dit deel is reeds gedempt. Het overgebleven deel van de blusvijver wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in het waterhuishoudingsplan van Park Forum en is opgenomen in de ecologische verbindingszone. Gedacht wordt aan een verblijfplaats voor amfibieën

### 6.2.3 Grondwater

#### *Algemeen*

Het grondwater fluctueert tussen de 17,80 m+NAP en de 19,3 m+NAP. Dit wil zeggen dat het grondwater tot aan maaiveld stijgt in zeer extreme situaties. De grondwaterstand wordt sterk beïnvloed door de bodemopbouw. In het gebied komen leemlagen voor die tot gevolg hebben dat er een schijngrondwaterstand op kan treden. Niet zeker is of de hoge grondwaterstand het gevolg is van een schijngrondwaterstand.

#### *Boringsvrije zone*

Het plangebied is volledig gelegen in de zogenaamde boringsvrije zone als gevolg van het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen waterwingebied en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming. Sinds 1 januari 1996 vallen inrichtingen (bedrijven) alsmede de niet-inrichtingen (de zogenaamde werken) binnen de werkingssfeer van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV). De boringsvrije zone is de zone waarbinnen 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 het maaiveld. Deze verbodsbepaling beperkt zich uitsluitend tot de boringsvrije zone en is gericht op het tegengaan van bodemaantastingen dieper dan 10 meter. Voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer binnen de boringsvrije zone zijn in principe op grond van de PMV rechtstreeks geldende voorwaarden van toepassing voor ingrepen op of in de bodem. Omdat deze beoordeling niet bij elk bouwplan aan de orde hoeft te zijn – bijvoorbeeld bij een melding in het kader van de Wet milieubeheer – wordt het wenselijk geacht dat in het bestemmingsplan tot uiting komt dat voor de bouw van bedrijven binnen de boringsvrije zone voldaan moet worden aan de, in de PMV gestelde, voorwaarden. Op de bestemmingsplankaart en in de voorschriften is een dubbelbestemming ‘boringsvrije zone’ opgenomen.

## **6.3 Toekomstige situatie**

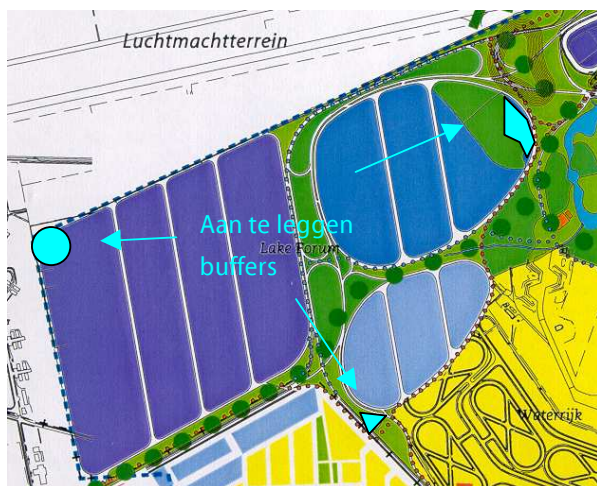
### **6.3.1 Algemeen**

Park Forum wordt een bedrijventerrein met drie verschillende soorten bedrijvigheid. In Park Forum West komt voornamelijk reguliere gemengde bedrijvigheid, Park Forum Oost wordt een hoogwaardige bedrijvencluster in een parkachtige omgeving en Park Forum Zuid wordt werken en wonen op één plaats gecombineerd. Voor het toekomstige bedrijventerrein is een waterhuishoudingsplan opgesteld welke besproken is met en goedgekeurd is door het waterschap de Dommel.

### **6.3.2 Oppervlaktewater**

In Park Forum wordt één watergang aangelegd die tevens onderdeel is van de ecologische verbindingszone. De watergang, breedte, bodem en diepte staat beschreven in het waterhuishoudingsplan Park Forum. De watergang staat droog als het niet regent en voert regenwater af als het wel regent. De watergang komt uit in het plan Meerland, welke is gelegen ten oosten van het Oostcluster, en wel in de bovenstroomse vennen.

Het bedrijventerrein is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Om voldoende berging in Park Forum te realiseren is een ontwerp opgesteld dat voorziet in regenwater buffers. Elk cluster krijgt een regenwater buffer. De buffers stromen tijdens regenbuien vol met regenwater waarna het water als het niet meer regent geleidelijk afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. De buffers staan als het niet regent droog. In figuur 5 staan de buffers schematisch weergegeven. De regenwaterbuffers in de clusters Oost en West worden bestemd tot ‘water’. In het Zuidcluster worden waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk gemaakt binnen de bestemming ‘groen’.



Figuur 5 Regenwaterbuffers Park Forum

### 6.3.3 Grondwater

De bodem van de watergang ligt ongeveer op de gemiddelde grondwaterstand. Slechts hogere grondwaterstanden worden lokaal beïnvloed door de aanleg van de watergang. In Park Forum Oost is gekozen voor een verdiepte aanleg van parkeervoorzieningen. Hier wordt de maximum waterstand afgetopt door middel van een drainagestelsel. Zie principe schets in het waterhuishoudingsplan Park Forum blz. 9. Het drainage stelsel ligt op 18,80 m+NAP. Dit is boven de gemiddelde grondwaterstand (18,60 m+NAP).

## 6.4 Aandachtspunten waterhuishouding

### 6.4.1 Beheer en onderhoud van het oppervlaktewater

Samen met het waterschap de Dommel moet de Gemeente Eindhoven afspraken maken over het beheer en onderhoud van de watergangen en buffers in Park Forum.

### 6.4.2 Leeglopen buffers

Bij de goedkeuring van het waterhuishoudingsplan heeft het waterschap de Dommel aangegeven dat er extra aandacht besteedt moet worden aan het leeg laten lopen van de regenwater buffers. De Gemeente Eindhoven moet dit onderdeel nog verder uitwerken en zal zoals is afgesproken met het waterschap de gekozen oplossing ter informatie naar het waterschap de Dommel versturen.

### 6.4.3 Overleg met het Waterschap de Dommel

De waterparagraaf is besproken met het waterschap de Dommel. Het waterschap wil een overzichtstekening van het waterhuishoudingssysteem en het waterschap wil dat de ruimte die nodig is voor de buffering van regenwater bestemd wordt als water in het bestemmingsplan en op de plankaart. Eerstgenoemde punt is door de Gemeente Eindhoven uitgewerkt en aan het waterschap verzonden. De buffering van regenwater is in het Oostcluster bestemd als 'water' en in het Zuidcluster bestemd als

'groen'. Binnen deze bestemmingen zijn waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk. Bij brief van 18 september 2006, kenmerk U-06-06482, stemt het waterschap in met het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid.

## 7 Juridische aspecten

### 7.1 Inleiding

Bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid is een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan en is een herziening van een gedeelte van het globale, grotendeels uit te werken, bestemmingsplan Meerhoven. Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart en de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De methodiek van dit bestemmingsplan is ten dele gebaseerd op de standaard aanbevelingen van het NIROV voor kaart en voorschriften (NIROV-rapport "Op de digitale kaart" uitgave juni 2003). Er is gekozen voor een gedetailleerde plankaart, waarop de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Plankaart en -voorschriften bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

### 7.2 Plankaart

De plankaart is getekend op één kaartblad. Op de plankaart zijn de diverse bestemmingen aangegeven via een letteraanduiding. Binnen de bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart. De bestemmingen en aanduidingen zijn verklaard in het op de plankaart opgenomen renvooi. Voor het overige is de materiële inhoud van de diverse bestemmingen in de voorschriften opgenomen.

### 7.3 Planvoorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch 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 Begripbepalingen:** geeft de betekenis van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

**Artikel 2 Wijze van meten:** In dit artikel worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De volgende artikelen bevatten de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Iedere bestemming bevat een bestemmingsomschrijving, alsmede bepalingen over de bouwvoorschriften en eventueel de gebruiksvoorschriften.

**Artikelsgewijs commentaar bij de bestemmingen**

**Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden I (BD I)** betreft gronden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen.

Alleen bedrijven behorende tot de categorieën 3 en 4 van de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Milieucategorie 2-bedrijven zijn toegestaan, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Uitgesloten zijn bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtig zijn, risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en zelfstandige kantoorvestigingen.

In verband met de, in de nabijheid gelegen, munitieopslagplaats van Defensie zijn binnen de, als zodanig op de plankaart aangeduide, veiligheidszone C niet toegelaten gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie, alsmede gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten.

Er kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 2<sup>28</sup> t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Tevens kan vrijstelling worden verleend voor 'productiegebonden detailhandel'.

