

# **Uitwerkingsplan Zandrijk**

van de gemeente Eindhoven

# Colofon

## **Uitgave**

Gemeente Eindhoven  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

## **Datum:**

31 januari 2007

## **Ontwerp-Uitwerkingsplan Zandrijk:**

- Toelichting
- Voorschriften
- Plankaart (77012-4)

## **Overzicht procedure**

**Terinzagelegging voorontwerp uitwerkingsplan d.d. 9 november 2006 t/m 20 december 2006**

**Terinzagelegging ontwerp uitwerkingsplan d.d. 1 maart 2007 t/m 11 april 2007**

**Vaststelling uitwerkingsplan d.d. 22 mei 2007**

**Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 28 juni 2007, nr. 1306126**

**Terinzagelegging goedgekeurd uitwerkingsplan d.d. 19 juli 2007 t/m 29 augustus 2007**

**Plan onherroepelijk d.d. 30 augustus 2007**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
1 Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Doel	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
2 Beschrijving plangebied	9
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4 Planbeschrijving	12
4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
4.2 Verkeerssituatie	12
4.3 Archeologie en monumenten	13
5 Milieuparagraaf	14
5.1 Bodemonderzoek	14
5.2 Geluidhinder	14
5.3 Luchtkwaliteit	15
5.4 Woonomgeving en bedrijvigheid	15
5.5 Veiligheid en belemmeringen	15
6 Waterparagraaf	19
6.1 Waterhuishouding	19
6.2 Waterwingebied	19
7 Natuurparagraaf	20
7.1 Flora en fauna	20
7.2 Natuurcompensatie	20
8 Juridische aspecten	21
8.1 Inleiding	21
8.2 Bestemmingsplankaart	21
8.3 Voorschriften	21
9 Economische uitvoerbaarheid	23
10 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
10.1 Overleg ex artikel 10 BRO 1985	24
10.2 Inspraak	24
10.3 Ambtshalve wijzigingen	25
<b>Voorschriften</b>	<b>27</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	29
Artikel 2 Wijze van meten	31
Artikel 3 Wonen -W-	32
Artikel 4 Wonen I -WI-	34
Artikel 5 Wonen II -WII-	36
Artikel 6 Wonen III -WIII-	38

Artikel 7	Wonen IV -WIV-	40
Artikel 8	Wonen V -WV-	42
Artikel 9	Tuinen -T-	44
Artikel 10	Verkeers- en verblijfsdoeleinden -Vv-	45
Artikel 11	Nutsdoeleinden -Nu-	46
Artikel 12	Groenvoorzieningen -G-	47
Artikel 13	Natuur -N-	48
Artikel 14	Gasleiding -GL-	49
Artikel 15	Anti-dubbeltelbepaling	50
Artikel 16	Afstemming met bouwverordening	51
Artikel 17	Algemene vrijstellingsbepaling	52
Artikel 18	Overgangsbepaling	53
Artikel 19	Procedurebepaling	54
Artikel 20	Slotbepaling	55

# Toelichting

op Uitwerkingsplan Zandrijk



# I Inleiding

## I.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan Zandrijk is een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het globale bestemmingsplan Meerhoven. Het bestemmingsplan Meerhoven biedt een planologisch kader voor de bouw van circa 6500 woningen, en de daarbij behorende voorzieningen, ten behoeve van de woningbehoefte in Eindhoven en Veldhoven. Het bestemmingsplan Meerhoven voorziet tevens in de aanleg van bedrijventerreinen, en biedt daarnaast ruimte voor kantoren en regionale voorzieningen.

Het gebied Meerhoven is in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

In Zandrijk zullen circa 1150 woningen worden gerealiseerd, waarvan circa 1100 woningen zijn bewoond. De wijk is reeds bouw- en woonrijp opgeleverd.

## I.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zandrijk wordt in het noorden begrensd door de Zandhagedis en de Zandgolf, in het oosten door de Zandoever. Aan de zuidzijde wordt Zandrijk begrensd door het Zandkasteel en de Zandreef en aan de westzijde door het Zandstrand. Ook zal de zogenaamde driehoek gelegen tussen het Zandstrand, het park Meerland en het winkelcentrum Meerrijk in dit uitwerkingsplan worden meegenomen.

## I.3 Doel

Het bestemmingsplan Meerhoven is een zogenaamd globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het bestemmingsplan heeft het gebied van Zandrijk de bestemming "Woondoeleinden I". Op grond van artikel 4.4. van het bestemmingsplan Meerhoven dienen burgemeester en wethouders de bestemming uit te werken met in achtneming van de volgende regels:

1. de op de kaart aangeduide structuurelementen dienen in acht te worden genomen;
2. de uitwerking dient in overeenstemming te zijn met de in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 4.2. geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16 van het bestemmingsplan Meerhoven.

In de zuidoost-hoek ligt een gedeelte van het gebied in de bestemming "Centrumvoorzieningen". Voor deze bestemming dient bij de uitwerking met dezelfde regels rekening te worden gehouden met de volgende regels:

1. de op de kaart aangeduide structuurelementen dienen in acht te worden genomen;
2. de uitwerking dient in overeenstemming te zijn met de in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 8.2. geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16 van het bestemmingsplan Meerhoven.

Onderhavige uitwerking houdt rekening met deze uitwerkingsregels.

## I.4 Geldende bestemmingsplannen

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

2. 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.

## 2 Beschrijving plangebied

De oorspronkelijke functie in het plangebied was de aanwezigheid van de vliegbasis Eindhoven. De gronden werden voor militaire doeleinden gebruikt. Inmiddels is Zandrijk een woonlocatie, die grotendeels is gerealiseerd. Inmiddels zijn in het plangebied circa 1100 woningen gebouwd. Dwars door het gebied loopt de zogenaamde Hoogwaardige Openbaar Vervoerslijn. Naast het verblijfsgebied voor wegen, fiets- en voetpaden, zijn her en der in de wijk speelvoorzieningen gerealiseerd. In het plangebied zijn geen monumentale of karakteristieke gebouwen aanwezig.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

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

Voor de uitvoering van de VINEX zijn door het Rijk met de betrokken regio's uitvoeringsconvenanten gesloten.

### 3.2 Provinciaal beleid

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

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

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

In het Streekplan Noord-Brabant maakt het plangebied Meerhoven deel uit van 'centraal stedelijk gebied'. Het gebied ten westen van Meerhoven (omgeving Wintelre) is agrarisch ontwikkelingsgebied voor de rundveehouderij, met als nevenfunctie toeristisch-recreatief gebied. In het streekplan wordt, in aansluiting op het Rijksbeleid voor de 'groene ruimte' in Nederland, een groene ecologische hoofdstructuur aangegeven. Voor Meerhoven houdt dat in, dat ten westen van het gebied een natuurkerngebied wordt onderscheiden, Habraken en omgeving, dat bescherming geniet.

Het landelijk gebied Striyp wordt grotendeels aangemerkt als multifunctioneel bos, evenals de overige in het plangebied aanwezige groenopstanden.

Het Beatrixkanaal vormt een ecologische verbinding en vanaf de westzijde van het plangebied wordt Habraken met een ecologische verbinding via de militaire terreinen van vliegbasis Eindhoven verankerd aan de ecologische hoofdstructuur.

