

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Tongelresche Akkers

I. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan : het bestemmingsplan Tongelresche Akkers van de gemeente Eindhoven;
- b. de plankaart : de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad en genummerd **67028-5**, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. aan huis verbonden beroep : een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. Algemene wet Bestuursrecht : Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- e. ambachtelijk bedrijf : een bedrijf, waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken en installeren van goederen, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en waarin detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;
- f. bebouwing : één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- g. bebouwings-
percentage : een op de plankaart of in de
voorschriften aangegeven
percentage, dat de grootte van het
deel van een terrein aangeeft dat
maximaal mag worden bebouwd;

- h. bedrijfswoning/
dienstwoning : een woning in of bij een gebouw of
op een terrein, kennelijk slechts
bedoeld voor (het huishouden van)
een persoon, wiens huisvesting daar
gelet op de bestemming van het
gebouw of terrein noodzakelijk is;

- i. bestaand : - bij bouwwerken: bestaand ten tijde
van de ter inzage legging van het
bestemmingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van
het van kracht worden van het
bestemmingsplan;

- j. bestemmingsgrens : een op de plankaart aangegeven lijn,
die de grens vormt van een
bestemmingsvlak;

- k. bestemmingsvlak : een op de plankaart aangegeven vlak
met een zelfde bestemming;

- l. bijgebouw : een gebouw, dat in bouwkundig
opzicht ondergeschikt is aan een op
hetzelfde bouwperceel gelegen
hoofdgebouw;

- m. bouwen : het plaatsen, het geheel of
gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of
veranderen en het vergroten van een
bouwwerk;

- n. bouwgrens : een op de plankaart aangegeven lijn,
die de grens vormt van een bouwvlak;

- o. bouwlaag : een doorlopend gedeelte van een
gebouw dat door op gelijke of bij
benadering gelijke hoogte liggende
vloeren of balklagen is begrensd,

- zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- p. bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- q. bouwperceelsgrens : een grens van een bouwperceel;
- r. bouwvlak : een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- s. bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- t. detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- u. eengezinshuis : een gebouw, dat één woning bevat;
- v. gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- w. geluidbelasting vanwege het wegverkeer : de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals

bedoeld in de Wet geluidhinder;

- x. geluidbelasting vanwege een industrieterrein

: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichting behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- y. geluidbelasting vanwege een spoorweg

: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of een op een bepaalde spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- z. geluidsgevoelige gebouwen

: gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- aa. geluidzoneringsplichtige inrichting

: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

- bb. handel : elke vorm van handel dat wil zeggen het bedrijfsmatig ten verkoop uitstallen te koop aanbieden, verkopen of leveren van goederen;

- cc. hogere grenswaarde : een maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

- dd. hoofdgebouw : een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

- ee. maatschappelijke voorzieningen : educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen. Hieronder worden begrepen wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen;

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

- gg. onderbouw : een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

- hh. peil : het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien

- geen peil overeenkomstig de
bouwverordening is vast te stellen,
0,30 m¹ boven de kruin van de weg;
- ii. prostitutiebedrijf : een voor het publiek toegankelijke
besloten ruimte waarin tegen
vergoeding seksuele handelingen
worden verricht;
- jj. 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;
- kk. staat van
bedrijfsactiviteiten : de staat, zoals opgenomen in bijlage
I;
- ll. voorkeursgrenswaarde : de maximale waarde voor de
geluidbelasting, zoals deze
rechtstreeks kan worden afgeleid uit
de Wet geluidhinder, het Besluit
grenswaarden binnen zones langs
wegen, het Besluit grenswaarden
binnen zones rond industrieterrein
en/of het Besluit geluidhinder
spoorwegen;
- mm. Wet op de
Ruimtelijke Ordening : Wet van 5 juli 1962, Stb. 286,
houdende vaststelling van nieuwe
voorschriften omtrent de ruimtelijke
ordening, zoals deze luidde op het
moment van ter inzage legging van
het ontwerp van dit plan;
- nn. winkel : een gebouw of deel van een gebouw,
waarin detailhandel wordt