Als strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor detailhandel, bewoning, seksinrichting, het gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf of het gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf.

**Artikel 4** betreft gronden die zijn bestemd voor **Bedrijfsdoeleinden II (BD II)**. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I', met uitzondering van de maximaal toegestane milieucategorie. Binnen deze bestemming zijn bedrijven behorende tot de categorieën 2<sup>23</sup> en 3 van de bij de voorschriften opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er kan vrijstelling worden verleend voor 'productiegebonden detailhandel', bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 2<sup>23</sup> t/m 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bovendien is een vrijstellingsmogelijkheid

---

<sup>28</sup> Milieucategorie 2-bedrijven uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

opgenomen voor bedrijven die behoren tot de naasthogere milieucategorie dan de voorgeschreven milieucategorieën.

**Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden III (BD III)** betreft gronden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Alleen bedrijven behorende tot de categorieën 2<sup>23</sup> t/m 4 van de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat bij bedrijven in milieucategorie 4 uitsluitend bedrijven met een afstandscriterium van maximaal 200 meter zijn toegestaan. Voor deze bestemming geldt dezelfde vrijstellingsmogelijkheid als beschreven bij de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I'. Bovendien is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die behoren tot de milieucategorie 4 met een afstandscriterium van maximaal 300 meter.

**Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden IV (BD IV)** betreft gronden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Alleen bedrijven behorende tot de categorieën 2<sup>29</sup> en 3 van de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat bij bedrijven in milieucategorie 3 uitsluitend bedrijven met een afstandscriterium van maximaal 50 meter zijn toegestaan. Voor deze bestemming geldt dezelfde vrijstellingsmogelijkheid als beschreven bij de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'. Bovendien is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die behoren tot de milieucategorie 3 met een afstandscriterium van maximaal 100 meter.

In het Oostcluster worden een biomassa-centrale en een electriciteitscentrale voor het nabijgelegen centrum Meerrijk gevestigd. **Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden V (BD V)** betreft gronden die specifiek zijn bestemd voor deze warmtevoorzieningsinstallatie (blokverwarming) en electriciteitscentrale, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven behorende tot de categorieën 2 en 3 van de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten. De bouwvoorschriften voor deze specifieke inrichting zijn anders dan voor de overige kavels, en derhalve ondergebracht in een aparte bestemming.

**Artikel 8:** Op de zogenoemde 'boskavels' rust de bestemming **Bedrijfsdoeleinden VI (BD VI)**. De oppervlakte van het bouwvlak van deze kavels is beperkt. Verder mogen enkel bomen worden gekapt tot maximaal 3 meter uit de gevellijn van het gebouw. Middels het projecteren van een bouwvlak in combinatie met een aanlegvergunningstelsel is dit zeker gesteld in deze bestemming. Verder is voor deze kavels geen minimaal bebouwingspercentage opgenomen. Voor het overige is deze bestemming gelijk aan de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II'.

**Artikel 9 Woon-werkzone (Wwz)** betreft gronden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in combinatie met een dienstwoning. Alleen bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen lijst van bedrijfs-

---

<sup>29</sup> Milieucategorie 2-bedrijven uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

activiteiten zijn toegestaan. Er kan vrijstelling worden verleend voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het aandeel van de dienstwoning ten opzichte van het totale gebouwde volume dient per bouwperceel tenminste 20% en maximaal 35% te bedragen. 'Productiegebonden detailhandel is hier toegestaan voorzover het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

**Artikel 10 'Groen' (G)** betreft gronden die zijn bestemd voor groenvoorzieningen, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van bos, alsmede voor waterhuishoudkundige doeleinden. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de groenqualiteit is een aanlegvergunningstelsel binnen deze bestemming opgenomen.

**Artikel 11 'Natuur (N)'**. Deze bestemming regelt het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden. Hierbinnen is ook de bescherming van de ecologische verbindingzone opgenomen en zijn waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk. Deze bestemming wordt middels een aanlegvergunning extra beschermd.

**Artikel 12 'Bos' (BO)** betreft gronden die zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van bos en van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden, alsmede voor waterhuishoudkundige doeleinden. Deze bestemming wordt middels een aanlegvergunning extra beschermd.

**Artikel 13** regelt de bestemming voor **Verkeersdoeleinden (V)**, waarbinnen kunnen worden gerealiseerd wegen, paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

**Artikel 14 'Water (W)'** betreft gronden die zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen.

**Artikel 15 'Boringsvrije zone' (dubbelbestemming).**

In deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat de bepalingen van de dubbelbestemming prevaleren voor zover de bepalingen van de onderliggende bestemming strijdigheid opleveren met de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone'.

**Artikel 16** regelt de **'Uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening'** behoudens een aantal met name genoemde onderwerpen.

**Artikel 17** is de zogenaamde **'anti-dubbeltelbepaling'**. Met dit artikel dient te worden voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

**Artikel 18** regelt een '**Algemene vrijstellingsbepaling**'. Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer zend- en ontvangstmasten en nutsvoorzieningen worden gebouwd, alsmede geringe wijzigingen in de maatvoeringen en in de rooilijnen, worden aangebracht.

**Artikel 19** regelt de '**overgangsbepaling**'. Deze heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Tevens wordt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan geregeld, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

In **Artikel 20** is de algemene '**procedurereg**el' voor de binnenplanse vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geregeld.

**Artikel 21** is de '**slotbepaling**' en deze geeft aan onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald (citeerartikel).

## 8 Economische uitvoerbaarheid

Park Forum is een deelplan van Meerhoven. De exploitatie van Park Forum is derhalve opgenomen in de exploitatie van Meerhoven. In de 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 worden getoetst aan de bijdrage in de kostendekking van de hoofdstructuur die voor een plandeel Park Forum in de planexploitatie is voorzien.

De exploitatieopzet Meerhoven is vastgelegd in de vijfde herijking planexploitatie Meerhoven, vastgesteld bij raadsbesluit van 13 maart 2006. In deze exploitatie worden de kosten gedekt door de inkomsten.

## 9 Overleg en inspraak

### 9.1 Uitkomsten overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid is bij brief van 14 april 2006 in het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gebracht. Onderstaande instanties hebben een reactie ingebracht:

- 1) Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, bij brief van 23 mei 2006, kenmerk U-06-04671 en bij brief van 18 september 2006, kenmerk U-06-06482;
- 2) Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, bij brief van 1 mei 2006, kenmerk 06/1011/CB/AB;
- 3) Inspectie Verkeer en Waterstaat, Toezichteenheid Luchthavens en Luchtruim, Unit Kennis, Advies en Berichtgeving – Toelating en Continuering Luchthavens, Postbus 575, 2130 AN Hoofddorp, bij brief van 15 juni 2006, kenmerk IVW/LuLu/06.540593;
- 4) Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu, Sectie RO/JB/V, Postbus 412, 5000 AK Tilburg, bij brief van 13 juli 2006, kenmerk 2006007010;
- 5) Provinciale Planologische Commissie, Postbus 90151, 5200 MC te 's Hertogenbosch, d.d. 22 september 2006, kenmerk nr. 1188485/1219327:

**Ad 1:** - In de waterparagraaf is verwoord dat de waterberging voor het Zuidcluster binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' wordt mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn echter geen waterhuishoudkundige doeleinden opgenomen.

#### REACTIE GEMEENTE:

De waterberging voor het Zuidcluster zal tussen de hoofdontsluitingsweg ten zuiden van het Zuidcluster worden gerealiseerd binnen de bestemming 'groen'.

De toelichting en voorschriften worden in die zin aangepast. Tevens worden binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' waterhuishoudkundige doeleinden mogelijk gemaakt.

- In de waterparagraaf is tevens aangegeven dat een gedeelte van de waterberging voor het Zuidcluster wordt gerealiseerd binnen het plangebied van de toekomstige woonwijk Waterrijk. In het waterhuishoudkundige plan en de waterparagraaf van Waterrijk, die reeds zijn goedgekeurd door het waterschap, is daarover niets vermeld. Derhalve is onduidelijk binnen welk plan de waterbuffer voor het Zuidcluster wordt gewaarborgd.

**REACTIE GEMEENTE:**

De plangrens wordt aangepast in die zin dat deze ter plaatse van het Zuidcluster in zuidelijke richting wordt verplaatst waardoor de volledige waterberging voor het Zuidcluster binnen de plangrenzen is gelegen.

In de brief van 18 september 2006 geeft het Waterschap De Dommel aan in te kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid.

