VOORSCHRIFTEN, DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGSPLAN MEERHOVEN

Bpo meerh.toe. **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Voorschriften

I	**INLEIDENDE BEPALINGEN**		5
	artikel 1	Begrippen	5
	artikel 2	Wijze van meten	11
II	**BESTEMMINGS- EN GEBRUIKSBEPALINGEN**		14
	artikel 3	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	14
	artikel 4	Woondoeleinden I, II, III en IV	29
	artikel 5	Woondoeleinden V en VI	36
	artikel 6	Bedrijfsdoeleinden I, II, III en IV	39
	artikel 7	Groen- en recreatieve doeleinden I en II	46
	artikel 8	Centrumvoorzieningen	50
	artikel 9	Waterpartij	53
	artikel 10	Kantoren en regionale voorzieningen	55
	artikel 11	Bos	59
	artikel 12	Waterloop met ecologische verbindingszone	62
	artikel 13	Verkeersvoorzieningen	63
III	**AANVULLENDE BEPALINGEN**		65
	artikel 14	Dubbeltelbepaling	65
	artikel 15	Algemene vrijstellingsbepaling	65
	artikel 16	Procedureregels bij de uitwerking ex art.11 WRO	66
	artikel 17	Strafbepaling	66
	artikel 18	Overgangsbepaling	66
	artikel 19	Slotbepaling	67

Bijlagen: Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I)
Bedrijven-mobiliteitslijst (bijlage II)
Tekening nr. 66314

H o o f d s t u k I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. BEGRIPPEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.	het plan	:	de kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Meerhoven;
2.	de kaart	:	de tekening, deel uitmakende van het plan en genummerd 66314
3.	afhaalcentrum	:	een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig aan de eindconsument verstrekken ten behoeve van het gebruik elders van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;
4.	ambachtelijk bedrijf	:	een bedrijf, waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken en installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke verbruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;
5.	bebouwingspercentage	:	het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;
6.	bedrijven in hoogwaardige technologie	:	een bedrijf dat produktie-, research-, handels- en/of kantoorafdelingen omvat en tevens de hierna genoemde kenmerken in zich verenigt: - het produktieproces is van een hoog technologisch niveau;

- het bedrijf veroorzaakt geen of nagenoeg geen hinder of overlast aan te omgeving;
- het karakter van het bedrijf maakt een representatieve situering van het bedrijf noodzakelijk;

7. bedrijvenmobiliteitslijst : de lijst, zoals opgenomen in bijlage II, waarop bedrijfsklassen zijn aangegeven, gerelateerd aan het meest passende locatietype in het kader van het mobiliteitsprofiel;

8. bouwmarkt : detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m2, waarop het volledige of nagenoeg volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-produkten uit voorraad wordt aangeboden zowel aan vakman als particulier;

9. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

10. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatse te functioneren;

11. café : een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

12. cafétaria/snackbar : een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het

verstrekken van zwak- en niet- alcoholische dranken;

13. carport : een overdekte stallingsruimte voor personenauto's waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak, geen eigen wanden of deuren zijnde;

14. 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;

15. dienstwoning : een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik overeenkomstig de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

16. differentiatiezone : een op de kaart met grenzen aangeven zone, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;

17. discotheek/bar-dancing : een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

18. eengezinshuis : een gebouw, dat één woning bevat;

19. 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;

20.	groothandel	:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
21.	hoofdgebouw	:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
22.	horecabedrijf	:	een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
23.	hotel	:	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht)met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
24.	kantoor	:	een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;
25.	koffie-/theehuis	:	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
26.	luchthaven gebonden bedrijven	:	bedrijven die om optimaal te kunnen functioneren in hoge mate afhankelijk zijn van de luchtvaart of van het luchtvervoer;

27. luchthaven gerelateerde bedrijven : bedrijven die economische relaties onderhouden met luchthaven gebonden bedrijven;

28. luchtvaart genererende bedrijven : bedrijven die de luchthaven veelvuldig gebruiken voor transport, ofwel op het gebied van zaken-vliegverkeer, ofwel voor verladen van goederen;

29. luchthaven geafficheerde bedrijven : bedrijven die geen directe relatie hebben met de luchthaven of luchtvaart, maar zich willen vestigen vanwege de uitstraling van de luchthavenomgeving;

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

31. multifunctioneel bos : bossen die gelijktijdig en in wisselende mate een functie vervullen voor de houtteelt, de natuur en de extensieve recreatie zonder dat bij verdere ontwikkeling het accent eenzijdig op één van deze functies ligt;

32. 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;

33.	praktijkruimte	:	een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;
34.	restaurant	:	een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
35.	showroom	:	een uitstallingsruimte voor elders vervaardigde goederen, al dan niet voor de verkoop ter plaatse;
36.	staat van bedrijfsactiviteiten	:	de staat, zoals opgenomen in bijlage I, waarop bedrijfsklassen in relatie tot de milieucategorie zijn aangegeven
37.	tuincentrum	:	vestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen ter verkoop worden aangeboden;
38.	winkel	:	een gebouw of deel van een gebouw, waarin detailhandel wordt uitgeoefend;
39.	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;
40.	zoneringsplichtige inrichtingen	:	inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van

het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stbl.1993, 50).

41. prostitutiebedrijf: : een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht;

*42. 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. *)*

**) vastgesteld door de raad d.d. 12 maart 2001, goedgekeurd door GS d.d. 23 oktober 2001*

Artikel 2. **WIJZE VAN METEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

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

2. 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 trappenhuizen, liftkokers, toiletten, gangen enz. 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 m' boven de kruin van de weg;

INRICHTINGSSCHETS PLANGEBIED

H o o f d s t u k II

BESTEMMINGS- EN GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 3. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan, worden nagestreefd, wordt in hoofdzaak als volgt beschreven:

3.1 Inleiding.

3.1.1. Met het plan wordt primair beoogd een planologisch en juridisch kader te scheppen in zowel functionele als ruimtelijke zin, voor het realiseren van een woonwijk van ca. 6900 woningen- met de daarbij behorende groen- en infrastructurele voorzieningen- een en ander voornamelijk ter voldoening aan de gemeentelijke volkshuisvestingstaak in de periode tot voorshands 2005, of een langere termijn;

3.1.2. het plan voorziet tevens in de aanleg van bedrijventerreinen voor zowel luchthaven gerelateerde, geafficheerde en luchtvaart genererende bedrijven als andere bedrijven met een regionale functie;

3.1.3. tenslotte biedt het plan ruimte voor de realisering van kantoren, waaronder mede begrepen bedrijven in hoogwaardige technologie, alsmede (recreatieve) regionale voorzieningen.

3.2 Algemene doelstellingen.

3.2.1. Voor de planontwikkeling zijn de volgende algemene doelstellingen essentieel:

1. het realiseren van kwalitatief wervende en unieke stedelijke woonmilieus;
2. het benutten van de aanwezigheid van Eindhoven Airport;
3. het streven naar een duurzame ontwikkeling op het gebied van energie, waterbeheer en materiaalgebruik;
4. een maximale inzet op het beheersen van de automobiliteit;
5. het streven naar een ruime groene beleving in zowel de woon- als bedrijfsgebieden.

3.2.2. **Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten.**

Bovenstaande algemene doelstellingen worden tot uiting gebracht door het hanteren van de volgende algemene stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. het streven naar een zo groot mogelijke variatie in woonmilieus, binnen de gegeven woningdichtheden;
2. het inrichten van een grootschalige centraal gelegen waterpartij als ruimtelijke verbinding van de onderscheiden (woon)gebieden;
3. het ontwikkelen van een HOV-verbinding (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) tussen enerzijds het centrum en het station van Eindhoven en Eindhoven Airport en anderzijds het station van Eindhoven en het City-centrum van Veldhoven;
4. het realiseren van vrijliggende structurele fietsverbindingen;
5. het zoveel mogelijk inpassen respectievelijk uitbouwen van bestaande waardevolle cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische elementen, waaronder tevens zijn begrepen gebiedstypische gebouwen;
6. het zoveel mogelijk gebruik maken van zonne-energie door een gunstige oriëntatie van de woonbebouwing.

3.3 <u>Ruimtelijke hoofdstructuur.</u>

3.3.1. **Volkshuisvesting.**

De opbouw van de toekomstige woonwijk is gericht op de realisatie van vier min of meer afzonderlijke woongebieden en een centrumgebied, gelegen aan en rondom een centraal gesitueerde waterpartij.
Deze woongebieden zullen bij voorkeur in fasen en in een bouwstroom van circa 1000 woningen per jaar, als afgeronde, ruimtelijk min of meer zelfstandige, woonbuurten worden ontwikkeld.
De te onderscheiden woongebieden zijn:

- Meerhoven-noord: zoals dat op de kaart met de aanduiding WON I is aangewezen;
- Meerhoven-oost: zoals dat op de kaart met de aanduiding WON II is aangewezen;
- Meerhoven-zuid: zoals dat op de kaart met de aanduiding WON III is aangewezen, en

- Meerhoven-west: zoals dat op de kaart met de aanduiding WON IV is aangewezen.

Daarnaast is woningbouw voorzien in het Centrum, alsmede, teneinde een ruimtelijke integratie van Meerhoven met Veldhoven te verkrijgen, aan de randen van de bestaande Veldhovense woonwijken "de Kelen" en "de Polders".

Behoudens de laatstgenoemde gronden, welke op de kaart zijn aangegeven met woondoeleinden V en VI (WON V en VI), wordt het resterende plangebied netto circa 210 ha. (bruto 239 ha.) aangewend voor woningbouw.