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

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Sleutelproject Westcorridor

De gemeente Eindhoven heeft in het kader van de aanwijzing van Eindhoven als internationaal stedelijk knooppunt een integrale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie opgesteld voor de corridor die loopt vanaf het Centraal Station Eindhoven, via de

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

### 3.3.2 Bestemmingsplan en masterplan Meerhoven

Het bestemmingsplan Meerhoven is de vertaling van het Masterplan Meerhoven (vastgesteld in februari 1997), waarin de uitgangspunten voor de woon- en werklocatie zijn vastgesteld.

In het masterplan wordt Zandrijk nog Meerhoven-Noord genoemd. De woonbuurt vormt de schakel tussen de stad Eindhoven en het centrum gebied van Meerhoven.

In het bestemmingsplan Meerhoven zijn in artikel 3 en artikel 4 uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan geformuleerd. Ook in het bestemmingsplan wordt Zandrijk als Meerhoven-Noord aangeduid. Zandrijk wordt bestemd als Woondoeleinden I. De bestemming is primair wonen, met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten- met inbegrip van praktijkruimten en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik, erven en overige voorzieningen.

Ten aanzien van dit gebied wordt gestreefd naar een duidelijke begrenzing van groene randen. In de noordelijke rand, die wordt gevormd door de 20 KE-lijn en grenzend aan het bedrijventerrein, is een brede groene bufferstrook voorzien. Gestapelde woningen in overwegend 4 à 5 bouwlagen, met één en/of meerdere accenten in een grotere aantal bouwlagen, kunnen als begeleiding en oriëntatie worden gerealiseerd aan weerszijden van de HOV-lijn. Voor de inrichting van het binnengebied wordt gestreefd naar een woonbebouwing in overwegend laagbouw. Binnen het gebied zullen circa 1150 woningen worden gebouwd, waarvan reeds 1100 zijn gebouwd.

### 3.3.3 Beleidsregels artikel 19, lid 3, WRO

De gemeente Eindhoven heeft beleidsregels vastgesteld (vastgesteld op 27 juli 2004, gewijzigd vastgesteld op 17 januari 2006) over de toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 3, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het uitwerkingsplan van Zandrijk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de wijk vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn doorvertaald in de plankaart en voorschriften. Bij de vaststelling van het Uitwerkingsplan is daarom besloten om de beleidsregels **niet** van toepassing te verklaren op het gebied van het uitwerkingsplan. Dit betekent niet dat nooit van deze procedure gebruik gemaakt kan worden. In concrete gevallen kan na stedenbouwkundige afweging alsnog gebruik worden gemaakt van de bepalingen van artikel 19, lid 3, WRO.

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Zandrijk zijn opgenomen in het “Stedebouwkundig Plan Meerhoven-Noord” van TKA-architecten en buro Lubbers.

De herkenbaarheid van Zandrijk wordt tot stand gebracht door het oppakken van de situatieve elementen, de ligging van Zandrijk tussen het stadslichaam en het Kempisch Landschap. De randen van Zandrijk reageren op de aangrenzende gebieden. De randen bepalen dus voor een groot deel het stedenbouwkundig weefsel. De rand met het Beatrixkanaal, het park, de koppeling met het wijkcentrum, de ligging aan twee onderscheiden routes tussen stad en land, langs de noord- en zuidranden. Aan de randen gebeurt altijd iets bijzonders, daar gaan verschillende weefsels in elkaar over; een bijzonderheid die zich manifesteert in de architectuur of de ligging van de woningen.

Binnen Zandrijk wordt de opbouw sterk bepaald door de tweedeling met de HOV-lijn. Met deze lijn wordt de buurt uiteengelegd in een deel dat zich richt op de stad en een deel dat reageert op het park en het landschap.

Haaks op de HOV-lijn, midden in de buurt, ligt een lineaire open ruimte tussen kanaal en park dwars door het woongebied. Naast de twee routes aan de noord- en zuidranden van Zandrijk wordt een koppeling gemaakt door deze centrale as dwars door het gebied, afdalend van de hoge oever van het kanaal naar de laaggelegen plan. Een groene onbebouwde route, een zichtlijn die binnen Zandrijk zowel de kanaaloever, als daarachter Landelijk gebied Strijp, kenbaar maakt. Doordat deze ruimte haaks staat op de eveneens groene HOV-route, met zijn uiterlijk van groene tunnel, ontstaat een groen assenkruis. Dit groene assenkruis vormt de basis voor de uitleg en verkaveling van Zandrijk. Het hart van het kruis is het punt waar de ruimtelijke en functionele koppeling tussen Zandrijk, de stad en het land plaats vindt.

De ontwerpzet voor de ruimtelijke structuur van Zandrijk laat zich dus samenvatten als: in zijn randen reageren op de omgeving en binnen het gebied opgebouwd vanuit een groen assenkruis van ruimtelijke en functionele routes.

Oost-westroutes verdelen Zandrijk in stroken. Stroken die van elkaar worden gescheiden door lange zichtlijnen van het kanaal richting park en die zo de buurt in zijn volle breedte laten overzien.

De Hoogwaardige Openbaar Vervoers-lijn(HOV-lijn) is de ruggegraat van heel Meerhoven. Ook in Zandrijk is die lijn mede bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. Rond de HOV-lijn, de Zanddreef, is een fijnmazig voetgangersnetwerk tot stand gekomen en de lijn wordt begeleid en doorkruist door fietsroutes. Langs de lijn loopt een non-stopfietsroute en de lijn wordt gekruist door de non-stopfietsroute langs de esplanade, het Zandkasteel, en door een doorgaande fietsroute door de groene strip die van het kanaal naar het park loopt, het Zandpad.

De HOV-lijn kent haltes om de circa 400 meter. De haltes zijn als kralen aan een ketting gesitueerd op bijzondere punten. In Zandrijk is centraal in het woongebied aan de Zanddreef een halte gerealiseerd. De doorgaande fietsroute door de groene ruimte, die dwars door Zandrijk van het kanaal naar het park loopt, doet deze halte aan.

Meerhoven wordt voor de auto ontsloten via een rondweg. De auto kan vanaf deze rondweg het Zandstrand in het westen en de Zandschuit in het oosten bereiken. Beide ontsluitingswegen zijn binnen Zandrijk op twee plaatsen aan elkaar gekoppeld: in het noorden via de Zandhagedis en de Zandgolf en in het zuiden via het Zandstrand en het Zandkasteel.

### 4.2 Verkeerssituatie

De Hoogwaardige Openbaar Vervoers-lijn(HOV-lijn) is de ruggegraat van heel Meerhoven. Ook in Zandrijk is die lijn mede bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. Rond de HOV-lijn, de Zanddreef, is een fijnmazig voetgangersnetwerk tot stand gekomen en de lijn wordt begeleid en doorkruist door fietsroutes. Langs de lijn loopt een non-stopfietsroute en de lijn wordt gekruist door de non-stopfietsroute langs de esplanade, het Zandkasteel, en door een doorgaande fietsroute door de groene strip die van het kanaal naar het park loopt, het Zandpad.