**Ad 2:** Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft geen opmerkingen ten aanzien van dit plan.

**REACTIE GEMEENTE:**

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Ad 3:** De IVW hebben de, in het voorontwerp plan opgenomen plannen en bouwhoogten, getoetst aan de obstakelvrije vlakken in relatie tot het nabij gelegen vliegveld Eindhoven Airport. Geconstateerd is dat dit plan geen consequenties heeft voor genoemde obstakelvrije vlakken.

Het voorontwerp plan is tevens ter beoordeling voorgelegd aan de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). De LVNL beoordeelt of de bouwplannen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en landingshulpmiddelen. Tevens beoordeelt LVNL de te realiseren objecten op vliegtechnische consequenties als deze geplaatst zouden zijn. De LVNL heeft geen bezwaar tegen dit plan.

**REACTIE GEMEENTE:**

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Ad 4.** – Het plangebied is gelegen in het horizontale (zij)vlak van het ILS. De in het plan opgenomen hoogte met betrekking tot het ILS, 42,4 m. +NAP, is niet juist. Voorgesteld wordt de hoogte aan te passen naar 41 m. +NAP. Dit betekent dat tevens de algemene vrijstellingsregeling dient te worden aangepast.

Afhankelijk van de hoogte van het maaiveld ter plaatse kan de maximale bouwhoogte problemen opleveren. Om misverstanden te voorkomen wordt voorgesteld om achter de maximale bouwhoogte op te nemen "of in ieder geval niet hoger dan 41 m. +NAP". Een andere mogelijkheid is om in artikel 2 (wijze van meten) te vermelden op welke hoogte het peil ligt ten opzicht van het NAP.

**REACTIE GEMEENTE:**

Over een deel van het Oostcluster ligt een horizontaal vlak (ILS) met een hoogtebeperking van 41 meter + NAP. Zoals in de meeste bestemmingsplannen binnen de gemeente Eindhoven, is het peil binnen het plangebied gelegen 0,30 meter boven de kruin van de weg. Binnen het plangebied is de kruin van de weg gelegen op 21 meter +NAP. Het peil binnen het plangebied ligt derhalve op ca. 21, 30 meter +NAP. Gelet hierop is de maximale bebouwingshoogten binnen het Oostcluster gewijzigd van 20 meter in 19,7 meter (= 41 m.+NAP). Dit is inclusief uitsteeksel zoals reclame-objecten, liftopbouwen ed. In de voorschriften is verder

opgenomen dat de bebouwingshoogten van gebouwen binnen het Zuidcluster maximaal 18 meter (= 39,3 m.+NAP) mag bedragen.

De algemene vrijstellingsbepaling is bovendien aangepast. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden vrijstelling verlenen van de in de voorschriften gegeven bebouwingshoogte voor gebouwen binnen de, op de plankaart aangeduide 'ILS-contour 41 m. +NAP', tot niet meer dan 10 % van die hoogten, mits bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten DGW&T, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed; De aanduiding op de plankaart, de toelichting en de voorschriften zijn in bovengenoemde zin aangepast.

**Ad 5.** - De provinciale planologische commissie (PPC) is van mening dat de, in het directie-advies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In afwijking van hetgeen in het directie-advies staat vermeld wijst de PPC op het volgende.

- De commissie verzoekt om nader inzicht te verstrekken in de cumulatieve mobiliteitseffecten alsmede de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de verkeersbelasting. Tevens dienen mogelijke oplossingen te worden aangedragen.

#### REACTIE GEMEENTE:

Op initiatief van de gemeente Eindhoven heeft er een studie plaatsgevonden naar de cumulatieve mobiliteitseffecten van alle ruimtelijke ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Bij deze studie "Meer met de A2" is rekening gehouden met alle ontwikkelingen binnen Meerhoven en alle ontwikkelingen aan weerszijden van de A2 Randweg Eindhoven. Behalve de lokale effecten zijn hierbij ook de mobiliteitseffecten voor de gehele regio in beeld gebracht. Tevens is een aantal oplossingsrichtingen geschetst. Uitgaande van het tracébesluit ten behoeve van de ombouw van de Randweg Eindhoven wordt in deze studie gesignaleerd dat alle ontwikkelingen in de A2-zone afzonderlijk geen noemenswaardige mobiliteitsproblemen veroorzaken op het hoofdwegennet, maar dat de cumulatieve effecten van alle ontwikkelingen wel congestieproblemen gaan veroorzaken. Vooralnog eerst op het onderliggend wegennet, wat vervolgens via de uitwisselpunten op het hoofdwegennet zal terugslaan. In genoemde studie is geconcludeerd dat de oplossingsrichting 'ontvlechtigingsvariant' ervoor zorgt dat deze problemen niet gaan optreden. Inmiddels heeft de minister van Verkeer en Waterstaat aangegeven dat zij akkoord is met de oplossing 'ontvlechtigingsvariant'. Deze oplossing zal gelijktijdig met de ombouw van de Randweg Eindhoven plaatsvinden.

De heer Kila van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant, heeft aangegeven dat met het resultaat van de studie "Meer met de A2" de mobiliteitseffecten van deze ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht. Verder wordt tijdens de heer Kila aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen, zoals bijv. BeA2, nog nader gediscussieerd dient te worden over de in het rapport aangedragen oplossing.

- De commissie acht het onvoldoende dat enkel het criterium van 1.000 m<sup>2</sup> aan de vestiging van categorie 2-bedrijven wordt gekoppeld. Zij voegt hieraan toe dat het dan ook moet gaan om volumineuze goederen.

**REACTIE GEMEENTE:**

Binnen de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden I, II, III, IV, VI' zijn categorie 2-bedrijven toegestaan, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>. Het programma per kavel binnen het Oostcluster bestaat uit hoogwaardige en technologisch innovatieve bedrijfsfuncties met een relatief hoog aandeel kantoorvoorzieningen. Dit cluster is uitermate geschikt voor 'brainport-gerelateerde' bedrijvigheid. Dit soort bedrijvigheid heeft veelal een lagere milieucategorie (bv. milieucategorie 2). Desondanks is het niet wenselijk dat deze bedrijvigheid zich vestigt in een woonomgeving o.a. vanwege de omvang van de percelen en de milieuhinder die zij veroorzaken (i.v.m. de verkeersintensiteiten).

De bestemming 'woon-werkzone' betreft een overgangsgebied tussen wonen en werken. Op deze gronden mogen enkel categorie 1 en 2-bedrijven worden gevestigd. Het Zuidcluster, waar deze bestemming op rust, dient derhalve in dit kader niet als een bedrijventerrein te worden aangemerkt doch als een gemengd gebied. Gezien het vorenstaande zijn binnen deze bestemming categorie 2-bedrijven niet beperkt. De toelichting is in bovenstaande zin tevens aangepast.

- In het directie-advies is opgenomen dat voor het Zuidcluster de bestemming 'Woon-werkzone' of iets dergelijks meer op zijn plaats lijkt. Dit wordt als een categorie III aangemerkt. Naar het oordeel van de commissie is dit een categorie II opmerking.

**REACTIE GEMEENTE:**

De benaming van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden VII' is gewijzigd in een bestemming 'woon-werkzone'.

- De formulering in het directie-advies met betrekking tot de waterparagraaf is niet geheel juist. In de waterparagraaf moet een gemeente gemotiveerd aangeven hoe zij (al dan niet) invulling geeft aan het door de waterbeheerders gegeven watertoetsadvies.

**REACTIE GEMEENTE:**

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Het plan noemt het aspect groepsrisico, maar er wordt geen afweging gemaakt. Met andere woorden, er wordt niet ingegaan op zelfredzaamheid, bereikbaarheid, hulpverlening en dergelijke. De commissie verzoekt om dit aspect nader uit te werken.

**REACTIE GEMEENTE:**

Paragraaf 5.7 'Externe veiligheid' is ambtshalve aangepast en naar aanleiding van de meest recente ontwikkelingen (terinzagelegging ontwerp-aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven en het Milieu-effectrapport Militair Luchtvaartterrein Eindhoven). Daarin is tevens belicht het aspect groepsrisico ten gevolge van het opstijgen en landen van (militaire) vliegtuigen.

Het advies van de Directie RoH, d.d. 27 juli 2006, kenmerk 1188485/1215440, bevat de volgende opmerkingen:

- Het toelaten van categorie 2 bedrijven acht de directie alleen mogelijk, gelet op de verwachte kavelgrootte, conform de handreiking intensief ruimtegebruik van SRE en provincie. De directie verzoekt aan het vestigen van cat. 2-bedrijven een minimale kavelgrootte van 1.000 m<sup>2</sup> te koppelen. Bovendien is er, in afwijking van de provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen", geen minimaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen.