Het totale aantal woningen binnen de woongebieden, zoals deze op de kaart zijn aangeduid met WON I, WON II, WON III en WON IV, en het centrumgebied, zal met een na te streven gemiddelde woningdichtheid van 27 tot 33 woningen per ha. tenminste 6500 en ten hoogste 7200 woningen bedragen.
In hoofdlijnen zal daarbij voor het gehele plangebied de volgende differentiatie worden aangehouden:

a. 65 tot 75% vrije-sectorwoningen en 25 tot 35% woningen in de (gesubsidieerde) sociale sector;
b. 85 tot 90% van de woningen dient te worden gerealiseerd in laagbouw in de vorm van vrijstaande (geschakelde) woningen, twee-onder- een kapwoningen en rijenhuizen of een daarmee vergelijkbare woonvorm, waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen in een compacte vorm, en maximaal 10 tot 15% in gestapelde bouw, al dan niet op een onderbouw in combinatie met een andere functie;

Aan de randen van de Veldhovense woonwijken De Kelen-noord, en de Polders-noord, is binnen de gemeentegrens van Veldhoven, een gebied beschikbaar van circa 15,5 ha.
Voor het gebied De Kelen-noord, dat op de kaart is aangegeven met woondoeleinden V (WON V), wordt gestreefd naar de realisering van tenminste 150 woningen.
Voor het gebied De Polders-noord, dat op de kaart is aangegeven met woondoeleinden VI (WON VI), wordt gestreefd naar de realisering van tenminste 165 woningen.
Conform het Veldhovens Volkshuisvestingsplan wordt daarbij gestreefd naar een differentiatie van 70% koopwoningen en 30% huurwoningen. Voor de koopwoningen geldt een prijsverhouding van 30% goedkoop en 70% duurder (prijsniveau 1996: f.167.000,--).

Het gebied ten oosten van het Muggenhol, grenzend aan "de groene wig" en gelegen op het grondgebied van de gemeente Veldhoven, zoals dat op de kaart is aangegeven met woondoeleinden III (WON III), heeft een oppervlakte van circa 2,5 ha. In deze strook zullen tenminste 150 woningen worden gebouwd met eventueel aan de oostrand van het aangrenzende groengebied gestapelde bebouwing.

Voor wat betreft de milieuaspecten in relatie tot de geplande woningbouw, wordt in elk geval rekening gehouden met de volgende voorwaarden:

a. op het grondgebied van de gemeente Eindhoven is- met uitzondering van dienstwoningen- woningbouw slechts toelaatbaar buiten de op de kaart aangegeven 20 KE geluidscontour van Vliegbasis Eindhoven; van deze bepaling kan incidenteel en marginaal worden afgeweken indien zulks bijdraagt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.
Voor het grondgebied van de gemeente Veldhoven wordt de wettelijk voorgeschreven 35 KE geluidscontour aangehouden;

b. binnen de op de kaart aangegeven 50 dB(A)-geluidszone, die sinds 1 juli 1993 van rechtswege geldt ten behoeve van de militaire en civiele proefstand op vliegbasis Eindhoven, is geen woningbouw mogelijk;

c. bij het realiseren van woningbouw dient, met betrekking tot het wegverkeerslawaai, uit akoestisch oogpunt een zo gunstig mogelijke situatie te worden nagestreefd. In elk geval moet de krachtens de Wet geluidhinder gestelde norm van 50 dB(A), danwel de door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarden en de eventueel daarbij gestelde voorschriften, in acht worden genomen. Tengevolge van het wegverkeer van de rijksweg A2 (Poot van Metz) en de Heerbaan, dient een zone van 400 meter respectievelijk 155 meter te worden aangehouden waarbinnen geen woningbouw mag worden gerealiseerd zonder dat er geluidwerende voorzieningen zullen worden getroffen waarvan ten aanzien van de aard, de plaats en de hoogte uit een nader akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan enige gevel van de betrokken woningen niet meer zal bedragen dan 50 dB(A) danwel een door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde met inachtneming van de eventueel daarbij gestelde voorschriften.

3.3.2. **Bedrijven, kantoren en regionale voorzieningen.**

a. In het plangebied zal worden voorzien in een drietal vormen van bedrijventerreinen alsmede terreinen ten behoeve van kantoren en overige regionale voorzieningen, zoals beurzen- en evenementengebouwen en toeristische attractieparken.
De totale oppervlakte van de bedrijventerreinen bedraagt ca. 160 ha. en van de kantoren en regionale voorzieningen ca. 54 ha.

De te onderscheiden bedrijventerreinen zijn:

- bedrijventerrein Meerhoven-oost (Eindhoven Airport II), zoals dat op de kaart met de aanduiding B I is aangewezen;

- bedrijventerrein Meerhoven-west, zoals dat op de kaart met de aanduiding B III en B IV is aangewezen;

- woonvriendelijk bedrijfsterrein, dat zich qua milieubelasting verdraagt met een aanvaardbare woonomgeving, zoals dat op de kaart met de aanduiding B II is aangewezen.

Het bedrijventerrein Meerhoven-oost- met een totale oppervlakte van ca. 60 ha.- is bestemd voor luchthaven gerelateerde dan wel luchtvaart genererende bedrijven en kantoren met een grote verscheidenheid aan kaveloppervlakten.
Het terrein Meerhoven-west dient te voorzien in een regionale functie ten behoeve van zowel grootschalige als middelgrote bedrijven.

Op het woonvriendelijk bedrijfsterrein is als buffer tussen de geplande woonfunctie en het bedrijfsterrein Meerhoven-west, uitsluitend kleinschalige bedrijfsbebouwing toegestaan in combinatie met dienstwoningen op dezelfde kavel.

b. Ten aanzien van de te onderscheiden bedrijfsterreinen wordt gestreefd naar een duurzame, kwalitatief hoogwaardige inrichting met een hoge visuele ruimtelijke kwaliteit. Dit gewenste kwaliteitsnivo wordt, naast de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing, mede bereikt door een bijzondere inrichting van de openbare ruimten met een "bosachtige" karakteristiek.

c. In de zone van de rijksweg A2 (Poot van Metz) en langs de

Heerbaan zijn in hoofdzaak instituten, kantoren en andere kantoorachtige gebouwen zoals bedrijven in hoogwaardige technologie voorzien.
Ten aanzien van deze bedrijven wordt gestreefd naar een zodanige verschijningsvorm dat zij door architectuur, representativiteit en allure beeldbepalend zullen zijn voor het gebied. De kantorenstrook langs de Heerbaan dient voor het grondgebied van Veldhoven aan te sluiten aan de economische ontwikkelingszone, zoals deze is aangegeven in de Structuurvisie Veldhoven van 1995.
Op deze locaties kunnen tevens regionale (recreatieve) voorzieningen worden gerealiseerd, zoals beurs- en/of

evenementengebouwen en toeristische attractieparken, die een positieve bijdrage zullen leveren aan de herkenbaarheid van dit nieuwe stadsdeel.
Het Mcdrive-restaurant van McDonald's aan de Noordbrabantlaan, met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen, alsmede het transferium kunnen in deze zone worden gehandhaafd.
Ook specifieke detailhandelsvoorzieningen, in de zin van perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV) zoals showrooms voor auto's, boten, caravans, keukens en sanitair, bouwmarkten en grootschalige meubel- en woonwarenhuizen, zijn in de strook van de A2 (Poot van Metz) in beginsel mogelijk.

d. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten zullen qua mobiliteitsprofiel en milieuzonering moeten passen binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van de bedrijvenmobiliteitslijst en de staat van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijfsterrein Meerhoven-oost, zoals dat op de kaart is aangeduid met B I, alsmede de terreinen gelegen in de zone van de A2 (Poot van Metz) en Heerbaan, zoals deze op de kaart zijn aangeduid met KRV, zijn in de terminologie van VINEX gekwalificeerd als locaties met een bereikbaarheidsprofiel B. Deze terreinen zijn door de aanwezigheid van de HOV-lijn, het fietspadennet en de situering nabij de rijksweg A2, uitermate geschikt voor de vestiging van bedrijven die voor een efficiënte bedrijfsvoering afhankelijk zijn van zowel een goede bereikbaarheid per auto, als een goede ontsluiting door het openbaar vervoer en langzaam verkeer.
Voor de aan te leggen parkeervoorzieningen wordt in principe een parkeernorm gehanteerd van 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers c.q. per 2.500 m2 brutovloeroppervlakte. Omdat in casu

sprake is van richtnormen kan, indien daarvoor goede planologisch-economische redenen zijn, hiervan worden afgeweken.
Het bedrijventerrein Meerhoven-west heeft vanwege een mindere ontsluitingsmogelijkheid door het openbaar vervoer een bereikbaarheidsprofiel C. Op deze locatie zullen bedrijven worden gevestigd met een relatief laag aantal werknemers en bezoekers, maar met hoge eisen aan de bereikbaarheid per (vracht)auto.

3.3.3. **Waterpartij.**

a. Als centraal bindend element in het plangebied dient uit een oogpunt van stedenbouwkundige, landschappelijke, recreatieve en waterhuishoudkundige aspecten, in onderlinge samenhang een

waterplas met een omvang van ca. 37 ha. te worden aangelegd. Met de realisering van deze "plandrager", wordt een voor de regio uniek en aantrekkelijk woonmilieu geïntroduceerd dat bovendien in relatie tot de toekomstige bedrijven een ondersteunende bijdrage levert aan het economische vestigingsklimaat van de regio.

b. De inrichting van deze markante waterpartij dient zodanig te worden vormgegeven dat er een koppeling ontstaat tussen de verschillende (aanwezige) groene ruimten waardoor het woongebied als een eenheid in beleving en gebruikswaarde wordt ervaren.
De oevers van de plas krijgen een gedifferentieerd openbaar karakter, namelijk hard en artificieel in het oosten ter plaatse van het centrum, zacht en natuurlijk aan de westzijde en parkachtig aan de zuidkant van de plas ("groene wig").
Bij de uitwerking zal worden afgewogen om over de waterpartij verbindingen voor het langzaam verkeer aan te leggen.

c. Vanuit het woongebied, de bedrijfsterreinen en de aansluitende groenvoorzieningen dienen zichtlijnen op de waterpartij te worden aangehouden.

d. In recreatieve zin kan de waterplas worden gebruikt voor de kleine, niet gemotoriseerde, watersport, waarbij aan de op de zon gelegen noord-westzijde van de plas een ligweide is voorzien.
Aan de westzijde van de waterpartij wordt bovendien de mogelijkheid gelaten een surfstrandje in te passen.

e. In het kader van een duurzaam milieu wordt er naar gestreefd om de bij de aanleg van de plas vrijkomende grond primair in te zetten voor het bouwrijpmaken van Meerhoven, waardoor geen zand van buitenaf behoeft te worden aangevoerd. De resterende grond kan door ontgronding in het kader van de regionale zandbehoefte naar elders worden afgevoerd.

f. Voorts zal de waterpartij dienen te fungeren als buffer bij het toe te passen systeem van integraal waterbeheer. Met dit systeem wordt, onder meer door infiltratie en afkoppeling van het (schone) regenwater, het inlaten van gebiedsvreemd water en de afvoer van gebiedseigen water naar elders zoveel mogelijk voorkomen.