De HOV-lijn kent haltes om de circa 400 meter. De haltes zijn als kralen aan een ketting gesitueerd op bijzondere punten. In Zandrijk is centraal in het woongebied aan de Zanddreef een halte gerealiseerd. De doorgaande fietsroute door de groene ruimte, die dwars door Zandrijk van het kanaal naar het park loopt, doet deze halte aan.

Meerhoven wordt voor de auto ontsloten via een rondweg. De auto kan vanaf deze rondweg het Zandstrand in het westen en de Zandschuit in het oosten bereiken. Beide ontsluitingswegen zijn binnen Zandrijk op twee plaatsen aan elkaar gekoppeld: in het noorden via de Zandhagedis en de Zandgolf en in het zuiden via het Zandstrand en het Zandkasteel.

Het hele woongebied is ingericht als 30 km-gebied.

### **4.3 Archeologie en monumenten**

Binnen het plangebied Zandrijk is geen sprake van bekende archeologische waarden of archeologische verwachtingen. Het plangebied Zandrijk heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waardenkaart (IKAW) van het rijk een lage verwachtingswaarde. Ook volgens de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Eindhoven (1999) zijn er voor het plangebied geen archeologische verwachtingen meer. Uit het gebied zijn geen archeologische vondsten bekend en er zijn ook geen archeologische verwachtingen op grond van landschappelijke gegevens. Op een 19<sup>e</sup> eeuwse topografische kaart staat in het zuidwesten van het plangebied een heuvelachtig terrein aangegeven. Op grond daarvan was op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente het Verwachtingsgebied Zeelster Heide (A46) opgenomen. Tijdens het bouwrijp maken van dit gebied in 1997, is door de Bureau Archeologie van de gemeente Eindhoven een archeologische veldverkenning uitgevoerd, waarbij geen archeologische vondsten zijn gedaan. Nader onderzoek in het gebied bleek niet nodig. Binnen het plangebied hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met archeologische (verwachtings-)waarden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden opgenomen.

## 5 Milieuparagraaf

### 5.1 Bodemonderzoek

De gronden van Zandrijk zijn, voordat de woningbouw is gerealiseerd, onderzocht op bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit is bij de uitgifte van de grond bepaald op basis van NEN5740.

Ook is het gebied onderzocht op explosieven en vrijgemaakt van eventuele explosieven.

### 5.2 Geluidhinder

#### 5.2.1 Wegverkeerslawaai

Het woongebied Zandrijk is een zogenaamd 30 km-gebied. Dit betekent dat de wegen in het gebied allen een maximale snelheid van 30 km per uur krijgen. Derhalve behoeft voor het gebied geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Door het gebied loopt de HOV-baan (de Zanddreef). Hierover rijdt de Phileas. De fabrikant heeft nog geen emissiegegevens voor wat betreft geluid, maar aangenomen wordt dat de Phileas stiller is dan gewone bussen.

Wanneer bij een intensiteit van 6 bussen per uur de ligging van de 50 dB(A) contour wordt bepaald, conform RMV 2002, dan ligt deze op 5,6 meter uit de weg. Gelet op de afstand van de woningen tot aan de weg (minimaal 12 meter), zal worden voldaan aan de maximale toegestane geluidbelasting van 50 dB(A).

Ten noorden van de Zandgolf en Zandhagedis ligt het bedrijventerrein Flight Forum. De ontsluitingsweg, de Parklane, loopt door Flight Forum. Op deze weg mag een maximale snelheid van 50 km per uur worden gereden. Onderzocht is (onderzoek van 7 maart 2003, Milieudienst Regio Eindhoven) wat de maximale geluidsbelasting op de woningen in Zandrijk aan de Zandhagedis en Zandgolf is. De conclusie is dat de woningen onder de toegestane geluidbelasting van 50 dB(A) blijven.

#### 5.2.2 Vliegverkeerslawaai

Om de vliegbasis Eindhoven aan te wijzen als militair luchtvaartterrein en om de geluidsc contouren rondom de vliegbasis Eindhoven definitief vast te stellen hebben vanaf 24 juli 2006 tot en met 4 september 2006 de ontwerp-aanwijzingsbesluiten ter visie gelegen. Het aanwijzingsbesluit "Aanwijzing militaire luchtvaartterrein Eindhoven" van het ministerie van Defensie is een aanwijzing op grond van artikel 18 Luchtvaart. Dit besluit regelt de aanwijzing van gronden ten behoeve van het militaire luchtvaartterrein, alsmede de geluidszone op grond van artikel 25a van de Luchtvaartwet. Hierbij geldt een geluidszone met een grenswaarde van 35 Kosteneenheden (Ke) en met de geluidsc contouren behorende bij de maximale waarden 40, 45, 55 en 65 Ke. Het aanwijzingsbesluit van het ministerie van VROM regelt op grond van artikel 26 van de Luchtvaartwet, juncto artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit van het ministerie van Defensie naar bestemmingsplannen.

Het uitwerkingsplan Zandrijk is niet gelegen binnen de 35 Ke-contour.

#### 5.2.3 Proefstand vliegveld Eindhoven Airport en vliegbasis Eindhoven

Op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Meerhoven is een 50 dB(A)-geluidszone opgenomen als gevolg van het proefdraaien van vliegtuigmotoren op het vliegveld Eindhoven Airport. Binnen deze 50 dB(A)-geluidszone is geen woningbouw toegestaan. Het uitwerkingsplan Zandrijk ligt niet binnen deze zone.

## 5.3 Luchtkwaliteit

Vanwege de nieuwbouw in Meerhoven is door de Milieudienst Regio Eindhoven onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse voor het jaar 2010 en 2015 (25 september 2006, projectnummer 427673). De luchtkwaliteit in Meerhoven wordt bepaald omdat er voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden gelden, welke zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit van 5 augustus 2005. Voor de stof NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) kent het Besluit tot en met 2009 tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempeel dient een plan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarde.

Voor fijn stof zijn er geen plandrempels meer van toepassing. Sinds 1 januari 2005 gelden de grenswaarden. Gevolg daarvan is dat er een directe verplichting geldt om maatregelen te treffen om een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zoveel mogelijk te voorkomen. Niet alleen het Rijk, maar ook provincies en gemeenten kunnen - ieder naar hun eigen mogelijkheden om maatregelen te treffen - hierop worden aangesproken. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Als bronnen worden aangemerkt bedrijven en verkeer. Er wordt beoogd te voorkomen dat nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeente toetst daartoe het aspect luchtkwaliteit in het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen dan wordt naar een zodanig (technisch, planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. Voor Meerhoven worden per deelgebied luchtberekeningen uitgevoerd en gerapporteerd.

De conclusie van het onderzoek voor het deelgebied Zandrijk luidt dat uitwerkingsplan Zandrijk in 2010 en 2015 voldoet aan de normen conform het Besluit luchtkwaliteit 2005.

## 5.4 Woonomgeving en bedrijvigheid

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk.