**REACTIE GEMEENTE:**

Voor het eerste deel van de opmerking, zie eerdere reactie van de gemeente op het PPC-advies.

De bouwvoorschriften van de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden I, II, III, IV en V' worden aangepast in die zin dat wordt opgenomen dat minimaal 50% van een bouwperceel bebouwd dient te zijn. Binnen de bestemming 'woon-werkzone' was dit reeds opgenomen. In de praktijk is gebleken dat dit bouwvoorschrift te beperkend kan zijn bij de uitgifte. Derhalve wordt het wenselijk geacht dat burgemeester en wethouders hiervan vrijstelling kunnen verlenen en toestaan dat minimaal 35% van een bouwperceel wordt bebouwd.

Binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden VI' (zogenaamde 'boskavels') is een minimaal bebouwingspercentage niet wenselijk vanwege het feit dat deze kavels een overgang vormen tussen het waardevolle loofbos aan de oostzijde van het Oostcluster en de bedrijfsbebouwing binnen het Oostcluster.

Om het groene karakter van het Oostcluster te versterken wordt op deze kavels de bebouwing tot een minimum beperkt, waardoor minder bomen behoeven te worden gekapt c.q. het bestaande loofbos kan worden gehandhaafd.

- De directie geeft u in overweging op (delen van) het Zuidcluster, via vrijstelling, categorie 3-bedrijven toe te laten. Ligt dit niet in de bedoeling, dan is de vraag of de benaming 'bedrijfsdoeleinden VII' wel recht doet aan hetgeen de gemeente wenst te realiseren. Een bestemming 'woon-werkzone' of iets dergelijks lijkt dan meer op zijn plaats.

**REACTIE GEMEENTE:**

De benaming wordt aangepast van 'bedrijfsdoeleinden VII' in 'woon-werkzone'.

- De directie verzoekt de voorschriften zodanig aan te passen dat zelfstandige kantoorvestigingen ook in het Zuidcluster worden voorkomen.

**REACTIE GEMEENTE:**

De vestiging van zelfstandige kantoren wordt binnen de bestemmingsomschrijving van de navolgende bestemmingen uitgesloten: 'bedrijfsdoeleinden I, II, III, IV,VI', en 'woon-werkzone'.

- In de gebruiksvoorschriften van de verschillende bedrijfsbestemmingen is aangegeven dat maximaal 50% van het bvo van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor kantoren. Hierbij dient in ieder geval het gebruik voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het gevestigde bedrijf, te worden uitgesloten.

**REACTIE GEMEENTE:**

In de gebruiksvoorschriften wordt aangegeven dat het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf, strijdig is met de bestemming. Dit geldt voor de bestemmingen: 'bedrijfsdoeleinden I, II, III, IV, VI' en 'woon-werkzone'.

Verder is aangegeven dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf. Laatstgenoemde is opgenomen binnen de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden I, II, III, IV, VI'.

- Op de bijgevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten komen ook activiteiten voor die op het terrein niet gewenst zijn, zoals bepaalde vormen van detailhandel. De directie verzoekt de lijst te controleren en ongewenste activiteiten te schrappen.

**REACTIE GEMEENTE:**

De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'woon-werkzone' is zodanig aangepast dat detailhandel expliciet wordt uitgesloten, met dien verstande dat ondergeschikte detailhandel van goederen in een ter plaatse gevestigd bedrijf is toegestaan voor zover deze goederen in dat bedrijf zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld. Dit voor zover het niet betreft detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. Bovenstaande betekent dat het noodzakelijk blijft dat detailhandel op de lijst van bedrijfsactiviteiten vermeld blijft.

- Verzocht wordt het definitieve plan te actualiseren voor wat betreft de bodemsanering op het voormalige defensieterrein en het onderzoek naar explosieven.

**REACTIE GEMEENTE:**

De toelichting is ten aanzien van deze aspecten geactualiseerd.

- Er wordt op gewezen dat de besluiten inzake te doorlopen procedures hogere grenswaarde vanwege overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden voor verkeers- en industrielawaai, deel uit moeten maken van het vastgestelde plan.

**REACTIE GEMEENTE:**

Bij besluit van 28 juli 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als hogere grenswaarden voor onderhavig plan, ten gevolge van de 'Rondweg Meerhoven', maximaal 61 dB(A) vastgesteld. Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden, die in de bouwvoorschriften binnen de bestemming 'woon-werkzone' zijn verwerkt. Dit besluit zal als bijlage bij het plan worden toegevoegd.

Het verzoek om hogere grenswaarden voor onderhavig plan ten gevolge van industrielawaai is op 11 juli 2006 verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Indien deze ontheffing is ontvangen zal deze tevens als bijlage bij het plan worden gevoegd en worden verwerkt in de bouwvoorschriften van de bestemming 'woon-werkzone'.

- In het plan wordt aangegeven dat er binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven mogen worden gevestigd. Teneinde geen onnodige beperkingen op te leggen, verdient het aanbeveling om de vestiging van bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, in delen van het plangebied onder voorwaarden mogelijk te maken.

**REACTIE GEMEENTE:**

Binnen het Zuidcluster wordt risicovolle bedrijvigheid niet wenselijk geacht, vanwege het feit dat aldaar 'lichte' bedrijvigheid (cat. 1+2) wordt gecombineerd met een dienstwoning. Het Oostcluster is een ideale setting voor hoogwaardige en technologisch innovatieve bedrijvigheid c.q. voor Brainport-gerelateerde bedrijven. Er wordt een relatief hoog aandeel kantoorvoorzieningen toegestaan. Gelet op de publieksaantrekkelijke werking van het soort bedrijvigheid dat zich op het Oostcluster zal vestigen, ligt het niet voor de hand dat op het Oostcluster tevens risicovolle bedrijven kunnen worden gevestigd.

- Een deel van het plangebied ligt in de boringsvrije zone van het grondwater-beschermingsgebied Welschap. Het is gewenst dat in het plan duidelijk tot uiting komt dat voor de bouw van bedrijven binnen de boringsvrije zone moet worden voldaan aan de in de PMV gestelde voorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een verwijzing in de voorschriften.

**REACTIE GEMEENTE:**

Voor de gronden die binnen de boringsvrije zone zijn gelegen wordt een dubbelbestemming 'boringsvrije zone' opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat de bepalingen van de dubbelbestemming prevaleren voor zover de bepalingen van de onderliggende bestemming strijdigheid opleveren met de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone'.

- De directie wijst er volledigheidshalve op dat in het vastgestelde plan een verklaring van het waterschap moet zijn opgenomen, waaruit blijkt dat zij instemt met de waterparagraaf.

**REACTIE GEMEENTE:**

In een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het waterschap De Dommel een aantal vragen gesteld. Deze zijn verwerkt in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan. De uiteindelijke goedkeuring van het waterschap zal in het vastgestelde plan worden opgenomen.

- In de beschrijving van artikel 8, blz. 46, is abusievelijk de term Bedrijfsdoeleinden V gebruikt, in plaats van Bedrijfsdoeleinden VI. In lid 8.2.a.1 wordt voorgeschreven dat bebouwing op de rooilijn moet worden gesitueerd. Echter, aangezien het hier zogenaamde 'boskavels' betreft is op de plankaart geen rooilijn aangegeven, slechts een bouwvlak.

**REACTIE GEMEENTE:**

De eerste opmerking is aangepast. Ten aanzien van de zogenaamde 'boskavels' is opgenomen dat enkel binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

- Ten aanzien van artikel 10 'Groen' adviseert de directie om ten behoeve van het behoud en ontwikkeling van de groenkwaliteiten een daarop afgestemd aanlegvergunningstelsel op te nemen in het plan.

**REACTIE GEMEENTE:**

Binnen de bestemming 'groen' wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

- De directie adviseert om in de voorschriften een koppeling op te nemen naar de dwarsprofielen op de plankaart.

**REACTIE GEMEENTE:**

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'verkeersdoeleinden' is aangegeven dat deze gronden o.a. bestemd zijn voor wegen, straten, bestaande uit maximaal 1 rijstrook.

## **9.2 Rapportering inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid, alsmede de beeldkwaliteitsplannen Park Forum Oost en Park Forum Zuid, hebben van 20 april 2006 tot en met 31 mei 2006 in het kader van de inspraak ingevolge de Inspraakverordening gemeente Eindhoven 1999, ter inzage gelegen. De openbare bekendmaking van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in een plaatselijk huis-aan-huis-blad (Groot Eindhoven), alsmede in een huis-aan-huis-blad van de gemeente Veldhoven (Ahrenberger). Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld hun mening schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Tevens is een inloopavond georganiseerd d.d. 26 april 2006. In deze periode is bij brief van 30 mei 2006 een inspraakreactie ontvangen van Trefpunt Groen Eindhoven. Verder is er ambtshalve een aantal wijzigingen opgenomen.