3.3.4. **Verkeer.**

a. De hoofdontsluiting van het plangebied voor het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de op de kaart aangegeven indicatieve

primaire ontsluitingsweg.
Deze weg, met een overwegende stroomfunctie, bestaat in principe uit 2 x 1 rijstrook.
Door de directe aansluiting van de hoofdontsluitingsweg op het bestaande lokale netwerk van wegen (Anthony Fokkerweg in het noorden en de Heerbaan in het zuiden) ontstaat indirect een verbinding met het rijkswegenstelsel.
De ontsluitingswegen van de woonbuurten en bedrijventerreinen, alsmede van de vliegbasis Eindhoven, zullen worden aangehaakt op de rondweg via de op de kaart indicatief aangegeven ontsluitingspunten.
Aan de noord-westzijde van het plangebied wordt deze hoofdontsluitingsweg doorgezet richting Veldhoven als noordelijke randweg naar Oerle, die de nieuwe woon- en werkgebieden (Habrakerveld) in Veldhoven-noord ontsluit. In het oostelijk deel van het plangebied heeft de hoofdontsluitingsweg een voortzetting aan de overkant van het Beatrixkanaal in de huidige berm van de rijksweg A2. De uitvoering van deze weg is mede afhankelijk van de resultaten van de Tangentenstudie Eindhoven door Rijkswaterstaat.

Door ondertunneling van de A2 wordt via een aansluiting op de (verlengde) Meerenakkerweg een extra verbinding op het lokale wegennet van Eindhoven mogelijk gemaakt.
Het City-Centrum van Veldhoven wordt behalve via de bestaande

Heerbaan ook via een rechtstreekse verbinding tussen de rondweg en de Heemweg bereikbaar gemaakt.

b. In het kader van de beleidsdoelstelling die is gericht op het beperken van de automobiliteit, wordt gestreefd naar optimale routes voor zowel het openbaar vervoer als het langzaam verkeer.
Ter stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer, wordt een snelle directe HOV-lijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) vormgegeven, welke als centrale as in de wijk langs het centrum van Meerhoven loopt met om de ca. 500 meter een halte. Het streven is er op gericht dat de HOV- lijn in het jaar 2000 in Meerhoven volledig functioneert.
Deze HOV-lijn verbindt, via de centrale verbindingsas (CVA), het station en het centrum van Eindhoven met Meerhoven en het eindpunt bij Eindhoven-Airport.
De twee kruisingen van de HOV-lijn met de hoofdontsluitingsweg in Meerhoven, zullen mogelijk ongelijkvloers worden uitgevoerd.
Voor het woongebied Meerhoven-west, dat grotendeels is aangewezen op de lokale openbaar vervoersverbindingen, wordt

gestreefd naar een verbinding met een VOV-lijn (Verbeterd Openbaar Vervoer) van Woensel, via Meerhoven en het Citycentrum van Veldhoven naar het St.Josephziekenhuis. Samen met de aftakking van de HOV-lijn van het centrum van Eindhoven naar het Citycentrum van Veldhoven via de Heerbaan, wordt op deze wijze een versterking van de ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer van Meerhoven verkregen.
In de planuitwerking is tevens de mogelijkheid opengelaten om de HOV-lijn naar het City-centrum van Veldhoven te leiden via de zuidelijke hoofdontsluitingsweg en aansluitend via het Hoornven, de Traverse, de Smelen en de Heemweg in plaats van over de Heerbaan, opdat de bewoners van de Veldhovense woonwijken de Polders en de Kelen alsmede de bewoners van het woongebied Meerhoven-west, eveneens van deze nieuwe openbaar-vervoervoorziening optimaal gebruik kunnen maken.

c. Naast de HOV-lijn zal de centrale as van het noord-zuid-tracé*, behoudens ter plaatse van de bestemming Bedrijfsdoeleinden I (B I), *)* worden benut voor het gemotoriseerde verkeer in de vorm van een weg met 2 x 1 rijstrook gescheiden door de HOV-as met aan weerszijden een middenberm.
Doorgaand gemotoriseerd verkeer op de centrale as moet worden vermeden zodat de milieuoverlast binnen de te onderscheiden woongebieden wordt beperkt. In die zin zal een rechtstreekse verbinding tussen de woongebieden Meerhoven-noord en Meerhoven-zuid niet mogelijk worden gemaakt. *)

**) vastgesteld door de raad d.d. 11 oktober 1999, goedgekeurd door GS d.d. 21 maart 2000, uitspraak Raad van State d.d. 11 december 2000*

d. Voor het langzaam verkeer wordt gestreefd naar een gebiedsdekkend netwerk van fietspaden met een maaswijdte van ca. 400 meter.
Behalve de bestaande doorgaande fietsroutes langs de Anthony Fokkerweg en de Heerbaan/Noord-Brabantlaan, welke het gebied Meerhoven rechtstreeks verbinden met Eindhoven en Veldhoven-noord, wordt binnen het plangebied een aantal non-stop fietsroutes aangelegd. Deze non-stop fietsroutes, die zich onderscheiden van overige fietsroutes door onder meer de vrije ligging en ongelijkvloerse kruisingen met de belangrijkste wegen, zijn op de kaart als zodanig aangegeven en verbinden de belangrijkste woon- en werkgebieden in de wijk met elkaar en kruisen de hoofdontsluitingsweg ongelijkvloers.
Daarnaast zullen de ontsluitingswegen worden voorzien van vrijliggende of aanliggende fietspaden. In de woonstraten zal het

fietsverkeer worden gemengd met het overige verkeer.
Het centrum van de wijk dient het knooppunt te vormen van de langzaam verkeersroutes in de wijk alsmede naar Eindhoven en het Citycentrum van Veldhoven.

e. *De op de kaart indicatief aangegeven wegen, alsmede de HOV-lijn, dienen binnen een zone van maximaal 50 meter ter weerszijden van deze wegen te worden gerealiseerd. De op de kaart indicatief aangegeven ontsluitingspunten dienen zodanig te worden gerealiseerd dat een optimale ontsluiting op de rondweg wordt bewerkstelligd. In afwijking hiervan kunnen deze wegen alsmede de HOV-lijn op de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden I (B I) en Groen- en recreatieve doeleinden II (G+R II) ook elders binnen deze bestemmingen worden gerealiseerd, mits uit een nader akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen (50 dB(A)) in aangrenzende woongebieden niet wordt overschreden.*)*

**) vastgesteld door de raad d.d. 11 oktober 1999, goedgekeurd door GS d.d. 21 maart 2000, uitspraak Raad van State 11 december 2000*

3.3.5. **Groenvoorzieningen.**

a. Het belangrijkste element in de groenstructuur wordt gevormd door de centraal in de wijk aan te leggen waterpartij met de daaraan gesitueerde twee grotere wijkparken.
Deze groenparken, zoals deze zijn opgenomen binnen de op de kaart aangeduide bestemming G+R II, zijn gelegen aan de noord-westrand van de toekomstige plas tussen het bedrijventerrein met luchthavengebonden activiteiten en het bedrijventerrein met overige regionale functies en aan de zuidzijde van de waterpartij als "groene wig" tussen de woongebieden Meerhoven-zuid en Meerhoven-west.
Deze "groene wig" met een lengte van circa 1300 meter en een breedte aan de oever van de plas van maximaal 400 meter, wordt gedacht zich te openen aan de Heerbaan met lange zichtlijnen naar de waterpartij.
Bij de uitwerking van het gebied zal worden nagegaan of ter plaatse van "de groene wig" een niveauverschil met de overige gebieden moet worden aangehouden, teneinde hierdoor een optimale beleving als ruimtelijke eenheid te bewerkstelligen.
"De groene wig" wordt ter plaatse van de plas ingericht met een natuurlijk karakter.
In het middengebied tussen de Rundgraaf en de te projecteren rondweg wordt gestreefd naar de aanleg van een

(buiten)sportgebied van ca.6 ha.
Ten zuiden van de rondweg dient de "groene wig" een parkachtig karakter te krijgen.
Bij de inrichting van de onderscheiden woongebieden zal met betrekking tot de situering van de groengebieden een groennorm van tenminste 25 m2 per woning worden gehanteerd.

b. In het plangebied zullen verschillende ecologische verbindingszones worden opgenomen, te weten:
   - de bestaande (natte) verbinding aan de kanaalrandzone, die samen met het water en de andere oever van het Beatrixkanaal deel uitmaakt van de in het Streekplan opgenomen Groene hoofdstructuur;
   - binnen het stedelijke uitbreidingsgebied van Meerhoven is voorts een aantal nieuwe ecologische verbindingen voorzien. Deze ecologische zones verbinden de centraal in Meerhoven gelegen groene as (de groene wig en de beboste omgeving van de plas) met het landschap rondom Meerhoven. In noordelijke richting wordt die verbinding gestalte gegeven door een "groene verbinding" via het vliegveld naar het landschap ten noorden daarvan. In oostelijke richting is een tweetal bosrijke ecologische verbindingen ten behoeve van een ecologische verbinding met Landelijk Strijp gepland. Tenslotte is in westelijke richting een bosrijke verbinding geprojecteerd met het landelijke gebied van Veldhoven.
     De zones dienen als verbinding voor de natuur door het plangebied. Daarnaast moeten ze een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een gevarieerde stadsnatuur in Meerhoven.

c. Vier waardevolle boscomplexen, namelijk het adelaarsvarenbos grenzend aan het terrein van de vliegbasis Eindhoven en gelegen als een enclave in het toekomstige noordelijke stadspark en een zeer oud bosrestant aan de Sliffertsestraat, gelegen als enclave in de zone van kantoren en overige voorzieningen en een tweetal bosgebieden grenzend aan het Beatrixkanaal, zijn in het plangebied als beschermingsgebied opgenomen en in die zin op de kaart tot "bos" bestemd. Deze bestemming behoeft niet nader te worden uitgewerkt.

d. Voorts wordt er naar gestreefd de overige bestaande groenelementen, die karakteristiek zijn voor het landschap, zoveel mogelijk te behouden en bij de inrichting van het gebied te betrekken. Alvorens tot uitwerking zal worden overgegaan, een

landschapsvisie worden opgesteld waarin onder meer een nadere concretisering van de te behouden groenelementen gestalte krijgt. In ieder geval dienen de als zodanig op de plankaart aangegeven "monumentale laan" (oude eikenlaan) en de "waardevolle bomen" (oude notenboom en eik) in het zuid-oostelijk deel van het plangebied te worden gespaard.

e. De dijk, alsmede de daarbij behorende westelijke kanaaloeverzone van het Beatrixkanaal, dienen in principe als zodanig te worden gehandhaafd als onderdeel van de in het streekplan opgenomen groene hoofdstructuur. Indien desalniettemin tot herinrichting van het gebied zal worden overgegaan, zal de ecologische aantasting ter plaatse volledig worden gecompenseerd in een natuurontwikkelingsproject.

f. Indien bij de herinrichtingsactiviteiten multifunctioneel bos moet worden gerooid, dient de compensatie daarvan zoveel mogelijk binnen het plangebied te geschieden.