In Zandrijk zijn slechts toegestaan bedrijfsmatige activiteiten die met vrijstelling bij woningen toelaatbaar zijn. Binnen het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan met milieucategorie 1 of 2 die zijn opgenomen in de bij de voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen in het bestemmingsplan Meerhoven, of bedrijven die qua milieubelasting met milieucategorie 1 of 2 gelijk gesteld kunnen worden. Dit zijn bedrijven die alleszins aanvaardbaar zijn in een woonwijk. Bij de vrijstelling zijn detailhandelsactiviteiten en kapperszaken uitgesloten, met dien verstande dat aan de Zandhoen 14 een kapperszaak is gevestigd die met een aanduiding "Kapperszaak toegestaan" positief is bestemd.

## 5.5 Veiligheid en belemmeringen

### 5.5.1 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 stoffen bevorderd. Er wordt in de regelgeving onderscheid gemaakt in verschillende normen met een eigen hardheid:

1. 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<sup>-6</sup>/jaar een grenswaarde. Dit is een waarde waaraan tenminste moet worden voldaan. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld kleinere kantoren en winkels, alsmede bedrijfsgebouwen, en dergelijke, is de norm 10<sup>-6</sup>/jaar een richtwaarde. Dit is een waarde waaraan zo veel mogelijk moet worden voldaan.

2. 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.

#### 5.5.2 Bedrijven

Nadat het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) op 27 oktober 2004 in werking is getreden, moet dit besluit bij de vaststelling van besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening zoals onder andere een herziening van het bestemmingsplan worden toegepast. Het uitwerkingsplan Bosrijk is een woonlocatie waarbinnen de vestiging van risicovolle bedrijven, die onder de werkingssfeer vallen van het Bevi, niet is toegestaan.

In de omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle bedrijven gelegen.

#### 5.5.3 Transport

##### **Wegverkeer**

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

##### **Railverkeer en waterwegen**

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

##### **Gasleiding**

In het plangebied van Zandrijk is een regionale gasleiding gelegen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM van 26 november 1984, van toepassing. Uit operationele en veiligheidsoverwegingen is het van belang dat aan weerszijden van de leiding een strook vrij blijft. Tevens is het van belang een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Uitgangspunt van deze regeling is de zogenoemde toetsingsafstand. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht. Het streven van de regeling is erop gericht deze toetsingsafstand aan te houden. Omdat dit in de praktijk niet altijd mogelijk zal zijn vanwege planologische, technische of economische belangen, is in de richtlijn tevens vermeld welke minimum-afstanden (de zogenoemde bebouwingsafstanden) gelden indien de toetsingsafstand niet gerealiseerd kan worden. De toetsingsafstand van de leiding langs het Beatrixkanaal is 30 meter.

De minimale bebouwingsafstand is bedoeld om de effecten op de omgeving bij een eventuele leidingbreuk te beperken, niet om de effecten volledig uit te sluiten. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

De vrijwaringszone is ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen en dient in principe obstakelvrij te zijn. Deze zone is gesitueerd op 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de regionale leidingen. In sommige gevallen zijn de breedtes van beide bovenstaande zones gelijk.

De Gasunie geeft aan dat een technisch veilige zone van 4 meter ter weerszijden van de aanwezige aardgastransportleidingen voldoende is.

Momenteel wordt een nieuwe circulaire opgesteld. Nog niet duidelijk is wanneer deze gepubliceerd zal worden. Bij deze circulaire hoort een gemoderniseerde techniek waarmee berekend wordt met welke veiligheidsafstanden rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van reeds bestaande leidingen.

Gelet op de in de maak zijnde nieuwe circulaire en de op dit moment nog niet duidelijk zijnde nieuwe risico-afstanden, alsmede de brief van het ministerie, wordt vooralsnog uitgegaan van de circulaire van 1984. Indien de nieuwe afstanden leiden tot verregaande consequenties zal bestuurlijk overleg worden geëntameerd.

## 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, recreatieterrainen, bedrijven, kantoren, enzovoorts) tegen luchtvaartactiviteiten te beschermen, is op rijksniveau een beleid voor externe veiligheid geformuleerd. Het beleid dat ontwikkeld wordt om de veiligheid voor de omgeving van een luchthaven te optimaliseren, heeft enerzijds betrekking op de omgeving zelf, anderzijds heeft het beleid betrekking op veiligheid aan de bron. 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. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn geen milieukwaliteitseisen opgenomen voor externe veiligheid van deze luchthavens.

De risico's ten gevolge van het militaire en het burgerluchtvaartverkeer zijn ten behoeve van het Milieueffectrapport (MER) voor het luchtvaartterrein in opdracht van de Koninklijke Luchtmacht door het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium (NLR) berekend. De resultaten zijn in de rapportage NLR-Memorandum ATEP-2005-090 van september 2005 beschreven en weergegeven. Het MER en de berekeningen ten behoeve van de externe veiligheidscontouren zijn in het kader van de aanwijzingsbesluiten ten behoeve van het aanwijzen van het militaire luchtvaartterrein Eindhoven en het vaststellen van de geluidszone, alsmede de aanwijzing over de planologische doorwerking van het aanwijzingsbesluit naar bestemmingsplannen, vanaf 24 juli tot en met 4 september 2006 ter inzage gelegd.

De verwachting is dat het plangebied in de maximale groeivariant van de luchthaven buiten de PR 10-6 en 10-7/jr contouren is gelegen. Het groepsrisico is nog niet berekend.

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

### 5.5.4 Obstakelvrije zone luchtvaart

In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd overeenkomstig de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. De NAP-hoogte bij de landingsdrempels van het luchtvaartterrein bedraagt 21 meter. Dit betekent dat maximaal 65 meter boven NAP gebouwd mag worden.

Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de Noord Atlantische Verdrags Organisatie (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.

Binnen het plangebied van Zandrijk wordt tot 32 meter boven peil gebouwd. De ontwikkelingen in Zandrijk worden dan ook niet belemmerd door het obstakelbeheergebied.

### Zweefvliegfunnels

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

### 5.5.5 Opslag van munitie

Voor de opslag van munitie zijn aan alle betrokken gemeenten veiligheidszones bekendgemaakt waarbinnen voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkingen kunnen gelden. Deze contouren zijn gesitueerd over een gedeelte van het plangebied van Meerhoven. De beperkingen binnen deze zones zijn vastgelegd in een circulaire van de Staatssecretaris van Defensie (mede namens de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) van 12 april 1988 ("Zonering en externe veiligheid rond munitie-opslagplaatsen"), alsmede het Structuurschema Militaire Terreinen 2 (SMT2).

Het plangebied van Zandrijk is niet gelegen binnen de contouren van de munitieopslag en wordt dus niet belemmerd door de contouren.

### 5.5.6 Explosievenonderzoek

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

### 5.5.7 Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Door de Brandweer Eindhoven zijn Beleidsregels "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Eindhoven" opgesteld. De beleidsregels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in de gemeente Eindhoven. In een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten kan rekening worden gehouden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

## 6 Waterparagraaf

### 6.1 Waterhuishouding

#### 6.1.1 Inleiding

Zandrijk is een deelplan van de nieuwbouwwijk Meerhoven. Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven welke maatregelen met betrekking tot het watersysteem zijn gerealiseerd, en of de veranderingen gevolgen hebben gehad voor het bestaande watersysteem. Voor Zandrijk is een waterhuishoudingsplan opgesteld met de titel 'Watersystemen Zandrijk te Meerhoven, waterhuishoudingsplan' d.d.21 mei 2001. Dit plan is besproken met het waterschap de Dommel.