TGE: - Het wegenpatroon is nogal ingewikkeld en versnipperd, waardoor veel groen verloren gaat en versnipperd wordt. De ecozone wordt bijvoorbeeld op vier plaatsen doorsneden door wegen. Hier zullen duikers moeten worden aangebracht. Het TGE betwijfelt of de uitvoering hiervan goed zal gaan. Bovendien wordt de waarde van de ecozone aanzienlijk verminderd door de duikers;

**REACTIE GEMEENTE:**

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Park Forum en Flight Forum is gekozen voor het principe van een ontsluitingssysteem van éénrichtingverkeerswegen, waarbij geen traditionele kruisingen voorkomen maar de wegen samen komen. Hierdoor profiteert o.a. Park Forum van een directe en snelle verbinding met de A2. De opbouw van het gedeelte van de hoofdinfrastructuur van Meerhoven dat door het plangebied van Park Forum loopt (de "Park Forum") wordt gevormd door de verkeerskundige bepaling van de splitsingen. Zij zijn ontworpen en gedimensioneerd als weefzones. Inherent aan dit ontsluitingssysteem is het feit dat er meerdere splitsingen voorkomen.

Bij de aanleg van deze infrastructuur is rekening gehouden met waardevolle bosopstanden. Hierdoor is de hoofdontsluitingsweg ca. 75 meter verschoven ten opzichte van de ligging in het bestemmingsplan Meerhoven zodat de bosopstanden in de zone tussen de rijbanen ingepast konden worden. Gezien het vorenstaande achten wij het niet reëel om dit ontsluitingssysteem ter plaatse van de eco-zone te veranderen c.q. te verleggen.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de aanleg van de duikers verkeerd zal gaan.

Onderkend wordt de waarde van de ecozone wellicht door de duikers wordt verminderd.

- Het verschil tussen autowegen en fietspaden is niet duidelijk;

**REACTIE GEMEENTE:**

Eerstens kan opgemerkt worden dat deze infrastructurele voorzieningen reeds zijn aangelegd. Binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' mogen o.a. wegen, fietspaden en voetpaden worden gerealiseerd. Op een plankaart hoeft niet precies te worden aangegeven waar welke infrastructurele voorzieningen worden gerealiseerd. Het profiel van de wegen is overigens op de plankaart weergegeven.

- In de toelichting (par. 5.5.3) is aangegeven dat de eco-zone minimaal 20 meter zal zijn. Echter op een tweetal plekken binnen het plangebied beslaat deze eco-zone slechts ca. 15 meter. Door de wegen enigszins te verleggen kan de beoogde breedte van 20 meter op deze plekken wel gehaald worden.

**REACTIE GEMEENTE:**

Zoals reeds aangegeven is verlegging van de hoofdontsluitingsweg binnen het plangebied geen reële optie. Verder is van belang dat de ecologische verbindingzone door Meerhoven geen deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur zoals opgenomen in het streekplan. De gemeente Eindhoven heeft in het

bestemmingsplan Meerhoven vastgelegd dat er ecologische verbindingzone dient te worden aangelegd. Hierin zijn echter geen minimale of maximale breedtes opgenomen. In principe dient de ecologische verbindingzone binnen onderhavig plangebied minimaal 20 meter breed te zijn, echter met een geringe versmalling over enige afstand kan de ecozone volgens de deskundige (ecoloog) nog steeds goed functioneren.

Ambtshalve: Bij brief van 19 mei 2006, kenmerk 06uit12269, is door de dienst Brandweer en Crisisbeheer van de Gemeente Eindhoven ambtshalve een advies gegeven. Daarin is aangegeven dat Park Forum geen goede dekking van primair bluswater kent.

REACTIE: In bedrijventerrein Park Forum is het niet mogelijk om oppervlaktewater te gebruiken als bluswater, vanwege de fluctuerende grondwaterstand en het niet goed kunnen inschatten van de aanwezigheid van permanent water. Daarom is ervoor gekozen om in de watergangen van Park Forum geen permanent water te hebben. Bij de inrichting van het gebied zal er dus rekening mee worden gehouden dat het bluswater uit de ondergrondse brandkranen moet komen.

Ambtshalve zijn verder onderstaande aspecten gewijzigd:

- De paragraaf inzake externe veiligheid voor het luchtverkeer is gewijzigd in verband met het vastgestelde ontwerp-aanwijzingsbesluit van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven;
- Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is voor het Zuidcluster een bouwvoorschrift toegevoegd dat voorschrijft dat bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek, een gebouw tenminste 1 meter uit de achterperceelsgrens dient te worden gebouwd. Middels binnenplanse vrijstelling kan, bij bouwpercelen op een hoek, worden toegestaan dat een bouw op de achterperceelsgrens wordt gebouwd;

## **Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid**



## VOORSCHRIFTEN

### Inhoudsopgave

Artikel 1	Begripsbepalingen	65
Artikel 2	Wijze van meten	68
Artikel 3	Bedrijfsdoeleinden I (BD I)	70
Artikel 4	Bedrijfsdoeleinden II (BD II)	74
Artikel 5	Bedrijfsdoeleinden III (BD III)	78
Artikel 6	Bedrijfsdoeleinden IV (BD IV)	82
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden V (BD V)	85
Artikel 8	Bedrijfsdoeleinden VI (BD VI)	87
Artikel 9	Woon- werkzone (Wwz)	91
Artikel 10	Groen (G)	95
Artikel 11	Natuur (N)	97
Artikel 12	Bos (B)	99
Artikel 13	Verkeersdoeleinden (V)	101
Artikel 14	Water (W)	102
Artikel 15	Boringsvrije zone (dubbelbestemming)	103
Artikel 16	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	103
Artikel 17	Anti-dubbeltelbepaling	104
Artikel 18	Algemene vrijstellingsbepaling	104
Artikel 19	Overgangsbepaling	105
Artikel 20	Procedureregulering	106
Artikel 21	Slotbepaling	106
Bijlage A:	Staat van bedrijfsactiviteiten	107
Bijlage B:	Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot vaststelling hogere grenswaarden ten gevolge van de 'Rondweg Meerhoven'.	129
Bijlage C:	Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot vaststelling hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan 'Park Forum' te Eindhoven	135



## Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan : het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid van de gemeente Eindhoven;
2. de plankaart : de plankaart van het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid, bestaande uit de kaart met nummer 77167-6;
3. achter bouwperceelsgrens : bouwperceelsgrens die het verst uit de doorsnijdingsweg is gelegen;
4. bebouwing : één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. bebouwingspercentage : het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;
6. bedrijfsgebouw : een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
7. bestemmingsgrens : een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
8. Besluit externe veiligheid inrichtingen: : Wet van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende regels inzake milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid zoals deze luidde op het moment van ter inzage legging van dit plan;
9. bouwen : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
10. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
11. bouwperceelsgrens : een grens van een bouwperceel;

12. 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;
13. clusterrondweg : de weg die is gelegen rondom het cluster;
14. dak : iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
15. 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;
16. dienstwoning(/bedrijfswoning) : een woning in, op of bij een gebouw of op dan wel behorend bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein wenselijk is;
17. doorsnijdingsweg : een weg die het cluster doorsnijdt;
18. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
19. geluidzoneringsplichtige inrichting : een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
20. gevellijn : de lijn die verticaal loopt langs de gevel van een gebouw vanaf peil tot aan het hoogste punt van het gebouw;
21. groothandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen of personen,

- die deze goederen in een door hen gedreven instelling bedrijfsmatig aanwenden;
22. kantoor : een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
23. lijst van bedrijfsactiviteiten : de bedrijvenlijst ontleend aan de brochure van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" zoals is opgenomen in de bijlage ("Lijst van bedrijfsactiviteiten") behorende bij deze voorschriften;
24. productiegebonden detailhandel: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
25. prostitutiebedrijf : een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht;
26. 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;
27. risicovolle inrichting : een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
28. seksinrichting : de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de



- dienstwoning op het dak van het bedrijfsgebouw;
  - de hoogte van een dienstwoning op een bedrijfsgebouw binnen de bestemming 'woon- en werkzone' is de afstand in meters tussen de onderkant begane grondvloer van de dienstwoning en het hoogste punt van de dienstwoning;
  - de hoogte van een reclame-object is de afstand tussen het laagste punt van het reclame-object en het hoogste punt van het reclame-object, beide gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit reclame-object wordt opgericht, inclusief uitsteeksels, zoals bevestigingspalen en dergelijke boven het reclame-object;
3. inhoud van een bouwwerk : tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. oppervlakte van een bouwwerk : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat de oppervlakte van een gebouwde parkeervoorziening binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden I t/m IV dient te worden gemeten tussen de buitenzijden van de begane grondvloer van de parkeervoorziening;
5. peil : circa 0,30 m boven de kruin van de weg.