3.3.6. **Centrum- en overige wijkvoorzieningen.**

a. Het centrum, waarin de wijkvoorzieningen zijn gebundeld, wordt gesitueerd op een centrale strategische plaats in de wijk, namelijk aan de waterpartij, aan de hoofdhalte van de HOV-lijn, centraal ten opzichte van alle woonbuurten en werkgebieden, op het kruispunt van langzaam verkeersroutes, direct gekoppeld aan de groene zones en in het brandpunt van de verschillende zichtassen.

b. Naast wijkwinkelvoorzieningen en baliegerichte functies zoals banken, reisbureaus en andere commerciële instellingen, kunnen in het centrum tevens maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen op wijkniveau, zoals scholen, een bibliotheek, een wijkgezondheidscentrum, horecagelegenheden en andere voorzieningen voor ontspanning en recreatie een plaats krijgen. Boven deze gebouwde voorzieningen, alsmede solitair, zijn in meerdere bouwlagen woonappartementen voorzien, met uitzicht over de plas en andere delen van de wijk.
Het wijkcentrum zal qua belevingswaarde stedelijk en stenig van aard zijn.

c. Ook in de (woon)buurten kunnen centrale ruimtes worden gecreëerd ten behoeve van bijvoorbeeld basisscholen en peuteropvanggelegenheden. Nagegaan zal worden of deze centra, die als subcentrum op de kaart indicatief zijn aangegeven, nog

andere functies op buurtniveau kunnen krijgen om de sociale samenhang in de buurt te versterken.
Bij de planuitwerkingen zal hier expliciet aandacht aan worden geschonken. Detailhandelsvoorzieningen zullen uitsluitend mogen worden toegestaan, voor zover uit een nader distributie-planologisch onderzoek blijkt dat deze de levensvatbaarheid van het wijkcentrum niet aantasten.

d. Het ruimtebeslag voor de genoemde voorzieningen is als volgt opgebouwd:
   - ca. 1 ha. winkelvoorzieningen (food en non-food) en overige commerciële voorzieningen- waaronder horeca- overeenkomend met maximaal 7.500 m2 bruto-vloeroppervlakte;
   - ca. 1,5 ha. onderwijsvoorzieningen, waarin opgenomen ten minste twee basisscholen en facultatief een middelbare school voor voortgezet onderwijs;

   - ca. 1,1 à 1,5 ha. openbare en bijzondere voorzieningen zoals een bibliotheek, een gezondheidscentrum en een ruimte voor kinderopvang;
   - ca. 8 ha sportvoorzieningen in de vorm van sportvelden, tennisbanen en een sporthal met additionele voorzieningen;

3.3.7. **In te passen overige elementen.**

a. Aan de op kaart aangegeven structuurlijn worden gebiedstypische kenmerken ontleend, die van waarde zijn voor de karakteristieke opbouw van het zuid-oostelijke plangebied. In die zin zal de bestaande lintbebouwing aan het Muggenhol gehandhaafd worden. Met dien verstande dat in de betreffende uitwerking de onderhavige woningen positief tot "Woondoeleinden" zullen worden bestemd met een beperkte perceelsdiepte vanuit de kadastrale grens aan de zijde van het Muggenhol. (Muggenhol 22 en 24 : 25 m, Muggenhol 12, 30, 48, 50 en 54 : 40 m en Muggenhol 38, 40 en 42 : 50 m diep). Overigens zullen voor die woningen de regels gelden die voor iedere woning binnen de bebouwde kom gelden.
Het Schaapsdijk zal als structuurlijn in de planvorming worden betrokken, waarbij de bestaande woonbebouwing gehandhaafd kan blijven indien zulks verenigbaar is met het plan en met een kwalitatief goede en doelmatige planopzet.
De Nieuwe Rundgraaf met de begeleidende laanbeplanting wordt gehandhaafd en wordt als zodanig in de stedebouwkundige planontwikkeling betrokken

b. De overige in het plangebied voorkomende woonbebouwing zal eveneens worden gehandhaafd en ingepast, mits zulks planologisch verenigbaar is met de in het plan voorziene functie en in kwalitatieve zin bijdraagt aan een aantrekkelijke en doelmatige planopzet.

c. Het beleid is er op gericht de bestaande bedrijven die, om kwalitatieve redenen en/of uit een oogpunt van doelmatigheid ruimtelijk niet kunnen worden ingepast of overlast veroorzaken, te saneren danwel te verplaatsen. Het criterium voor overlast zal de inpassingsmogelijkheid zijn overeenkomstig de categorie-indeling van de staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming woondoeleinden zullen uitsluitend categorie 1 en 2 alsmede daarmede gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Zoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toelaatbaar.

d. Het oude historische luchthavengebouw (verkeerstoren), dat is voorgedragen voor een aanwijzing tot rijksmonument, zal als te handhaven element worden ingepast.

e. In het op de kaart aangegeven energietracé, langs het Beatrixkanaal, de Rundgraaf en aan het Schaapsdijk lopen gasleidingen die deel uitmaken van de ondergrondse infrastructuur. De daarmede verband houdende werk- en veiligheidsafstanden, dienen bij bebouwing in acht te worden genomen.

f. Het merendeel van het plangebied is tengevolge van het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen waterwingebied en krachtens de daarmee samenhangende Wet op de Bodembescherming, gelegen binnen de op de kaart aangeduide 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.

g. Binnen het plangebied dient ruimte te worden gereserveerd voor bijzondere kunstuitingen, die onderdeel moeten uitmaken van de gehele compositie van architectuur, stedenbouw en

landschapskenmerken.

h. Bij de inrichting van de bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met de in de circulaire munitiedepots opgenomen belemmeringen voor de als zodanig op de kaart aangeduide veiligheidszones A, B en C ten gevolge van de munitieopslag op het aangrenzende militaire terrein (PIROC II). Tevens dient rekening te worden gehouden met de op de kaart aangegeven obstakelvrije zones (luchtvaart- en zweefvliegfunnel) en de daaruit voortvloeiende maximaal toegestane bebouwingshoogte.

i. De stroomrichting van een deel van de Oude Rundgraaf, gelegen ten zuiden van de Heerbaan, zal worden omgekeerd en vandaar, via een nieuw te graven verbinding, naar het Beatrixkanaal worden geleid.

3.4 Realiseringsbeleid.

a. De realisatie van het onder 3.3.1. aangegeven woningbouwprogramma zal plaatsvinden op basis van programma's van eisen en het per uit te werken deelplan op te stellen beeldkwaliteitsplan, dat- na vaststelling door de raad- op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Bouwverordening Gemeente Eindhoven danwel de Bouwverordening Gemeente Veldhoven de status heeft van toetsingskader voor de welstandsbeoordeling met het oog op de na te streven kwaliteit.

b. Voor de bouwmogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt, staat de gemeente een actief grondbeleid voor.

c. De in het plangebied voorziene woningbouw zal in hoofdlijnen worden gerealiseerd conform de bij dit plan behorende faseringskaart, die tevens de basis zal vormen voor de uitwerkingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

d. Ter verkrijging van een onteigeningstitel zijn de gronden, die nodig zijn voor de realisering van de centrale as van het noord-zuid-tracé ten behoeve van de HOV-lijn en nog niet door de gemeente zijn verworven, aangewezen op basis van artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als gronden waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. De realisatie hiervan is urgent, teneinde, in verband met de noodzaak tot het terugdringen van de

automobiliteit, te stimuleren dat de toekomstige bewoners van de woongebieden meer gebruik maken van het openbaar vervoer waardoor het autogebruik zal afnemen.