#### 6.1.2 Huidige situatie watersysteem

Het terrein waar het deelplan Zandrijk is gerealiseerd was in de huidige situatie niet bebouwd. Er zijn geen noemenswaardige watergangen en waarschijnlijk infiltreerde al het hemelwater direct in de bodem. Er is geen sprake van gesloten of open verharding. In Zandrijk zijn grondwaterstanden gemeten die fluctueren tussen de 14,0 m+NAP en 19,0 m+NAP. Incidenteel zijn er grondwaterstanden van 19,60 m+NAP gemeten.

#### 6.1.3 Toekomstige situatie

Het terrein is geheel in gebruik voor woningbouw. In het plan ligt één doorgaande busverbinding. Hemelwater dat valt op oppervlak waar de bushaltes zijn gesitueerd is aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel (d.m.v. smartdrains). Het overige hemelwater dat valt op de verharding van Zandrijk voert deels af naar de infiltratievoorzieningen en regenwaterriolen die in het plangebied zijn aangelegd. Tevens is gekozen voor infiltratie van hemelwater op particulier terrein. Dat wil zeggen dat de bewoners zelf een infiltratievoorziening moeten aanleggen voor hemelwater dat afkomstig is van het dak.

In het plan is ca 3.010 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd. Dit is 17 mm t.o.v. het afvoerend oppervlak. De afvoer naar de watergang tussen Zandrijk en Flight Forum en naar het park Meerland bedraagt circa 0,04 m<sup>3</sup> / sec.

#### 6.1.4 Gevolgen voor de waterhuishouding

Met de aanleg van Zandrijk wordt een bestaand infiltratiegebied deels verhard. Echter door middel van de aanleg van berging en infiltratievoorzieningen in Zandrijk wordt een beperkte (geknepen) afvoer naar het oppervlaktewater gerealiseerd.

### 6.2 Waterwingebied

Het plangebied is als gevolg van het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen waterwingebied en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming, gelegen in de zogenaamde boringsvrije zone.

Sinds 1 januari 1996 vallen inrichtingen (bedrijven) alsmede 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.

## **7 Natuurparagraaf**

### **7.1 Flora en fauna**

Het gebied is voor het grootste gedeelte (1100 woningen) gerealiseerd. Hiervoor is dan ook geen onderzoek meer gedaan. De ontwikkelingslocatie in de zuidwesthoek van Zandrijk aan het Zandstrand is meegenomen in het onderzoek voor Meerrijk. Uit de veldinventarisatie is gebleken dat algemeen voorkomende soorten aanwezig zijn, waarvoor de algemene ontheffing geldt.

### **7.2 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/is vastgelegd. Op 14 juli 2003 heeft ondertekening van de bestuursconvenanten plaatsgevonden, waarin de compensatie wordt vastgelegd.

In Zandrijk wordt geen natuur gecompenseerd. De ecologische verbindingzone tussen het bedrijventerrein Flight Forum en de woonwijk Zandrijk is opgenomen in het bestemmingsplan voor Flight Forum.

## 8 Juridische aspecten

### 8.1 Inleiding

Het Uitwerkingsplan is vervat in de plankaart en de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. Samen met het bestemmingsplan Meerhoven vormt het Uitwerkingsplan Zandrijk het toetsingskader voor gebruik en bouwmogelijkheden in Zandrijk. Het uitwerkingsplan omvat de plandelen welke in het globale plan zijn bestemd tot "Woondoeleinden I". Deze bestemming is in verschillende bestemmingen uitgewerkt. Ten aanzien van het uitwerkingsplan blijven de aanvullende bepalingen van het globale bestemmingsplan Meerhoven gewoon van toepassing.

### 8.2 Bestemmingsplankaart

De plankaart is getekend op één kaartblad. Op de plankaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen aangegeven. Tevens zijn op de plankaart bouwhoogten opgenomen. Voor het overige is de materiële inhoud van de diverse bestemmingen in de voorschriften opgenomen.

### 8.3 Voorschriften

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 en 2 zijn overgenomen uit het globale bestemmingsplan Meerhoven en zijn opgenomen omwille van de duidelijkheid.

**Artikel 1** 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. De begrippen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Meerhoven.

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

De artikelen 3 tot en met 14 houden verband met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Iedere bestemming bevat een bestemmingsomschrijving, waarbij in een aantal bestemmingen een nadere detaillering is opgenomen. Daarnaast bevat iedere bestemming een bepaling over de bouwvoorschriften en de gebruiksvoorschriften.

**De artikelen 3 tot 8** betreffen gronden die zijn bestemd voor Wonen I tot en met V. Er is sprake van een woonbestemming. Omdat sprake is van verschillende woningtypen is gekozen voor verschillende woonbestemmingen. Daarnaast is een aan-, uit- en bijgebouwenregeling opgenomen. De bouwhoogten zijn op de plankaart aangegeven en in dit artikel wordt hiernaar verwezen.

**Artikel 9** betreft gronden die zijn bestemd voor de bestemming Tuinen.

**Artikel 10** regelt de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming is ook de HOV-lijn opgenomen.

**Artikel 11** regelt de bestemming Nutsdoeleinden.

**Artikel 12** is opgenomen ten behoeve van de gronden die de bestemming Groenvoorzieningen de krijgen.

**Artikel 13** regelt de bestemming Natuur waarin ook de ecologische verbindingszone is opgenomen.

**Artikel 14** regelt de dubbelbestemming ten behoeve van de aanwezige gasleiding.

**De artikelen 15 tot en met 18** zijn de zogenaamde aanvullende bepalingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Meerhoven. Het zijn de zogenaamde anti-dubbelbepaling, afstemming met de bouwverordening, de algemene vrijstellingsbepaling en een overgangsbepaling.

**Artikel 19** regelt de procedure indien daar naar wordt verwezen in de verschillende artikelen.

**Artikel 20** is de slotbepaling en deze geeft aan onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald (citeerartikel).

## 9 Economische uitvoerbaarheid

Zandrijk is als deelplan opgenomen in de planexploitatie 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 het plandeel Zandrijk in de planexploitatie is voorzien.

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

## 10 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 10.1 Overleg ex artikel 10 BRO 1985

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

1. Tennet TSO BV, Postbus 718, 6800 AS Arnhem;
2. KPN Telecom BV, Wholesale Services & Operations, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn;
3. Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen;
4. Essent Netwerk B.V., Postbus 2712, 6030 AA Nederweert;
5. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.

Daarnaast hebben de volgende instanties opmerkingen gemaakt:

1. Inspectie Verkeer en Waterstaat, Postbus 575, 2130 AN Hoofddorp. De inspectie geeft aan dat het uitwerkingsplan in het obstakelvrije vlak van 45 meter ten opzicht van de start- en landingsbaan van het luchtvaartterrein is gelegen. Dit betekent dat de gebouwen niet hoger mogen zijn dan 45 meter.