## 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Vorenstaande geldt niet bij de bestemmingen bedrijfsdoeleinden I t/m IV, VI en de bedrijfsgebouwen binnen de bestemming woon- werkzone.

## **Artikel 3 Bedrijfsdoeleinden I (BD I)**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden I' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
    - de milieucategorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
    - de milieucategorieën 3 en 4;met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen met uitzondering van:
    - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    - risicovolle inrichtingen;
    - zelfstandige kantoorvestigingen.
  2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. terreinen en erven;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **3.2 Beschrijving in hoofdlijnen**

Ten gevolge van de munitieopslag van Defensie op Vliegbasis Eindhoven zijn er in de omgeving van deze opslag veiligheidszones aangewezen waarbinnen beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Over een gedeelte van de gronden met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden I' is de zogenoemde veiligheidszone C gelegen. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven dat binnen zone C geen gebouwen mogen worden gerealiseerd met een vlies- of gordijngevelconstructie en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. In verband met de rechtszekerheid is de toegelaten hoeveelheid glasoppervlakten van bebouwing zoveel mogelijk geconcretiseerd c.q. objectief begrensd. Derhalve mogen binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten worden gerealiseerd. Uitgangspunt is verder dat er binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie mogen worden gerealiseerd.

### **3.3 Bouwvoorschriften**

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:

1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwde parkeervoorziening op 1 meter buiten de rooilijn dient te worden gebouwd;
  2. de afstand tussen de gevellijn van een gebouw en enige bouwperceelsgrens, met uitzondering van de rooilijn, dient tenminste de helft van de bebouwingshoogte van de aan enige bouwperceelsgrens op te richten bebouwing te bedragen;
  3. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  5. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
  6. de parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder het gebouw genoemd onder lid 3.1, onder a, sub 1, te worden gerealiseerd;
  7. de oppervlakte van een parkeervoorziening dient aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw te lopen;
  8. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
    - de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte gebouw is 1:5;
    - bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van wegen dienen reclame-objecten zich primair te richten op de weg rondom het cluster;
    - reclame-objecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de meest zuidelijk gelegen hoek van het gebouw;
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 3.1, onder a, sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. een gebouw dient aan één zijde 0,5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  3. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

#### 3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 3.3 onder a, sub 3, en toestaan dat minimaal 35 % van een bouwperceel wordt bebouwd; \*)~~
- b. lid 3.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;

\*) goedkeuring onthouden door GS

2. de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5 Gebruiksvoorschriften**

#### *3.5.1. 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.

#### *3.5.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

#### *3.5.3 Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van

- a. het bepaalde in lid 3.1 onder a, sub 1, en bedrijven toestaan die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits:
  1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
  2. die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de:
    - categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> en;
    - categorieën 3 en 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. het bepaalde in lid 3.5.2 onder e. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits:
  - het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;
  - de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
  - de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

#### *3.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **3.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## **Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden II (BD II)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden II' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
    - de milieucategorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
    - de milieucategorie 3;met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen met uitzondering van:
    - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    - risicovolle inrichtingen;
    - zelfstandige kantoorvestigingen.
  2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- b. terreinen en erven;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Beschrijving in hoofdlijnen**

Ten gevolge van de munitieopslag van Defensie op Vliegbasis Eindhoven zijn er in de omgeving van deze opslag veiligheidszones aangewezen waarbinnen beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Over een zeer klein gedeelte van de gronden met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden II' is de zogenoemde veiligheidszone C gelegen. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven dat binnen zone C geen gebouwen mogen worden gerealiseerd met een vlies- of gordijngewelconstructie en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. In verband met de rechtszekerheid is de toegelaten hoeveelheid glasoppervlakten van bebouwing zoveel mogelijk geconcretiseerd c.q. objectief begrensd. Derhalve mogen binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten worden gerealiseerd. Uitgangspunt is verder dat er binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie mogen worden gerealiseerd.

### **4.3 Bouwvoorschriften**

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwde parkeervoorziening tot 1 meter buiten de rooilijn dient te worden gebouwd;

2. de afstand tussen de gevellijn van een gebouw en enige bouwperceelsgrens, met uitzondering van de rooilijn, dient tenminste de helft van de bebouwingshoogte van de aan enige bouwperceelsgrens op te richten bebouwing te bedragen;
  3. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  5. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
  6. de parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder het gebouw genoemd onder lid 4.1, onder a, sub 1, te worden gerealiseerd;
  7. de oppervlakte van een parkeervoorziening dient aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw te lopen;
  8. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
    - de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte gebouw is 1:5;
    - bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van wegen dienen reclame-objecten zich primair te richten op de weg rondom het cluster;
    - reclame-objecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de meest zuidelijk gelegen hoek van het gebouw.
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 4.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. een gebouw dient aan één zijde 0,5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  3. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

#### 4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 4.3 onder a, sub 3, en toestaan dat minimaal 35% van een bouwperceel wordt bebouwd; \*)~~
- b. lid 4.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

\*) goedkeuring onthouden door GS

## 4.5 Gebruiksvoorschriften

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

### 4.5.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder a, sub 1, voor bedrijven uit milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 200 meter bedraagt, mits het niet betreffen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen;
- b. het bepaalde in lid 4.1 onder a, sub 1, voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in:
  - de categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
  - de categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft.
- c. het bepaalde in lid 4.5.2 onder e. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits:
  - het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;

- de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

#### *4.5.4 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.

#### **4.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 4.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## **Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden III (BD III)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden III' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
    1. bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
      - de milieucategorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
      - de milieucategorie 3;
      - de milieucategorie 4, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 200 meter bedraagt;met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen met uitzondering van:
      - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
      - risicovolle inrichtingen;
      - zelfstandige kantoorvestigingen;
    2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- b. terreinen en erven;
  - c. verkeersvoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Beschrijving in hoofdlijnen**

Ten gevolge van de munitieopslag van Defensie op Vliegbasis Eindhoven zijn er in de omgeving van deze opslag veiligheidszones aangewezen waarbinnen beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Over een gedeelte van de gronden met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden III' is de zogenoemde veiligheidszone C gelegen. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven dat binnen zone C geen gebouwen mogen worden gerealiseerd met een vlies- of gordijngewelconstructie en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. In verband met de rechtszekerheid is de toegelaten hoeveelheid glasoppervlakten van bebouwing zoveel mogelijk geconcretiseerd c.q. objectief begrensd. Derhalve mogen binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met meer dan 25% glasoppervlakten worden gerealiseerd. Uitgangspunt is verder dat er binnen deze veiligheidszone C geen gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie mogen worden gerealiseerd.

### **5.3 Bouwvoorschriften**

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 5.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:

1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwde parkeervoorziening tot 1 meter buiten de rooilijn dient te worden gebouwd;
  2. de afstand tussen de gevellijn van een gebouw en enige bouwperceelsgrens, met uitzondering van de rooilijn, dient tenminste de helft van de bebouwingshoogte van de aan enige bouwperceelsgrens op te richten bebouwing te bedragen;
  3. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  5. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
  6. de parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder het gebouw genoemd onder lid 5.1, onder a, sub 1, te worden gerealiseerd;
  7. de oppervlakte van een parkeervoorziening dient aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw te lopen;
  8. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
    - de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte gebouw is 1:5;
    - bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de wegen dienen reclame-objecten zich primair te richten op de weg rondom het cluster;
    - reclame-objecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de meest zuidelijk gelegen hoek van het gebouw.
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 5.1, onder a, sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. een gebouw dient aan één zijde 0,5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  3. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

#### 5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 5.3 onder a, sub 3, en toestaan dat minimaal 35% van een bouwperceel wordt bebouwd; \*)~~
- b. lid 5.3 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;

\*) goedkeuring onthouden door GS

2. de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **5.5 Gebruiksvoorschriften**

### *5.5.1. 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.

### *5.5.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

### *5.5.3 Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder a, sub 1, voor bedrijven uit milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder a, sub 1, voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in :
  - de categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
  - de categorieën 3 en 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft.
- c. het bepaalde in lid 5.5.2 onder e. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits:
  - het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;