FASERINGSKAART (ARTIKEL 3.4, LID C)

Artikel 4 **WOONDOELEINDEN I, II, III en IV (WON I,II,III,IV).**

4.1. Doeleindenbeschrijving.

De op de kaart voor woondoeleinden I, II, III en IV aangewezen gronden, aangeduid met WON I,II,III,IV, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. primair wonen, met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten- met inbegrip van praktijkruimten en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik, erven en overige voorzieningen, en

b. secundair voor:
   - openbare en/of bijzondere gebouwen;
   - detailhandel en aanverwante dienstverlening op buurtniveau;
   - horecabedrijven, waarbij het accent ligt op het verstrekken van eet- en/of drinkwaren;
   - andere bedrijven, mits deze bedrijven*, niet zijnde prostitutiebedrijven of raamprostitutiebedrijven, *)* voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten of daarmede kunnen worden gelijkgesteld;
   - kantoren, uitsluitend in het te handhaven luchthavengebouw;
   - praktijkruimten;
   - verkeers- en verblijfsgebied, inclusief parkeer- en openbare vervoersvoorzieningen;
   - recreatieve voorzieningen;
   - groen- en speelvoorzieningen;
   - ecologische doeleinden in de zin van verbreiding, verplaatsing en uitwisseling van plant- en diersoorten in de vorm van een ecologische verbindingszone;
   - nutsvoorzieningen, waaronder bouwwerken ten behoeve van de warmte-kracht-koppeling;
   - waterhuishoudkundige voorzieningen;
   - geluidbeperkende voorzieningen;
   - andere bij een woongebied behorende voorzieningen,

   met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, en erven;

c. doeleinden zoals beschreven in de artikelen 6, 7, 8, 9 en 10, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

**) vastgesteld door de raad d.d. 12 maart 2001, goedgekeuerd door GS d.d. 23 oktober 2001*

4.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 4.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. Ten aanzien van de op de kaart met WON I aangeduide gronden wordt gestreefd naar een duidelijke begrenzing van groene randen. In de noordelijke rand, die wordt gevormd door de 20KE-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 groter aantal bouwlagen, kunnen als begeleiding en oriëntatie worden gerealiseerd aan weerszijden van de HOV-lijn. Ook langs de kanaaloever en aan de waterpartij zijn woontorens mogelijk als beeldbepalende accenten in het groen en aan het water. Voor de inrichting van het binnengebied wordt gestreefd naar een woonbebouwing in overwegend laagbouw. Rondom de HOV-halten wordt een hogere dichtheid nagestreefd evenals een autoluw gebied. De waterpartij dient zoveel mogelijk vanuit het woongebied zichtbaar te zijn. Binnen de op de kaart aangewezen bestemming WON I zullen in totaliteit ca. 1300 woningen kunnen worden gebouwd.

b. Ten aanzien van de op de kaart met WON II aangeduide gronden wordt als voornaamste kenmerk aangehouden dat de op te richten bebouwing zich presenteert in een groene "setting" van bestaande groenelementen. Beoogd wordt om in deze ruimten clusters van woningen te realiseren, gegroepeerd in groene kamers. Daarbij wordt gedacht aan villa's in het groen, maar ook aan gestapelde woningen, in overwegend 4 à 5 bouwlagen, met een enkel accent in een hoger opgaande bebouwing, in het randgebied. Rondom de HOV-halten wordt een hogere dichtheid nagestreefd.
In de zuid-west-hoek van dit plandeel, ten westen van de HOV-lijn en ten noorden van de Nieuwe Rundgraaf, is ruimte gereserveerd voor beeldbepalende bebouwing in de vorm van een "landmark"-woontoren in ca. 15 bouwlagen. Het totaal aantal te bouwen woningen in dit woonpark bedraagt ca. 700.
Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Nieuwe Rundgraaf. Door herinrichting van het hieraan grenzende gebied wordt een ecologische verbindingszone nagestreefd.
Aan de noordrand van dit plandeel wordt een verblijfsgebied opgenomen waarin een aantrekkelijke wandel-en fietsroute (esplanade) wordt ingepast die vanuit het wijkcentrum verbonden is

met het aan de overzijde van het Beatrixkanaal gelegen landelijk gebied Strijp. Hier of hierlangs kunnen ook kunstuitingen worden ondergebracht evenals het tennispark van Meerhoven, een basisschool en een school voor voortgezet onderwijs.
Tenslotte dient in deze zone de historische voormalige luchtverkeerstoren te worden ingepast.

c. Ten aanzien van de op de kaart met WON III aangeduide gronden wordt ten behoeve van een optimale bezonning, een hoofdzakelijk noord-zuid gerichte verkaveling nagestreefd met vrij eenduidige woonblokken die een statig stedelijk en rustig beeld vertonen. Omdat het niet is uitgesloten dat in het gebied ten oosten van de HOV-lijn de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) plaatselijk ten gevolge van het wegverkeer van de Poot van Metz wordt overschreden, zal bovendien worden nagestreefd dat de woningen zoveel mogelijk dusdanig worden gesitueerd dat daardoor een afschermende werking naar de achtertuinen van de in dit deelgebied te realiseren woningen wordt verkregen, waardoor ter plaatse uit akoestisch oogpunt een zo gunstig mogelijk woonmilieu wordt bereikt.
Er wordt naar gestreefd de als structuurlijn aangemerkte Schaapsdijk alsmede de Oude Rundgraaf in de toekomstige bebouwing in te passen.
Behoudens als begeleiding aan weerszijden van de HOV-lijn en tevens aan de rand van de zogenaamde "groene wig" waar gestapelde woonbebouwing in overwegend 4 à 5 bouwlagen is voorzien, wordt in dit plandeel overwegend laagbouw, in de vorm van eengezinswoningen met voor- en achtertuinen, gerealiseerd.
Rondom de HOV-halten wordt een hogere dichtheid nagestreefd.
Het aantal te bouwen woningen bedraagt ca. 2000 op het grondgebied van Eindhoven en ca. 150 woningen op het grondgebied van Veldhoven, gelegen ten oosten van het Muggenhol en grenzend aan de "groene wig".

d. Ten aanzien van de op de kaart met WON IV aangeduide gronden gelegen ten noorden van de hoofdontsluitingsweg, wordt- mede gelet op de bestaande topografische gegevenheden- gestreefd naar een verkaveling van noord-west naar zuid-oost, waarbij evenwijdig aan lange gebogen lanen in hoofdzaak grondgebonden

woningen in overwegend 2 bouwlagen (al dan niet met kapconstructie) zullen worden gebouwd. Voor deze woonbuurt wordt een tuinstadmilieu nagestreefd, dat zich kenmerkt door veel lineair groen (bomenlanen) en overwegend grondgebonden woonvormen.
Rondom de HOV-halten wordt een hogere dichtheid nagestreefd.

Voor de ten zuiden de hoofdontsluitingsweg gelegen gronden wordt een verkaveling voorgestaan die zich enerzijds richt op het verkavelingspatroon van het aangrenzende woongebied van Veldhoven-noord en anderzijds de overgang vormt naar het woongebied noordelijk van de primaire ontsluitingsweg.
Het aantal te bouwen woningen bedraagt ca. 2400.
In het noordelijk plandeel is aan de uitloper van de waterpartij en aan de centrale langzaam verkeersroute ruimte gereserveerd voor een basisschool eventueel gecombineerd met een buurtcentrum.
Tevens wordt in dit plandeel geopteerd voor een systeem van een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarbij het schone regenwater binnen het gebied wordt geloosd. Afstroming van schone oppervlakken, zoals daken, extensief gebruikte straten en andere oppervlakteverhardingen, zal niet naar het riool worden afgevoerd, maar naar het grondwater worden geïnfiltreerd.
Speciale zorg zal daarbij worden besteed aan de milieurisico's.
Extreme afvoeren van schoon regenwater zullen naar de waterplas worden geleid, die dan als buffer fungeert.

e. Voor de op de kaart met WON I, II en III aangeduide gronden wordt vanwege de hogere dichtheden een collectief warmtedistributiesysteem geprefereerd. Bij de nadere stedenbouwkundige planontwikkeling van voornoemde gebieden zal aan dit systeem aandacht dienen te worden gegeven.

f. Met betrekking tot het parkeren dient bij de realisering van woningen te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij in relatie tot het terugdringen van de automobiliteit, wordt uitgegaan van een restrictief parkeerbeleid.
Voor de woningen in de vrije sector wordt inclusief het bezoekersparkeren een parkeernorm gehanteerd van maximaal 1,5 parkeerplaats per woning en voor de woningen in de (gesubsidieerde) sociale sector van maximaal 1,25 parkeerplaats per woning.

g. Erfafscheidingen bij hoekpercelen, grenzend aan de openbare

ruimte, dienen zodanig te worden vormgegeven dat enerzijds een kwalitatief hoogwaardig straatbeeld wordt geboden en anderzijds een waarborg voor een open en/of groene beleving vanuit de openbare ruimte is verzekerd.

h. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in

de artikelen 6, 7, 8, 9 en 10 indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;
2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

4.3. Bouwvoorschriften.

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
    1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
    2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

4.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 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.

4.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 4.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 **WOONDOELEINDEN V EN VI (WON V en VI).**

5.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor woondoeleinden V en VI aangewezen gronden, aangeduid met WON V en VI, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. primair wonen met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten- met inbegrip van praktijkruimten en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik, erven en overige voorzieningen, en
b. secundair voor:
   - openbare en/of bijzondere gebouwen;
   - horecabedrijven, waarbij het accent ligt op het verstrekken van eet- en/of drinkwaren;
   - andere bedrijven, mits deze bedrijven*, niet zijnde prostitutiebedrijven of raamprostitutiebedrijven, *)* voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten of daarmede kunnen worden gelijkgesteld;
   - praktijkruimten;
   - verkeers- en verblijfsgebied, inclusief parkeer- en openbare vervoersvoorzieningen;
   - recreatieve voorzieningen;
   - groen- en speelvoorzieningen;
   - nutsvoorzieningen, waaronder bouwwerken ten behoeve van de warmte-kracht-koppeling;
   - waterhuishoudkundige voorzieningen
   - geluidbeperkende voorzieningen;
   - andere bij een woongebied behorende voorzieningen,

   met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, en erven;

**) vastgesteld door de raad d.d. 12-3-2001, goedgekeurd door GS d.d.23-10-2001*

c. doeleinden zoals beschreven in artikel 7, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

5.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 5.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. Ten aanzien van de op de kaart met WON V aangeduide gronden wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voortzetting van de bestaande woonbebouwing van de wijk "de Kelen".
Daarnaast zal in dit plandeel uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt een duidelijke en goede overgang moeten worden vormgegeven in aansluiting aan de woonbebouwing van de gronden die op de kaart met de aanduiding WON IV zijn aangewezen.
In totaliteit zullen ca. 150 (eengezins)woningen worden gerealiseerd.

b. Ten aanzien van de op de kaart met WON VI aangeduide gronden wordt gestreefd naar een afgeronde situatie van de woonwijk "de Polders", waarbij dit plandeel een verbinding vormt tussen de beide woonwijken de Polders en Meerhoven.
Daarbij wordt gestreefd naar een woonbebouwing in een hogere dichtheid, eventueel uitgevoerd in een gestapelde bouwwijze, een en ander in verband met een directe aansluiting nabij een halteplaats van de HOV-lijn en de primaire ontsluitingsweg.
In totaliteit zullen ca. 165 woningen worden gerealiseerd.

c. Met betrekking tot het parkeren wordt bij de realisering van woningen de volgende parkeernormen aangehouden:
   - woningen met parkeren op eigen terrein: 0,25 pp/won;
   - woningen zonder parkeren op eigen terrein: 1,25 pp/won;
   - woningen in gestapelde bebouwing: 1 pp/won.

d. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in artikel 7, indien, behalve aan de in dit artikel geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;

2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

5.3. Bouwvoorschriften.

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
   1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
   2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

5.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 5.2 geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16.