*Gemeentelijke reactie:*

Zoals in de toelichting van het uitwerkingsplan is opgenomen bedraagt de maximale bebouwingshoogte in Zandrijk 32 meter boven peil. Er wordt dus voldaan aan de eisen van de inspectie Verkeer en Waterstaat.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA Boxtel. Het waterschap heeft bij brief van 11 september 2006 haar goedkeuring gegeven over zowel het onderliggende waterhuishoudingsplan Zandrijk als de waterparagraaf Zandrijk. Zowel uit het waterhuishoudingsplan als de waterparagraaf blijkt dat de watergang gelegen tussen Zandrijk en Flight Forum een belangrijke waterhuishoudkundige functie heeft. Daarom verzoekt het waterschap om deze watergang ook met de hoofdfunctie water te bestemmen.

*Gemeentelijke reactie:*

De hier genoemde watergang is niet in het uitwerkingsplan voor Zandrijk opgenomen, maar in het bestemmingsplan Flight Forum. Dit bestemmingsplan ligt ter vaststelling voor bij de gemeenteraad. De opgenomen bestemming is "Natuur". Het gebied is namelijk een ecologische verbindingzone van het Beatrixkanaal naar Habraken en als zodanig samen met de watergang ook reeds gerealiseerd. Binnen de bestemming "Natuur" is ook waterhuishoudkundige doeleinden opgenomen. Er is dus sprake van een bestemming waarin ook de watergang is opgenomen, zodat deze in voldoende mate wordt beschermd.

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

### 10.2 Inspraak

Het voorontwerputwerkingsplan Zandrijk heeft van 9 november 2006 tot en met 20 december 2006 op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor de inspraak ter visie gelegen. Het plan is gepubliceerd in Groot Eindhoven.

Er is 1 mondelinge zienswijze ingediend op 28 november 2006 door mevrouw K. van den Broek, Zandschuit 93, 5658 AB Eindhoven. Zij geeft aan dat zij met een bouwplan voor een erker bezig is en dat het voorliggende uitwerkingsplan hierin niet voorziet.

*Gemeentelijke reactie:*

Aan artikel 2 Wijze van meten zal artikel 2.2. worden toegevoegd zodat ondergeschikte bouwdelen zoals erkers met een diepte van maximaal 1,5 meter niet onder de bouwvoorschriften vallen en dus toegestaan zijn.

Met deze bepaling wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van mevrouw van den Broek.

### 10.3 Ambtshalve wijzigingen

Om het plan beter aan te laten sluiten op de reeds bestaande situatie zijn de volgende aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpuitwerkingsplan Zandrijk noodzakelijk in de planvoorschriften en op de plankaart:

1. Op de plankaart is bij een bepaald type patiowoningen de variatie in bebouwingshoogte verruimd en heeft de ecologische verbindingszone, zoals deze in het plangebied van Zandrijk voor komt, ook de bestemming "Natuur" gekregen;
2. In de voorschriften is zoals ook al bij de inspraakreactie is vermeld artikel 2.2. opgenomen: "Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen, dan wel de overschrijding van de grens van de aanduiding "te bebouwen erven", niet meer dan 1,5 meter bedraagt".

Voor het overige kan het ontwerpuitwerkingsplan Zandrijk ter visie zoals het ook voor de inspraak ter visie heeft gelegen.



# Voorschriften

bij Uitwerkingsplan Zandrijk



## Artikel 1 Begripsbepalingen

**1. het plan:**

het Uitwerkingsplan Zandrijk van de gemeente Eindhoven;

**2. de plankaart:**

de plankaart, tekeningnummer 77012-4, deel uitmakend van het Uitwerkingsplan Zandrijk;

**3. aanbouw:**

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

**4. bebouwing:**

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

**5. bebouwingspercentage:**

het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel maximaal mag worden bebouwd;

**6. bijgebouw:**

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

**7. bouwen:**

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

**8. bouwperceel:**

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

**9. bouwvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;

**10. bouwverordening:**

de bouwverordening die van kracht is ten tijde van de vaststelling van het uitwerkingsplan;

**11. 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 bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**12. detailhandel:**

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

**13. eengezinshuis:**

een gebouw, dat één woning bevat;

**14. gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een carport geacht een gebouw te zijn;

**15. hoofdgebouw:**

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

**16. 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;

**17. meergezinshuis:**

een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen woningen bevat;

**18. openbare en/of bijzondere gebouwen:**

gebouwen bestemd voor openbare en/of bijzondere doeleinden, in het bijzonder voor het openbaar bestuur en de openbare dienstverlening, het verenigingsleven, de religie, het onderwijs, de opvoeding, de recreatie en de fysieke en geestelijke volksgezondheid, met uitzondering van gebouwen genoemd in artikel 4, lid 2, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, met daarbij behorende bouwwerken -zoals dienstwoningen- alsmede (parkeer)terreinen;

**19. patiowoning:**

een woning die een open binnenplaats/binnenhof bevat;

**20. praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen. In ieder geval wordt het uitoefenen van administratieve en/of telefonische/digitale werkzaamheden ten behoeve van een bedrijf, waaronder begrepen detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woning wordt uitgevoerd als passend beschouwd binnen de woonfunctie. Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

**21. prostitutiebedrijf:**

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

**22. raamprostitutiebedrijf:**

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

**23. uitbouw:**

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

**24. verticale diepte:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer, exclusief fundering, zoals heipalen en damwanden;

**25. winkel:**

een gebouw of een deel van een gebouw, waarin detailhandel wordt uitgeoefend;

**26. woning:**

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

**27. zoneringsplichtige inrichtingen:**

inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer(Stbl. 1993, 50).

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**1. bebouwingshoogte van een gebouw:**

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

**2. bruto-vloer-oppervlakte(b.v.o.):**

de som van de oppervlakten van de tussen de buitenwerkse gevelvlakken, ook beneden peil, en de harten van scheidsmuren, eveneens beneden peil, in de diverse gebouwen aanwezige vloeren met een bepaalde bestemming, inclusief een evenredig aandeel in de intrinsieke voorzieningen, zoals trappenhuisen, liftkokers, toiletten, gangen, enzovoorts per laag;

**3. goothoogte van een gebouw:**

de afstand in meters tussen peil en de bovenkant van de gootrand of de onderkant van de daktrim, beide gemeten aan de zijde van de weg, waaraan het gebouw wordt opgericht;

**4. inhoud van een gebouw:**

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

**5. oppervlakte van een gebouw:**

de oppervlakte van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van (denkbeeldige) scheidsmuren;

**6. peil:**

0,30 meter boven de kruin van de weg.

### 2.2.

Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen, dan wel de overschrijding van de grens van de aanduiding "te bebouwen erven", niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

## Artikel 3 Wonen -W-

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met praktijkruimten;
  - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en water;
  - d. parkeervoorzieningen, al dan niet (gedeeltelijk) ondergronds;
  - e. voet- en fietspaden, openbare trottoirs, e.d ;
  - f. kabels en leidingen;
  - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Nadere detaillering van de bestemming

De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimten mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 3.3 Bouwvoorschriften

#### 3.3.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden gebouwd;
- c. de bebouwingshoogte van een hoofdgebouw mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat indien op de plankaart de aanduiding "Hoogtescheidingslijn" is opgenomen, de bebouwingshoogte maximaal datgene mag bedragen dat aan die zijde van de hoogtescheidingslijn is aangegeven;
- d. Indien op de plankaart de aanduiding "Onderdoorgang langzaam verkeer" is opgenomen, dient in de eerste bouwlaag een doorgang ten behoeve van langzaam verkeer aanwezig te zijn.