- de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

#### *5.5.4 Vrijstelling voor meest doelmatig 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.

#### **5.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden IV (BD IV)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden IV' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
    - de milieucategorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
    - de milieucategorie 3, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 50 meter bedraagt;met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen met uitzondering van:
    - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    - risicovolle inrichtingen;
    - zelfstandige kantoorvestigingen;
  2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;met de daarbijbehorende:
- b. terreinen en erven;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 6.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwde parkeervoorziening tot 1 meter buiten de rooilijn dient te worden gebouwd;
  2. de afstand tussen de gevellijn van een gebouw en enige bouwperceelsgrens, met uitzondering van de rooilijn, dient tenminste de helft van de bebouwingshoogte van de aan enige bouwperceelsgrens op te richten bebouwing te bedragen;
  3. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  5. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
  6. de parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder het gebouw genoemd onder lid 6.1, onder a, sub 1, te worden gerealiseerd;

7. de oppervlakte van een parkeervoorziening dient aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw te lopen;
8. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
  - de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte gebouw is 1:5;
  - bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de wegen dienen reclame-objecten zich primair te richten op de weg rondom het cluster;
  - reclame-objecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de meest zuidelijk gelegen hoek van het gebouw.
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 6.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. een gebouw dient aan één zijde 0,5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  3. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

### 6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 6.2 onder a, sub 3, en toestaan dat minimaal 35 % van een bouwperceel wordt bebouwd; \*)~~
- b. lid 6.2 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 6.4 Gebruiksvoorschriften

#### 6.4.1 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.

#### 6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;

\*) goedkeuring onthouden door GS

- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

#### *6.4.3 Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder a, sub 1, voor bedrijven uit milieucategorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten,
- b. het bepaalde in lid 6.1 onder a, sub 1, voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in:
  - de categorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
  - de categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluids-zoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 6.4.2 onder e. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits:
  - het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;
  - de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
  - de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

#### *6.4.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **6.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden V (BD V)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden V' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van warmtevoorzieningsinstallaties en electriciteits-distributiebedrijven behorende tot de milieucategorieën 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, terreinen en erven.

### 7.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 7.1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd;
  2. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd;
  3. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  4. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

### 7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. ~~lid 7.2 onder a, sub 2, en toestaan dat minimaal 35 % van een bouwperceel wordt bebouwd; \*)~~
- b. lid 7.2, onder a, sub 3, en toestaan dat er gebouwen worden gebouwd met uitsteeksel hoger dan 19,7 meter tot een maximum van 40 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de milieusituatie.

### 7.4 Gebruiksvoorschriften

#### 7.4.1 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.

#### 7.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 7.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden buiten het bouwwerk voor opslag van goederen;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

\*) goedkeuring onthouden door GS

#### *7.4.3 Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 voor bedrijven uit milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft warmtevoorzieningsinstallaties of elektriciteitsdistributiebedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 200 meter bedraagt en mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 7.1 voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 2 of 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft warmtevoorzieningsinstallaties of elektriciteitsdistributiebedrijven. Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;

#### *7.4.4 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.

#### **7.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden VI (BD VI)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bedrijfsdoeleinden VI' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven genoemd in de lijst de van bedrijfsactiviteiten behorende tot:
    - de milieucategorie 2, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
    - de milieucategorie 3;met de daarbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen met uitzondering van:
    - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    - risicovolle inrichtingen;
    - zelfstandige kantoorvestigingen;
  2. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. terreinen en erven;
- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 8.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden gebouwd;
  2. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 8 meter te zijn en mag ten hoogste 19,7 meter bedragen;
  3. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen;
  4. de parkeervoorzieningen dienen half verdiept en onder het gebouw genoemd onder lid 8.1, onder a, sub 1, te worden gerealiseerd;
  5. de oppervlakte van een parkeervoorziening dient aan alle zijden 1 meter buiten de gevellijn van het gebouw te lopen;
  6. reclame-objecten mogen uitsluitend op de daken van de gebouwen worden gerealiseerd aan de zijde die het dichtst is gelegen bij de openbare weg, met dien verstande dat:
    - de verhouding bebouwingshoogte van een reclame-object en bebouwingshoogte gebouw is 1:5;
    - bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van de wegen dienen reclame-objecten zich primair te richten op de weg rondom het cluster;

- reclame-objecten dienen te worden gerealiseerd vanaf de meest zuidelijk gelegen hoek van het gebouw.
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 8.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. een gebouw dient aan één zijde 0,5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  3. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut

### **8.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.2 onder c en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **8.4 Gebruiksvoorschriften**

#### *8.4.1 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.

#### *8.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 8.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van meer dan 50% van de brutovloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

#### 8.4.3 *Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- c. het bepaalde in lid 8.1 onder a, sub 1, voor bedrijven uit milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven waarbij de grootste afstand in de lijst van bedrijfsactiviteiten maximaal 200 meter bedraagt en mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
- d. het bepaalde in lid 8.1, onder a, sub 1, voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in:
  1. de categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover het betreft bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of groothandelsbedrijven of bedrijven op een bouwperceel van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 8.4.2 onder e. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel mits:
  - het niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  - voldoende parkeergelegenheid is verzekerd;
  - de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
  - de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld.

#### 8.4.4 *Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 8.5 **Aanlegvergunning**

- 8.5.1. Het is verboden op een bouwperceel buiten het bouwvlak 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 kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
  - b. het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
  - c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- 8.5.2. Het in lid 8.5.1. 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.

8.5.3. De in lid 8.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

#### **8.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1 en lid 8.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 9 Woon-werkzone (Wwz)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'woon-werkzone' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven genoemd in de lijst de van bedrijfsactiviteiten behorende tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van:
    - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
    - risicovolle inrichtingen;
    - zelfstandige kantoorvestigingen;
    - detailhandel, met dien verstande dat productiegebonden detailhandel is toegestaan voor zover het niet betreft detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.
  2. dienstwoningen;
  3. nutsdoeleinden zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

- b. terreinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 9.1, onder a sub 1, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
  1. een gebouw dient op de rooilijn te worden gebouwd, met uitzondering van de bouwpercelen waar de dienstwoning, behorende bij het bedrijfsgebouw, reeds op de rooilijn is geprojecteerd;
  2. per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit één zijdelingse bouwperceelsgrens, welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Dit is niet van toepassing op bouwpercelen die zijn gelegen aan de oostzijde van het Zuidcluster op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg. Bij deze bouwpercelen dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke *niet* is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Voor de meest noordelijk gelegen bouwpercelen in de kopse kant en de meest zuidelijk gelegen bouwpercelen in de kopse kant, geldt dat 6 meter uit één zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd;
  3. bij bouwpercelen die zijn gelegen op de hoek van een clusterrondweg en een doorsnijdingsweg, dient een gebouw te worden gebouwd op tenminste 1 meter uit de achter bouwperceelsgrens;

4. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen gelegen op een hoek van een doorsnijdingsweg en een clusterrondweg en van bouwpercelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>. Minimaal 30% van bouwpercelen, gelegen op een hoek van een doorsnijdingsweg en een clusterrondweg en van bouwpercelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>, dient te worden bebouwd;
  5. per bouwperceel moet tenminste 50% van de totale perceelsbreedte ter hoogte van de rooilijn<sup>2</sup> worden bebouwd;
  6. de bebouwingshoogte van een gebouw dient tenminste 4 meter te zijn en mag ten hoogste 8 meter bedragen;
  7. de hellingshoek van de daken van de gebouwen mag maximaal 5° bedragen.
- b. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 9.1, onder a sub 2, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. een dienstwoning dient op de rooilijn te worden gebouwd, met uitzondering van de bouwpercelen waar het bedrijfsgebouw, behorende bij de dienstwoning, reeds op de rooilijn is geprojecteerd;
  2. per bouwperceel dient tenminste 6 meter uit één zijdelingse bouwperceelsgrens, welke is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Dit is niet van toepassing op bouwpercelen die zijn gelegen aan de oostzijde van het Zuidcluster op een hoek van de clusterrondweg en een doorsnijdingsweg. Bij deze bouwpercelen dient tenminste 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, welke *niet* is gelegen aan de zijde van het perceel op de plankaart aangeduid als 'onbebouwde zijde', te worden gebouwd. Bij de bouwpercelen gelegen in de meest noordelijk gedeelte van de kopse kant en de meest zuidelijk gedeelte van de kopse kant, geldt dat 6 meter uit één zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd;
  3. bij bouwpercelen die zijn gelegen op de hoek van een clusterrondweg en een doorsnijdingsweg, dient een gebouw te worden gebouwd op tenminste 1 meter uit de achter bouwperceelsgrens;
  4. de bebouwingshoogte van een dienstwoning mag maximaal 10 meter bedragen;
  5. minimaal 50% van een bouwperceel dient te worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen gelegen op een hoek van een doorsnijdingsweg en een clusterrondweg en van bouwpercelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>. Minimaal 30% van bouwpercelen, gelegen op een hoek van een clusterrondweg en een doorsnijdingsweg en van bouwpercelen kleiner dan 850 m<sup>2</sup>, dient te worden bebouwd;
  6. de inhoud van een dienstwoning dient ten opzichte van de totale inhoud van de gebouwen per bouwperceel tenminste 20% en maximaal 35% te bedragen;
  7. een dienstwoning dient op tenminste 2 meter afstand van een bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd, met uitzondering van een