5.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 5.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 **BEDRIJFSDOELEINDEN I, II, III en IV (B I, II, III en IV).**

6.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden I, II, III en IV aangewezen gronden, aangeduid met B I, II, III en IV, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. primair doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van industriële bedrijven, dienstverlenende bedrijven *, niet zijnde prostitutiebedrijven of raamprostitutiebedrijven, *)* ambachtelijke bedrijven, luchthaven gebonden c.q. gerelateerde en luchtvaart genererende bedrijven en kantoren en handelsbedrijven, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ontsluitingswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen. Hieronder worden niet begrepen detailhandel, praktijkruimten alsmede zoneringsplichtige inrichtingen, en
b. secundair voor:
   - dienstwoningen met daarbij behorende nevenruimten en terreinen, uitsluitend op de op de kaart met B II aangewezen gronden;
   - facilitaire voorzieningen, waaronder worden verstaan garagebedrijven, tankstations, kantoren voor douanefaciliteiten en dergelijke ten behoeve van de onder a toegestane bedrijven;
   - verkeersgebieden, inclusief parkeer-en openbare verkeersvoorzieningen;
   - groenvoorzieningen, al dan niet met landschappelijke betekenis;
   - ecologische doeleinden in de zin van verbreiding, verplaatsing en uitwisseling van plant- en diersoorten in de vorm van een ecologische verbindingszone;
   - waterstaatkundige doeleinden in de vorm van buffers ten behoeve van het waterbeheer;
   - nutsvoorzieningen, waaronder bouwwerken t.b.v. de warmte-kracht-koppeling en t.b.v. een pomp-en zuiveringsstation;
   - geluidbeperkende voorzieningen;
   - andere bij een bedrijventerrein behorende voorzieningen,

**) vastgesteld door de raad d.d. 12-3-2001, goedgekeurd door GS d.d. 23-10-2001*

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ontsluitingswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen;

c. doeleinden zoals beschreven in de artikelen 4 en 7, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

6.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 6.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. Ten aanzien van de op de kaart met B I aangeduide gronden wordt gestreefd naar de inrichting van een bedrijventerrein- ter grootte van circa 60 ha.- met een grote verscheidenheid aan kaveloppervlakken, dat aansluit op het bestaande bedrijventerrein "Welschap".
Dit terrein is in hoofdzaak bestemd voor de vestiging van luchthaven gerelateerde en luchtvaart genererende bedrijven en kantoren.
De te vestigen bedrijven dienen te beantwoorden aan het in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel B en voor te komen in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, danwel qua milieubelasting daarmede kunnen

worden gelijkgesteld. Indien zulks, gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied, uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is, kunnen tevens bedrijven in hogere categorieën, danwel daarmede gelijk te stellen bedrijven, worden toegestaan.
De hoofdontsluiting van het gebied, dat door de HOV-lijn naar Eindhoven Airport in noord-zuidrichting wordt doorsneden, vindt plaats op de in het noord-oosten van het bedrijventerrein doorgetrokken en verbrede Anthony Fokkerweg. Extra aandacht dient te worden gegeven aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsbebouwing op de langs deze weg gelegen zichtlocaties.
Tussen het bestaand bosgebied gelegen op de vliegbasis Eindhoven en de ecologische hoofdstructuur van het Beatrixkanaal dient ter plaatse van de op de kaart als zodanig indicatief aangegeven zone, een ecologische verbinding tot stand te worden gebracht. Deze verbindingszone kan eveneens worden aangelegd in de bufferstrook van het aangrenzende woongebied.

b. Ten aanzien van de op de kaart met B II aangeduide gronden, dient te worden voorzien in de realisering van een bedrijventerrein ter grootte van circa 25 ha. met woonvriendelijke bedrijfsactiviteiten.

Hier is bebouwing toegestaan ten behoeve van kleinschalige bedrijven voorkomende in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven die qua milieubelasting daarmede zijn gelijk te stellen.
In ieder geval zullen hierbij, voor zover deze bedrijven direct grenzen aan het woongebied, dienstwoningen worden voorgeschreven.

c. Ten aanzien van de op de kaart met B III aangeduide gronden wordt gestreefd naar de realisering van een bedrijventerrein, ter grootte van circa 50 ha., ten behoeve van zowel grootschalige als middelgrote regionale bedrijven.
Er wordt naar gestreefd om in een ongeveer 50 meter diepe randzone langs de hoofdontsluitingsweg representatieve bedrijfsbebouwing te realiseren.
Voor wat betreft de hoogte van de bebouwing aan de noordzijde van het bedrijventerrein, dient rekening te worden gehouden met de op de kaart aangeduide obstakelvrije zone in verband met de zweefvliegstrip op vliegbasis Eindhoven. Tevens dient de op de kaart aangeduide veiligheidszone vanwege het munitiedepot op het aangrenzende PIROC-terrein in acht te worden genomen.
In hoofdzaak zullen op dit bedrijventerrein vestigingen worden

toegestaan met een in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel C en voorkomende in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven die daarmede qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld. Indien zulks, gelet op de afstand tot het aangrenzende woongebied, uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is, kunnen tevens bedrijven in hogere categorieën, danwel daarmede gelijk te stellen bedrijven, worden toegestaan.

d. Ten aanzien van de op de kaart met B IV aangeduide gronden wordt gestreefd naar de inrichting van een bedrijvenpark, ter grootte van circa 25 ha., in een groene "setting" van bestaande groenopstanden. In deze groen opgezette ruimten zijn hoogwaardige bedrijven en instituten voorzien.
In hoofdzaak zullen op dit bedrijventerrein vestigingen worden toegestaan met een in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel C en voorkomende in de categorieën 1 t/m 4 van de staat van bedrijfsactiviteiten, danwel bedrijven die daarmede qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld.

e. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in

de artikelen 4 en 7, indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;
2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

6.3. Bouwvoorschriften.

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
    1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;

    2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

6.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 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.

6.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende

bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 6.4 bedoelde uitwerking.

b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 6.5 onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik na realisatie van de in de uitwerking als ecologische verbindingszone aangewezen gronden voor:
   1. het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
   2. het aanleggen en verharden van wegen, niet zijnde fiets- of voetpaden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan in totaal 200 m2.

c. Het in dit lid onder a genoemde verbod is niet van toepassing op:
   1. de verkoop van goederen bij wijze van dienstverlening aan werkgever(s) en werknemers als niet-zelfstandig onderdeel van de krachtens dit artikel toegelaten bedrijven, zoals de verkoop

      van dranken en etenswaren in bedrijfkantines of in een bedrijfswinkel voor wat betreft goederen die in het bedrijf worden geproduceerd en/of vervaardigd;

   2. de verkoop dan wel levering van goederen in een ter plaatse gevestigd ambachtelijk bedrijf, indien deze goederen in dat bedrijf zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld.

d. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6. <u>Vrijstellingen.</u>

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de op de kaart met B II, B III en B IV aangeduide gronden vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 6.1 en 6.3, voor zover het betreft detailhandel in:
   a. boten- en caravanbedrijven alsmede goederen die in rechtstreeks verband staan met deze bedrijven, mits laatstbedoelde verkoop ondergeschikt is aan de totale bedrijfsvoering;
   b. tuincentra;
      mits:
      1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;

2. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijze schriftelijk kenbaar te maken;

2. Burgemeester en wethouders kunnen voor de op de kaart met B III en B IV aangeduide gronden vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 6.1 en 6.3:
   a. voor zover het betreft:
      1. detailhandel in brandbare en/of gevaarlijke stoffen;
      2. postorderbedrijven;
      3. keuken- sanitair- en tegelbedrijven;
      4. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van groothandel of industrie;

      5. bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandel;
      6. woninginrichting als geheel;

      mits:
      1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
      2. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijze schriftelijk kenbaar te maken;

   b. ten behoeve van de actieve en/of passieve recreatie en/of bijzondere voorzieningen, mits:
      1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
      2. de activiteit zich verdraagt met de omgeving;
      3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.

3. Burgemeester en wethouders kunnen voor de op de kaart met B I aangeduide gronden vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 6.1 en 6.3 voor zover het betreft de vestiging van luchthaven geafficheerde bedrijven, mits:
   a. deze bedrijven uit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt bijdragen tot een verhoging van het kwaliteitsnivo van dit bedrijventerrein;
   b. de vestiging van deze bedrijven zich beperkt tot het zuidoostelijke gedeelte van dit bedrijventerrein danwel aan de randen ter plaatse van de openbare ruimten.

6.7. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het aantal, de situering en de afmetingen van (licht)reclameuitingen al dan niet geplaatst op een zuil of mast indien zulks om redenen van stedenbouw en/of landschap noodzakelijk is. Uitgangspunt daarbij is dat zal worden gestreefd naar voorzieningen waaraan deze (licht)reclameuitingen zoveel mogelijk collectief worden geplaatst.