#### 3.3.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te bebouwen erven";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> voor de bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> en voor de overige maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte die voor bebouwing in aanmerking komt, niet meer mag bedragen dan 70 % van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de bebouwingshoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### 3.3.3. (Ondergrondse) parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen, danwel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage en daarmee samenhangende voorzieningen, mag maximaal 1 bouwlaag beneden peil worden gerealiseerd met een maximale verticale diepte gemeten vanaf peil van 7 m.

#### 3.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **3.4 Gebruiksvoorschriften**

#### 3.4.1.

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

#### 3.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

#### 3.4.3.

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

### **3.5 Vrijstelling praktijkruimten**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor praktijkruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits;

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de in lid 3.3 genoemde bouwvoorschriften niet wordt afgeweken;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

### **3.6 Vrijstelling beroep of bedrijf**

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

- a. de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel na vrijstelling als bedoeld in artikel 3.5, 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Meerhoven, alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits het geen zoneringsplichtige inrichtingen of prostitutie- of raamprostitutiebedrijven betreft;
- d. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, op de openbare noodzakelijk worden;
- f. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten, of kapsalons;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- h. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## Artikel 4 Wonen I -WI-

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen I aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm patiowoningen of bungalows, dan wel woningen in 1 bouwlaag, al dan niet in combinatie met praktijkruimten;
- met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en water;
  - c. parkeervoorzieningen, paden, openbare trottoirs, e.d ;
  - d. kabels en leidingen;
  - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Nadere detaillering van de bestemming

De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimten mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 4.3 Bouwvoorschriften

#### 4.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwingshoogte mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
  1. indien op de plankaart de aanduiding "Opbouw" is opgenomen, de maximale bebouwingshoogte ter plaatse van de opbouw 10 m mag bedragen;
  2. indien op de plankaart de aanduiding "Hoogtescheidingslijn" is opgenomen de maximale bebouwingshoogte datgene mag bedragen dat tussen de hoogtescheidingslijnen is opgenomen.

#### 4.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### 4.3.3. Vrijstelling plaatsing vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 onder b, voor de plaatsing van een vrijstaand bijgebouw, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, met dien verstande dat:

- a. de bebouwingshoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. het bijgebouw uitsluitend binnen de aanduiding "te bebouwen erven" mag worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte die voor bebouwing in aanmerking komt, niet meer mag bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- e. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit artikellid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

### 4.4 Gebruiksvoorschriften

#### 4.4.1.

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

#### 4.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

#### 4.4.3.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **4.5 Vrijstelling oppervlakte praktijkruimten**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor praktijkruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits;

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de in lid 4.3 genoemde bouwvoorschriften niet wordt afgeweken;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

#### **4.6 Vrijstelling beroep of bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een woning, voorzover dit niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel na vrijstelling als bedoeld in lid 4.5, 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Meerhoven, alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits het geen zoneringsplichtige inrichtingen of prostitutie- of raamprostitutiebedrijven betreft;
- d. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, op de openbare noodzakelijk worden;
- f. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten, of kapsalons, met dien verstande dat daar waar op de plankaart de aanduiding "Kapsalon" is opgenomen een kapsalon is toegestaan;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- h. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## Artikel 5 Wonen II -WII-

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor Wonen II aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b. woningen, in de vorm van meergezinshuizen, al dan niet in combinatie met praktijkruimten;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. parkeervoorzieningen, al dan niet (gedeeltelijk) ondergronds; met de daarbijbehorende:
  - e. tuinen, erven en water;
  - f. ontsluitingswegen, inritten, paden, openbare trottoirs, e.d ;
  - g. kabels en leidingen;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Nadere detaillering van de bestemming

- a. De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimte mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "Parkeergarage" mag een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage aanwezig zijn.

### 5.3 Bouwvoorschriften

#### 5.3.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend meergezinshuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden gebouwd;
- c. de bebouwingshoogte van een hoofdgebouw mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat indien op de plankaart de aanduiding "hoogtescheidingslijn" is opgenomen, de bebouwingshoogte maximaal datgene mag bedragen dat aan die zijde van de hoogtescheidingslijn is aangegeven.

#### 5.3.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te bebouwen erven";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> voor de bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> en voor de overige maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte die voor bebouwing in aanmerking komt, niet meer mag bedragen dan 70 % van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de bebouwingshoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### 5.3.3. (Gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage en daarmee samenhangende voorzieningen, mag maximaal 1 bouwlaag beneden peil worden gerealiseerd met een maximale verticale diepte gemeten vanaf peil van 7 m.

#### 5.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### 5.4 Gebruiksvoorschriften

#### 5.4.1.

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

5.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

5.4.3.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 6 Wonen III -WIII-

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen III aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 6.2 Nadere detaillering van de bestemming

- a. De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimten mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "Indicatieve ontsluiting" dient binnen een zone van 30 m aan weerszijden van de aanduiding minimaal 1 ontsluiting van het bouwvlak aanwezig te zijn.

### 6.3 Bouwvoorschriften

#### 6.3.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd;
- b. In totaal mogen maximaal zoveel eengezinshuizen worden gebouwd zoals is aangegeven in de aanduiding "maximaal aantal te bouwen woningen";
- c. Bebouwing mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bebouwingshoogte van een hoofdgebouw mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven;
- e. het bebouwingspercentage voor het bestemmingsvlak mag maximaal 50% bedragen.

#### 6.3.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te bebouwen erven";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> voor de bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> en voor de overige maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte die voor bebouwing in aanmerking komt, niet meer mag bedragen dan 70 % van de oppervlakte van het bouwperceel;
- c. de bebouwingshoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### 6.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### 6.4 Gebruiksvoorschriften

#### 6.4.1.

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

#### 6.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

### 6.4.3.

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 Vrijstelling oppervlakte praktijkruimten**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.2 voor praktijkruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits;

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de in lid 6.3 genoemde bouwvoorschriften niet wordt afgeweken;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

### **6.6 Vrijstelling beroep of bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een woning, voorzover dit niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel na vrijstelling als bedoeld in artikel 6.5, 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Meerhoven, alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits het geen zoneringsplichtige inrichtingen of prostitutie- of raamprostitutiebedrijven betreft;
- d. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, op de openbare noodzakelijk worden;
- f. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten, of kapsalons;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- h. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## Artikel 7 Wonen IV -WIV-

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen IV aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm patiowoningen, al dan niet in combinatie met praktijkruimten; met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en water;
- c. parkeervoorzieningen, paden, openbare trottoirs, e.d ;
- d. kabels en leidingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Nadere detaillering van de bestemming

De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimten mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 7.3 Bouwvoorschriften

#### 7.3.1. Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwingshoogte mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat indien op de plankaart de aanduiding "Opbouw" is opgenomen, de maximale hoogte ter plaatse van de opbouw 10 m mag bedragen.