- uitgeoefend;
- oo. woning : een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- pp. woonwagen : een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- qq. Woningwet : Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.
- rr. bruto-vloer-oppervlakte (b.v.o.) : per bestemming 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.
- ss. praktijkruimten : een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om gebruikt te worden door beoefenaren van vrije beroepen.
- tt. aanbouw : een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

A. In deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/
nokhoogte : vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
2. de goothoogte
van een bouwwerk : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen, balkons, erkers of andere uitspringende geveldelen, niet meegerekend;
3. de dakhelling : langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van
een bouwwerk : buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m¹ boven peil meegerekend;
5. de inhoud van
een bouwwerk : boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. de afstand tot de
(zijdelingse)
perceelsgrens : vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m¹ wordt overschreden.

II. BESTEMMINGS- EN GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 3 Wonen (W)

- 3.1 De op de kaart voor wonen aangewezen gronden, aangeduid met W, zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 3.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de lid 3.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 1. bouwwijze van de woningen: zoals op de kaart is aangegeven;
 2. bebouwingshoogte in m¹: zoals op de kaart is aangegeven;
 3. goothoogte in m¹: zoals op de kaart is aangegeven;
 4. dakvorm van de woningen: zoals op de kaart is aangegeven;
waar op de plankaart met de aanduiding "b" een kap is aangegeven dient aan tenminste één straatzijde van de woning het hoogteverschil tussen goothoogte en bebouwingshoogte in de vorm van een hellend dakvlak op elk punt, vanaf de goothoogte gerekend, ten minste 3 m¹ te bedragen, onder een hellingshoek van ten minste 45°;
 5. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 70; de bouwpercelen die op de plankaart met de aanduiding "X" zijn aangegeven mogen voor 100% bebouwd worden;
 6. de woningen die op de plankaart met bebouwingshoogte "1" zijn aangeduid mogen worden gebouwd in twee lagen, waarbij de totale oppervlakte van de verdieping ten hoogste 50% van de begane grondlaag mag bedragen;
 7. binnen de op de plankaart aangegeven geluidzone industrieterrein DAF/Kanaaldijk Noord mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking

- hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden, gebouwd worden;
8. binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour spoorweglawaaï mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden, gebouwd worden;
 9. parkeerplaatsen dienen te worden gesitueerd op of nabij de op de plankaart met een "P" indicatief aangeduide gronden; de ontsluitingen dienen te worden gesitueerd op of nabij de daartoe middels een pijl op de plankaart indicatief aangeduide locaties;
 10. de woningen welke grenzen aan het tennispark (op de plankaart aangeduid met "onthefing Wet geluidhinder") mogen uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden, gebouwd worden;
- b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
 1. totale oppervlakte in m²: ten hoogste 75;
 2. goothoogte in m¹: ten hoogste 3,50;
 3. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
 - c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m² bedragen;
 - d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, c.q. het verlengde daarvan, niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 m¹ bedragen.
- 3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m², mits
- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
 - b. van de overige in lid 3.2, sub b, genoemde eisen dan wel

- voorwaarden niet wordt afgeweken;
- c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

- 3.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:
- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30m²;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van praktijkruimten, ten hoogste 50 m² dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 3.3.1. 75 m² bedraagt;
 - c. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
 - d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
 - e. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
 - f. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
 - g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 4 Wonen 1 (W1)

- 4.1 De op de kaart voor Wonen 1 aangewezen gronden, aangeduid met W1, zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woonwagens en/of woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 4.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd dan wel geplaatst:
- woonwagens en/of woningen, met bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, waaronder bergingen, sanitaire ruimten, garages en carports, welke dienen te worden gesitueerd binnen de op de kaart door middel van bouwgrenzen aangegeven bouwvlakken, waarbij per perceel moet worden voldaan aan de volgende eisen, c.q. voorwaarden:
- a. bebouwingshoogte van de woonwagens, c.q. woningen in m¹: ten minste 4 en ten hoogste 8;
 - b. goothoogte van de woonwagens, c.q. woningen in m¹: ten