6.8. Aanlegvergunning.

a. Ter bescherming en instandhouding van de als ecologisch verbindindingszone aangewezen gronden is het verboden op de als zodanig bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (aanlegvergunning), de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
   1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   2. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   3. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
   4. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid onder a, zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden- dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen- geen onevenredige schade aan de landschappelijke en natuurwaarde wordt toegebracht, dan wel aan het herstel van deze waarden; deze werken en werkzaamheden zijn in ieder geval toelaatbaar indien daardoor een bijdrage wordt geleverd aan de aanleg, herstel en verdere ontwikkeling van de verbindingszone;

c. Het in dit lid onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

Artikel 7 **GROEN EN RECREATIEVE DOELEINDEN I en II (G+R I en II).**

7.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor groen en recreatieve doeleinden I en II aangewezen gronden, aangeduid met G+R I en II, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. - wijk- en buurtpark met groen-, verblijfs- en speelvoorzieningen, al dan niet voor de actieve en passieve recreatie;
   - sportvoorzieningen in de vorm van in hoofdzaak buitensport en eventueel een sporthal en additionele aanverwante en daaraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder horeca;
   - multifunctioneel bos;
   - het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde;
   - verkeersdoeleinden, in de vorm van wegen en (recreatieve) fiets- en voetpaden;
   - volkstuinen, met daarbij behorende bouwwerken;
   - nutsvoorzieningen, waaronder energietracés;
   - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen onder andere in de vorm van uitlopers van de op de kaart aangegeven waterpartij, aangeduid met W, alsmede buffers en infiltratievoorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
   - woondoeleinden met daarbij behorende nevenruimten en bijgebouwen, met inbegrip van praktijkruimten en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik, uitsluitend op de gronden gelegen ten oosten van het Muggenhol;
   - andere bij een recreatief (groen)gebied behorende voorzieningen,

   met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken niet zijnde gebouwen, en (parkeer)terreinen;

b. doeleinden zoals beschreven in de artikelen 4, 6 en 9, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

7.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 7.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. Gestreefd wordt naar een algemene duidelijke groenstructuur die aansluit op het stedelijke karakter van de aangrenzende woongebieden, maar waarin de kenmerken van het aangrenzende

landschap optimaal tot uitdrukking komen met als zodanig goed herkenbare en zo min mogelijk onderbroken groenelementen.

b. Ten aanzien van de op de kaart met G+R I aangeduide gronden wordt gestreefd naar de aanleg van een wijkpark waarin de overgang van de op de kaart aangegeven waterpartij, aangeduid met W, en de aanwezige groenelementen naar het woongebied gestalte moeten krijgen. Daardoor heeft het gebied tevens uitstekende potenties in zich om te worden ingericht als recreatief gebied voor in het bijzonder de kleine watersport.

c. Ten aanzien van de op de kaart met G+R II aangeduide gronden gelegen ten noorden en ten westen van de waterpartij wordt enerzijds beoogd een buffer tot stand te brengen tussen de aangrenzende bedrijventerreinen, zoals deze op de kaart zijn aangeduid met B I en
B IV en de waterpartij. Anderzijds wordt gestreefd in het gebied een relatie te leggen tot de waterpartij, waarbij de dagrecreatie een belangrijke plaats inneemt. In die zin wordt gedacht aan de aanleg van een ligweide alsmede een surfstrandje.
De ten zuiden van de waterpartij gelegen gronden maken onderdeel uit van de zogenaamde "groene wig", die is opgespannen tussen de woongebieden Meerhoven-zuid, zoals dat op de kaart met de aanduiding WON III is aangewezen en Meerhoven-west, zoals dat op de kaart met WON IV is aangeduid.
Ter plaatse van de plas wordt gestreefd naar een natuurlijke inrichting. In het middengebied tussen de Rundgraaf en de rondweg is een buitensportgebied voorzien van ongeveer 6 ha.
Ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg weg dient een parkachtig karakter te worden nagestreefd met een begrenzing aan de oostrand middels de op dit park georiënteerde gestapelde woningbouw, zoals deze is voorzien op de op de kaart met WON VI aangeduide gronden.

d. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in de artikelen 4, 6 en 9, indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk

worden aangetast;
2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in

artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

7.3. Bouwvoorschriften.

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
   1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
   2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

7.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 7.2 geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16.

7.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen

alsmede de in lid 7.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 **CENTRUMVOORZIENINGEN (C).**

8.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor Centrumvoorzieningen aangewezen gronden, aangeduid met C, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a.
- detailhandel in de vorm van winkels en aanverwante dienstverlening op wijkniveau;
- openbare en/of bijzondere gebouwen;
- horecabedrijven, in de vorm van cafetaria's, cafés, restaurants, snackbars, koffiehuizen en afhaalcentra;
- kleinschalige publiekgerichte kantoren, al dan niet met een baliefunctie en praktijkruimten;
- commerciële recreatieve voorzieningen;
- andere bedrijven, mits deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten of daarmede kunnen worden gelijkgesteld;
- wonen, in overwegend gestapelde bouwwijze, met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten, met inbegrip van praktijkruimten en ruimten voor beperkt bedrijfsmatig gebruik;
- verkeers- en verblijfsgebied, inclusief parkeervoorzieningen- al dan niet in de vorm van een parkeerkelder dan wel een parkeergarage- en openbare vervoersvoorzieningen;
- stallingsvoorzieningen voor de fiets;
- groen-, verblijfs- en speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen, waaronder bouwwerken ten behoeve van warmtekrachtcentrales;
- waterhuishoudkundige voorzieningen
- andere bij een centrumgebied op wijkniveau behorende voorzieningen,

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, en (parkeer)terreinen;

b. doeleinden zoals beschreven in de artikelen 4 en 9, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

8.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 8.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. De in lid 8.1. genoemde doeleinden zijn gericht op het optimaal functioneren van een centrum op wijkniveau in een compacte en samenhangende multifunctionele totaalstructuur.

b. Gestreefd wordt om de centrumvoorzieningen- eventueel gefaseerd- te ontwikkelen in samenhang met de woningbouw in de onderscheiden woongebieden.

c. Met het uitzicht over de waterplas en de bereikbaarheid van de voorzieningen, waaronder tevens het openbaar vervoer, wordt een zeer gunstig woonklimaat gecreëerd voor de (vooral oudere) bewoners van de op deze gronden te realiseren circa 500 gestapelde woonappartementen.

d. In de noodzakelijke parkeerbehoefte kan worden voorzien aan de zuidrand van het centrum, alsmede (aanvankelijk) op maaiveldniveau in het centrum zelf. Het is echter wenselijk om in een later stadium van planontwikkeling de parkeervoorzieningen uit te voeren in een parkeerkelder of in een parkeer- en expeditiegebouw. Voor de fietser dient te worden voorzien in een adequate, al dan niet overdekte, stallingsmogelijkheid.

e. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in de artikelen 4 en 9, indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;
    2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

8.3. Bouwvoorschriften.

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
    1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
    2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

8.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 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.

8.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 8.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 **WATERPARTIJ (W).**

9.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor Waterpartij aangewezen gronden, aangeduid met W, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. - recreatieve doeleinden;
   - landschappelijke en ecologische doeleinden, in de zin van verbreiding, verplaatsing en uitwisseling van plant- en diersoorten;
   - waterstaatkundige en waterhuishoudkundige doeleinden in de vorm van een buffer ten behoeve van het waterbeheer;
   - andere bij een waterpartij behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, niet zijnde gebouwen en overige voorzienigen;

b. doeleinden zoals beschreven in de artikelen 4, 7 en 8, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

9.2. Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 9.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. De waterplas dient landschappelijk en stedenbouwkundig het centraal element te vormen in het te ontwikkelen woongebied. De verschillende richtingen in de onderscheiden woon-, bedrijfs- en groengebieden komen uit op deze centrale plas ter hoogte van het centrumgebied, dat aan het water is gelegen.
   De waterpartij zal in het totale plangebied voelbaar en vaak ook via zichtlijnen zichtbaar zijn.
   Het water heeft door zijn ruimtewerking, zijn dynamiek en gebruiksmogelijkheden een grote belevingswaarde.

*b. De maximale ontgrondingsdiepte bedraagt 20 meter, terwijl de maximale plasdiepte, na het aanbrengen van de bodemafdichting, maximaal 15 meter bedraagt. Voor het onderwatertalud dient een helling van maximaal 1:4 te worden aangehouden. *)*

**) Goedkeuring onthouden bij besluit van GS d.d. 16 juni 1998, nr. 188576*

c. De niveauverschillen tussen het aangrenzend maaiveld en het waterpeil, dienen op verschillende manieren te worden uitgewerkt.

d. Er wordt naar gestreefd de aanleg van de waterpartij, in samenhang met de aangrenzende groenstructuur, in de planontwikkeling voorrang te geven.

e. De waterplas en de directe omgeving daarvan dienen op een zodanige wijze aangelegd en beheerd te worden dat risico's voor het vliegverkeer binnen aanvaardbare grenzen blijven.

f. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in de artikelen 4, 7 en 8, indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;
   2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

9.3. <u>Bouwvoorschriften.</u>

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
   1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
   2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

9.4. Uitwerking.

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 9.2 geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16.

9.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 9.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 **KANTOREN EN REGIONALE VOORZIENINGEN (KRV).**

10.1. Doeleindenomschrijving.

De op de kaart voor kantoren en regionale voorzieningen aangewezen gronden, aangeduid met KRV, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. primair voor doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van instellingen, kantoren, al dan niet voor de dienstverlening aan derden, en bedrijven in hoogwaardige technologie alsmede voor (recreatieve) grootschalige regionale voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige bebouwing zoals bedoeld in artikel 4, lid 2, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, met een specifiek regionaal draagvlak, zoals beurs- en/of evenementengebouwen en toeristische attractieparken, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, niet zijnde gebouwen, onsluitingswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen en
b. secundair voor:

- horecavoorzieningen, in de vorm van hotels en restaurants;
- verkeersgebieden, inclusief parkeer- en openbare vervoersvoorzieningen;
- groenvoorzieningen, al dan niet met landschappelijke betekenis;
- ecologische doeleinden in de zin van verbreiding, verplaatsing en uitwisseling van plant- en diersoorten;
- facilitaire voorzieningen, waaronder worden verstaan garagebedrijven, al dan niet met tankstations;
- waterstaatkundige doeleinden, in de vorm van buffers ten behoeve van het waterbeheer;
- nutsvoorzieningen, waaronder bouwwerken t.b.v. de warmte-krachtkoppeling;
- geluidbeperkende voorzieningen;
- andere bij een kantorenterrein en een terrein voor regionale functies behorende voorzieningen,

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ontsluitingswegen, (parkeer)terreinen en overige voorzieningen;

c. doeleinden zoals beschreven in de artikel 4, een en ander voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone.