- dienstwoning die geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw of een dienstwoning die worden gerealiseerd op het bedrijfsgebouw;
8. ten westen en ten zuiden van de op de plankaart aangegeven 55 dB(A) contour wegverkeerslawaai mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij genoemde voorwaarden, worden gebouwd;
  9. ten noorden van de op de plankaart aangegeven 50 dB(A) contour industrielawaai mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij genoemde voorwaarden, worden gebouwd.
- c. gebouwen ten behoeve van doeleinden genoemd onder lid 9.1, onder a sub 3, waarbij voldaan moet worden aan de volgende eisen:
1. een gebouw dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
  2. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 9 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. de bebouwingshoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:
1. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
  2. bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een huisnummer en bedrijfslogo met dien verstande dat:
    - de bebouwingshoogte dient 1,20 meter te bedragen;
    - het bouwwerk dient op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd.

### **9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 9.2 onder a, sub 4, en toestaan dat minimaal 35 % van een bouwperceel wordt bebouwd;
- b. lid 9.2 onder a, sub 5, en toestaan dat per bouwperceel tenminste 10% van de totale perceelsbreedte ter hoogte van de rooilijn<sup>2</sup> wordt bebouwd;
- c. leden 9.2. onder a sub 3 en 9.2 onder b sub 3 en toestaan dat bij bouwpercelen die zijn gelegen op een hoek van een doorsnijdingsweg en een cluster-rondweg, een gebouw op de achter bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
- d. lid 9.2 onder d. en toestaan dat er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **9.4 Gebruiksvoorschriften**

### *9.4.1 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.

### *9.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 9.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- b. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van minder dan 20% of meer dan 35% van de totale inhoud van de gebouwen per bouwperceel voor woondoeleinden;
- c. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van de gronden voor (buiten)opslag van goederen;
- e. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen of dienstwoningen ten behoeve van detailhandel. Productiegebonden detailhandel, voor zover dit niet betreft detailhandel in voedings- en genotmiddelen, wordt niet aangemerkt als strijdig met deze bestemming;
- f. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

### *9.4.3 Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.1 onder a, sub 1, voor bedrijven die niet voorkomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Vorenstaande vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het geen geluidszoneringsplichtige inrichting, risicovolle inrichting of zelfstandige kantoorvestiging betreft.

### *9.4.4 Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **9.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## Artikel 10 Groen (G)

### 10.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Groen' zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het bos;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. fiets-, wandel- en onderhoudspaden, alsmede calamiteiten in- en uitgangen;
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1 Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. tunnels, ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde fiets- en wandelpaden;
- b. gebouwen ten behoeve van het onderhoud van de ingevolge deze bestemming toegestane groenvoorziening en/of bos, tot een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en tot een maximale bebouwingshoogte van 3 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
  1. de bebouwingshoogte maximaal 5 m. mag bedragen;
  2. de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m. mag bedragen.

### 10.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het bos;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 10.4. Gebruiksvoorschriften.

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

10.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanleggen en verharderen van wegen, niet zijnde fiets-, wandel- of onderhoudspaden;
- het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan in totaal 200 m<sup>2</sup>.

10.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van

het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **10.5 Aanlegvergunning**

10.5.1 Het is verboden 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 aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het aanleggen van verharde en halfverharde paden of wegen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- d. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

10.5.2. Het in lid 10.5.1. 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.

10.5.3. De in lid 10.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de 'groenwaarden' van de gronden.

### **10.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 10.4.1. en lid 10.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten

## **Artikel II Natuur (N)**

### **11.1. Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Natuur' zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. de aanleg en instandhouding van watergangen en waterpartijen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
  - f. infrastructurele voorzieningen;
  - g. openbare nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **11.2. Bouwvoorschriften**

11.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

### **11.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **11.4. Gebruiksvoorschriften.**

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

11.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
- het aanleggen en verharderen van wegen, niet zijnde fiets- of voetpaden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan in totaal 200 m<sup>2</sup>.

11.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van

het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **11.5 Aanlegvergunning**

11.5.1 Het is verboden 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 van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

11.5.2. Het in lid 11.5.1. 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.

11.5.3. De in lid 11.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

## **11.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in de leden 11.4.1. en 11.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten

## **Artikel 12 Bos (B)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Bos' zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het bos;
  - b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
  - c. waterhuishoudkundige doeleinden;
  - d. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
  - f. infrastructurele voorzieningen;
  - g. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **12.2 Bouwvoorschriften**

12.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **12.4. Gebruiksvoorschriften**

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

12.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 12.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
- het aanleggen en verharderen van wegen, niet zijnde fiets- of voetpaden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan in totaal 200 m<sup>2</sup>.

12.4.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **12.5 Aanlegvergunning**

12.5.1 Het is verboden 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 van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

12.5.2 Het in lid 12.5.1 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.

12.5.3 De in lid 12.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

## **12.6 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in de leden 12.4.1 en 12.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## **Artikel 13 Verkeersdoeleinden (V)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, bestaande uit maximaal 1 rijstrook;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken en terreinen.

### **13.2. Bouwvoorschriften**

13.2.1. De gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

### **13.3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

### **13.4. Gebruiksvoorschriften**

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

13.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.4.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **13.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 13.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische delicten.

## **Artikel 14 Water (W)**

### **14.1. Bestemmingsomschrijving.**

De gronden op de plankaart aangeduid als 'Water' zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;  
met daaraan ondergeschikt;
- d. groenvoorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, en terreinen.

### **14.2. Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen en vlonders, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen;
  2. de hoogte van kunstwerken maximaal 15 m mag bedragen.

### **14.3. Gebruiksvoorschriften**

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

14.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.3.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **14.4. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 14.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 15 Boringsvrije zone (dubbelbestemming)**

### **15.1 Doeleindenomschrijving**

De op de kaart voor 'boringsvrije zone (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de openbare drinkwatervoorziening, in het bijzonder voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit en de bodem.

### **15.2 Nadere detaillering van de doeleinden**

Voor zover de bepalingen van de dubbelbestemming 'boringsvrije zone' strijdigheid opleveren met de bepalingen van de onderliggende bestemming, prevaleren de bepalingen van de bestemming 'boringsvrije zone'. Voor de grondwaterbescherming is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

## **Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gesteld in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. en de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 18 Algemene vrijstellingsbepaling**

- 18.1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het aan straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:
- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. De bebouwingshoogte voor gebouwen binnen de, op de plankaart aangeduide 'ILS-contour 41m. +NAP', wordt hieronder niet begrepen;
  - b. de bij recht in de voorschriften gegeven bebouwingshoogte voor gebouwen ten westen van de, op de plankaart aangeduide 'ILS-contour 41 m. +NAP', tot niet meer dan 10 % van die hoogten, mits bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
  - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
  - d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat rooilijnen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
  - f. de bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
    2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4.50 m.
- 18.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen

gebouw zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. indien in ieder geval aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het aan straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de zweefvliegfunnels niet in onaanvaardbare mate negatief worden beïnvloed;
- c. bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), te weten het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid, schriftelijk advies is ingewonnen waaruit kan worden opgemaakt dat de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

## Artikel 19 Overgangsbepaling

### 19.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

### 19.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 19.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 19.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### 19.3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

#### **19.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht**

19.4.1. Lid 19.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.4.2. Lid 19.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Artikel 20                      Procedureregel**

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

- a. een ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling ligt, met bijbehorende stukken, gedurende zes 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;
- d. gedurende de in lid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp vrijstellingsbesluit.

### **Artikel 21                      Slotbepaling**

Het plan is genaamd het bestemmingsplan Park Forum Oost en Zuid.

## **Bijlage A: Staat van bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage A**







































**Bijlage B: Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-  
Brabant tot vaststelling hogere  
grenswaarden ten gevolge van de  
'Rondweg Meerhoven'**











**Bijlage C: Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-  
Brabant tot vaststelling hogere  
grenswaarden voor het bestemmingsplan  
'Park Forum' te Eindhoven**