#### 7.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### 7.4 Gebruiksvoorschriften

#### 7.4.1.

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

#### 7.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

#### 7.4.3.

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 Vrijstelling oppervlakte praktijkruimten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor praktijkruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits;

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de in lid 7.3 genoemde bouwvoorschriften niet wordt afgeweken;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

### 7.6 Vrijstelling beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een woning, voorzover dit niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel na vrijstelling als bedoeld in artikel 7.5, 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Meerhoven, alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits het geen zoneringsplichtige inrichtingen of prostitutie- of raamprostitutiebedrijven betreft;
- d. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, op de openbare noodzakelijk worden;
- f. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten, of kapsalons;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- h. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## Artikel 8 Wonen V -WV-

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen V aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 8.2 Nadere detaillering van de bestemming

De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van praktijkruimten mag per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 8.3 Bouwvoorschriften

#### 8.3.1. Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

- a. de inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat indien op de plankaart de aanduiding "hogere inhoud" is opgenomen, de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 700 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden gebouwd;
- c. de bebouwingshoogte mag maximaal datgene bedragen dat op de plankaart is opgenomen, met dien verstande dat over een oppervlakte van 25 tot 50 % van het dakvlak een hoogteverschil van ten minste 0,75 m ten opzichte van het overig dakvlak dient te worden aangehouden;
- d. het bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen, mag maximaal 65 % bedragen;
- e. de dakvorm dient een plat dak te zijn.

#### 8.3.2. Bijgebouwen

- a. de afstand van het bijgebouw tot aan enig punt van het hoofdgebouw dient minimaal 2,50 m te bedragen;
- b. de totale oppervlakte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen voor bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup>, en voor de overige percelen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het betrokken bouwperceel;
- c. de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de dakvorm dient een plat dak te zijn;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding "te bebouwen erven" worden gerealiseerd;
- f. indien een garage wordt gebouwd dient de voorgevel van de garage te worden gesitueerd op een afstand van minimaal 6 m vanaf de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens ten behoeve van een opstelruimte voor auto's.

#### 8.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4 m met dien verstande dat erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, niet hoger mogen zijn dan maximaal 2 m.

### 8.4 Gebruiksvoorschriften

#### 8.4.1.

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

#### 8.4.2.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutie- of raamprostitutiebedrijf.

#### 8.4.3.

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 Vrijstelling oppervlakte praktijkruimten**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.2 voor praktijkruimten met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits;

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de in lid 8.3 genoemde bouwvoorschriften niet wordt afgeweken;
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

#### **8.6 Vrijstelling beroep of bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een woning, voorzover dit niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimte ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel na vrijstelling als bedoeld in lid 8.5, 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Meerhoven, alsmede daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits het geen zoneringsplichtige inrichtingen of prostitutie- of raamprostitutiebedrijven betreft;
- d. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, op de openbare noodzakelijk worden;
- f. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten, of kapsalons;
- g. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- h. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in dit lid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## **Artikel 9 Tuinen -T-**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Tuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **9.2 Bouwvoorschriften**

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 1,5 m worden opgericht.

### **9.3 Gebruiksvoorschriften**

#### 9.3.1.

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

#### 9.3.2.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 10 Verkeers- en verblijfsdoeleinden -Vv-

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, met ten hoogste twee rijstroken, met de daarbijbehorenden ventwegen;
  - b. een Hoogwaardig openbaar vervoersbaan met maximaal twee rijstroken, ter plaatse van de aanduiding "HOV-net";
  - c. voet- en rijwielpaden;
- met daarbij behorende:
- d. parkeervoorzieningen;
  - e. geluidwerende voorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen ;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwvoorschriften

#### 10.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

### 10.3 Gebruiksvoorschriften

#### 10.3.1. 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.

#### 10.3.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 11 Nutsdoeleinden -Nu-

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, masten ten behoeve van communicatie, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met daarbij behorende:

- b. ontsluitingswegen;
- c. terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwvoorschriften

#### 11.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bebouwingshoogte maximaal 5 m mag bedragen.

#### 11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m bedragen.

### 11.3 Gebruiksvoorschriften

#### 11.3.1. 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.

#### 11.3.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 12 Groenvoorzieningen -G-

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;  
met de daarbij behorende:
- g. verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwvoorschriften

#### 12.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 12.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de hoogte maximaal 5 m bedragen.

### 12.3 Gebruiksvoorschriften

#### 12.3.1. 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.

#### 12.3.2. Vrijstelling voor meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 13 Natuur -N-

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Natuur aangewezen gronden, aangeduid met N, zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur- en de landschappelijke waarden;
  - b. de aanleg en instandhouding van een ecologische verbindingszone;
  - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterlopen, waterpartijen, waterberging en greppels;
- met daar aan ondergeschikt:
- d. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
  - e. infrastructurele voorzieningen;
  - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 13.3 Gebruiksvoorschriften

#### 13.3.1.

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

#### 13.3.2.

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

- a. het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
- b. 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>.

#### 13.3.3.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 13.4 Aanlegvergunning

#### 13.4.1.

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijn, 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 toevoer 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.

#### 13.4.2.

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### 13.4.3.

De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

## Artikel 14 Gasleiding -GL-

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gasleiding aangewezen gronden aangeduid met GL zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor een (ondergrondse) gastransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwvoorschriften

#### 14.2.1. Bouwen op grond van andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere op de plankaart aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mogen op of in de gronden binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak behorende bij deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 14.2.2. Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 14.2.3. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming geldt de volgende bepaling:

- de hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 14.2.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de andere op de plankaart opgenomen bestemmingen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.1, met dien verstande dat:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de betreffende leiding;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

### 14.3 Aanlegvergunning

#### 14.3.1.

Het is verboden op de gronden met de bestemming Gasleiding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijn, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepplougen en ophogen van gronden en/of het anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
- het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

#### 14.3.2.

Het in artikel 14.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken welke:

- het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 14.3.3.

De in artikel 14.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de functie van de betreffende leiding zijn gewaarborgd, met dien verstande dat:

- alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 16 Afstemming met bouwverordening**

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor het het wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- d. en de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 17 Algemene vrijstellingsbepaling**

### **17.1**

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

- a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van maximaal 25m;
- b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, mits:
  - de goothoogte niet meer bedraagt dan maximaal 4,50 m;
  - de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.

### **17.2**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met de afwijkingen en onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
- b. afwijking ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing, mits;
  - deze afwijking niet meer bedraagt dan 10 % van de in het plan voorgeschreven maten;
  - het niet betreft de goothoogte van de bij de woningen behorende bijgebouwen;
  - van de overige in het plan genoemde eisen niet wordt afgeweken;
- c. de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, indien deze (mede) fungeren als geluidwerende voorziening.

### **17.3**

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde onder de leden 17.1 en 17.2 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19.

## **Artikel 18 Overgangsbepaling**

### **18.1**

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

### **18.2**

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

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

## **Artikel 19 Procedurebepaling**

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

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

## **Artikel 20 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het uitwerkingsplan Zandrijk van de gemeente Eindhoven.