10.2. <u>Beschrijving in hoofdlijnen per bestemming.</u>

De wijze waarop met het plan de doeleinden, die in lid 10.1 aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd, wordt aanvullend aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen als volgt beschreven:

a. Beoogd wordt een kwalitatief aantrekkelijk en modern geoutilleerde inrichting van het gebied, waarbij het accent ten aanzien van de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing dient te liggen op representativiteit en allure. Hierdoor zal de op te richten bebouwing langs de rijksweg A2 (Poot van Metz) en de Heerbaan, beeldbepalend worden voor deze gronden.

b. Gestreefd wordt de bebouwingshoogte en de situering van de te projecteren bebouwing in de zone van de Poot van Metz uit

akoestisch oogpunt zodanig af te stemmen, dat daardoor een zo gunstig mogelijk klimaat ontstaat voor het achterliggende aangrenzende woongebied.

c. De te vestigen bedrijven in hoogwaardige technologie dienen te

beantwoorden aan het in de bedrijvenmobiliteitslijst aangegeven mobiliteitsprofiel B en voor te komen in de categorieën 1 t/m 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, danwel qua milieubelasting daarmede kunnen worden gelijkgesteld.

d. De ontwikkeling van de kantoren dient te worden afgestemd op de kantoorontwikkeling in de rest van de stad met name het gebied West-Corridor. In beginsel hebben ontwikkelingsmogelijkheden elders in de West-Corridor voorrang.

e. Gronden binnen de op de kaart aangegeven differentiatiezone kunnen slechts worden aangewezen voor doeleinden als bedoeld in artikel 4, indien, behalve aan de in deze artikelen geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming, bovendien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de in het plan vervatte ruimtelijke structuur mag niet wezenlijk worden aangetast;
   2. het functioneel programma, zoals dat is voorzien in de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, dient in acht te worden genomen.

10.3. <u>Bouwvoorschriften.</u>

a. Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit gebied is uitgewerkt.
b. Vóór het tijdstip waarop het uitwerkingsplan in werking is getreden, is bouwen mogelijk mits:
   1. aannemelijk is, dat het bouwplan past in de toekomstige uitwerking;
   2. het bouwplan tenminste 2 weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist.

10.4. <u>Uitwerking.</u>

Burgemeester en wethouders werken de in dit artikel beschreven bestemming uit met inachtneming 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 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 10.2 geformuleerde beschrijving in hoofdlijnen per bestemming;
3. de procedureregels dienen te worden gevolgd zoals omschreven in artikel 16.

10.5. Gebruiksvoorschriften.

a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming, de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de in lid 10.4 bedoelde uitwerking.

b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in dit lid onder a genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6. Vrijstellingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 10.1 en 10.3, voor zover het betreft:
1. detailhandel in boten- en caravanbedrijven alsmede goederen die in rechtstreeks verband staan met deze bedrijven, mits laatstbedoelde verkoop ondergeschikt is aan de totale bedrijfsvoering;
2. postorderbedrijven;
3. keuken- sanitair- en tegelbedrijven;
4. bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandel;
5. woninginrichting als geheel;

mits:

1. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
2. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijze schriftelijk kenbaar te maken;

10.7. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het aantal, de situering en de afmetingen van (licht)reclameuitingen al dan niet geplaatst op een zuil of mast indien zulks om redenen van stedenbouw en/of landschap noodzakelijk is. Uitgangspunt daarbij is dat zal worden gestreefd naar voorzieningen waaraan deze (licht)reclameuitingen zoveel mogelijk collectief worden geplaatst.

Artikel 11 **BOS.**

11.1. De op de kaart voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende samenhangende doeleinden:

a. de duurzame instandhouding van het bos met de daarop afgestemde bosbouw;
b. het behoud en/of herstel van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde;
c. extensieve recreatie;
d. nutsvoorzieningen, in de vorm van een energietracé, voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangegeven;
e. woondoeleinden, in de vorm van woningen met daarbij behorende bijgebouwen en nevenruimten uitsluitend op de gronden die een woonfunctie hebben ten tijde van de vaststelling van het plan.

11.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. uitsluitend op de in lid 11.1 sub e bedoelde gronden woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
   a. inhoud per woning (inclusief de daarin opgenomen nevenruimten) in m^3: ten hoogste 500;
   b. goothoogte in m^1: ten hoogste 5;
   c. bebouwingshoogte in m^1: ten hoogste 10;

   d. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
      1. totale oppervlakte in m^2: ten hoogste 75;
      2. bebouwingspercentage: ten hoogste 60;
      3. goothoogte in m^1: ten hoogste 3;
      4. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
   e. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m^2 bedragen;

f. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2,50 meter met dien verstande dat erfafscheidingen, met uitzondering van pergola's, niet hoger mogen zijn dan 2,00 m[1];

2. op de overige gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, tot een hoogte van 2,5 meter, passende in de bestemming.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor
   a. de bouw van andere gebouwen en/of andere bouwwerken zoals bedoeld in lid 11.2. onder 2 mits:
      1. de bouwwerken dienen ten behoeve van beheer, onderhoud of exploitatie van de gronden overeenkomstig de bestemming en voorts bouwwerken die dienen ten behoeve van de extensieve recreatie;
      2. de bebouwingshoogte van gebouwen ten hoogste 4 meter bedraagt;
      3. de hoogte van brandtorens niet meer dan 35 meter bedraagt;
      4. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken.
   b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2. onder 1, sub e, voor het bouwen van praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m^2, mits
      1. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat tengevolge daarvan extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
      2. van de overige in lid 11.2.1. genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
      3. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

11.4. a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming.

b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in dit lid onder a, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor de uitoefening van de bosbouw, als:
   1. standplaats voor onderkomens;
   2. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten;
3. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
4. opslagplaats van hout, en/of aannemersmaterialen;
5. volkstuin, dan wel terrein voor enige vorm van agrarische doeleinden anders van houtteelt en houtwinning;
6. terrein voor wedstrijdsport, motor- en fietscross of modelvliegtuigsport;
7. terrein voor militaire doeleinden.

11.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4 onder a en b, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.6. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (aanlegvergunning), de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

2. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
4. het winnen van bosstrooisel en mos;
5. het vellen of rooien van houtgewas.

11.7. Het in lid 11.6 vervatte verbod geldt niet voor de in lid 11.1, sub e, bedoelde gronden en voorts niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen en/of passen in een normale exploitatie van het bosgebied.

11.8. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.6 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de bosbouwkundige, natuurlijke en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 12 **WATERLOOP**

12.1. De op de kaart voor waterloop aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- waterhuishoudkundige doeleinden met daarbij behorende voorzieningen;
- recreatief gebruik in de vorm van voet-, fiets-, en ruiterpaden;
- het behoud, herstel of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde.

12.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming alsmede voor beheer en onderhoud.

12.3. a. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven, of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming.

b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in dit lid onder a, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden voor:
   1. het diepwoelen of -ploegen van de bodem;
   2. het aanleggen en verharden van wegen, niet zijnde voet-, fiets-, en ruiterpaden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardigen groter dan 200 m2.

12.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.3 onder a en b, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5. Ter bescherming en instandhouding van de in dit artikel bedoelde gronden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (aanlegvergunning), de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen;
3. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe-, of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

12.6. Het in lid 12.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen en/of passen in een normale exploitatie van het gebied.

Artikel 13 **VERKEERSVOORZIENINGEN.**

13.1. De op de kaart voor verkeersvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair:
   - verkeersdoeleinden in de vorm van wegen met een overwegend en/of exclusieve stroomfunctie met ten hoogst vier rijstroken met daarbij behorende in- en uitvoegstroken, parallelwegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, groen- en andere voorzieningen alsmede daarbij behorende bouwwerken en
   - doeleinden voor het openbaar vervoer, in de vorm van onder meer een hoogwaardige openbaar-vervoervoorziening (HOV) met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken;
b. secundair voor, nutsvoorzieningen in de vorm van onder meer energietracés.

13.2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen passende in de bestemming tot een oppervlakte per gebouw van 25 m2 en tot een hoogte van 3 m1;
b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten dienste van en/of passende in de bestemming.

13.3. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de uit dit artikel voortvloeiende bestemming.

13.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 13.3 genoemde verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet om dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

H o o f d s t u k III

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 14 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 15 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING

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

a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 m';
b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, mits:
    1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,50 m';
    2. de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m2.

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

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

Artikel 16 PROCEDUREREGELS BIJ DE UITWERKING, EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Bij de in de artikel 4, lid 4.4., artikel 5, lid 5.4., artikel 6, lid 6.4., artikel 7, lid 7.4., artikel 8, lid 8.4., artikel 9, lid 9.4., en artikel 10, lid 10.4 bedoelde uitwerking, worden de volgende procedureregels inachtgenomen:

a. afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing, met dien verstande dat de in artikel 3:11, eerste lid, genoemde termijn ten minste twee weken bedraagt;
b. indien tegen het uitwerkingsplan bedenkingen zijn kenbaar gemaakt, horen burgemeester en wethouders, alvorens tot vaststelling over te gaan, de raadscommissie die hen adviseert aangaande de ruimtelijke ordening;
c. de bedenkingen en de beslissingen daaromtrent worden meegezonden naar Gedeputeerde Staten bij de goedkeuringsprocedure van het plan.

Artikel 17 **STRAFBEPALING**

Overtreding van het verbod, vervat in:
artikel 4, lid 4.5.a.,
artikel 5, lid 5.5.a.,
artikel 6, leden 6.5.a. en 6.8.a.,
artikel 7, lid 7.5.a.,
artikel 8, lid 8.5.a.,
artikel 9, lid 9.5.a.,
artikel 10, lid 10.5.a.,
artikel 11, leden 11.4.a. en 11.6.,
artikel 12, leden 12.3.a. en 12.5.,
artikel 13, lid 13.3.,
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18 **OVERGANGSBEPALING**

18.1. 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.

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

Artikel 19 SLOTBEPALING

Het plan is genaamd Meerhoven.