- hoogste 4;
 - c. inhoud per woonwagen, c.q. woning, in m³: ten hoogste 500;
 - d. bebouwingshoogte van de bijgebouwen in m¹: ten hoogste 4;
 - e. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 80;
 - f. afstand in m¹ van de hoofdmassa van elke woonwagen, c.q. woning tot één zijdelingse perceelsgrens: ten minste 2,5;
 - g. binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour spoorweglawaai mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden, gebouwd worden.
- 4.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub c, en toestaan dat de inhoud van een woonwagen wordt vergroot tot 800 m³, mits het betreft bestaande woonwagens die vanaf andere locaties zijn verplaatst.

Artikel 5 Wonen 2 (W2)

- 5.1 De op de kaart voor Wonen 2 aangewezen gronden, aangeduid met W2, zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van vrijstaande woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 5.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 5.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen de op de kaart door middel van bouwgrenzen aangegeven bouwvlakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. per perceel één woning;
 - 2. inhoud per woning in m³: ten minste 500 en ten hoogste 1.000;
 - 3. goothoogte in m¹: ten minste 3 en ten hoogste 6;
 - 4. bebouwingshoogte in m¹: ten minste 8 en ten hoogste 15;
 - 5. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 70;
 - 6. dakvorm: kap;
 - 7. het hoogteverschil tussen bebouwingshoogte en goothoogte dient aan ten minste twee zijden, waaronder in ieder geval de voorzijde, in de vorm van een hellend dakvlak op elk punt, vanaf de goothoogte gerekend, ten minste 3 m¹ te bedragen, onder een hellingshoek van

minimaal 45°;

8. afstand in m¹ van de hoofdmassa van elke woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3;
9. binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour spoorweglawaaï mag uitsluitend conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden, gebouwd worden; ter plaatse van de aanduiding "aandachtsgebied ontheffing Wet geluidhinder" dienen geluidafschermende woningen gerealiseerd te worden;
- b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
 1. totale oppervlakte in m²: ten hoogste 75 voor de bouwpercelen tot 750 m² en voor de overige ten hoogste 10% van het bouwperceel;
 2. goothoogte in m¹: ten hoogste 3,5;
 3. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
- c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m² bedragen;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, c.q. het verlengde daarvan, niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 m¹ bedragen.

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m², mits,

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

5.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van een beroep of

bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m² dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 5.3.1, 75 m² bedraagt;
- c. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- e. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- f. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 6 Wonen 3 (W3)

- 6.1 De op de kaart voor Wonen 3 aangewezen gronden, aangeduid met (W3), zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningen, erven en parkeerplaatsen.
- 6.2 Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwd worden gebouwen ten dienst van de in lid 6.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het op de kaart door middel van bouwgrenzen aangegeven bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 1. bouwwijze: aaneengeschaald;
 2. bebouwingshoogte in m¹: ten minste 15 en ten hoogste 17;
 3. dakvorm: vrij;
 4. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 100;
 5. waar dat op de plankaart door middel van de aanduiding "dove gevel" is aangegeven dienen de woningen van een geluidafschermende gevel voorzien te worden;
 - b. uitsluitend mag worden gebouwd conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende en bij dit

plan gevoegde beschikking hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder, met de daarbij gevoegde voorwaarden.

- 6.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Wonen 3" wijzigen teneinde naast woondoeleinden, tevens doeleinden van handel en bedrijf toe te laten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. het uitsluitend betreft doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van ambachtelijke, dienstverlenende, productie- en handelsbedrijven;
 2. het niet betreft detailhandel;
 3. uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan gevoegde bedrijvenlijst, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige bedrijven;
 4. bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond zijn toegelaten;
 5. Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in lid 6.3, sub 3, en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan gevoegde bedrijvenlijst, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige bedrijven.
 6. de in lid 6.2 genoemde bebouwingsvoorschriften van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 7 Wonen 4 (W4)

- 7.1 De op de kaart voor Wonen 4 aangewezen gronden, aangeduid met (W4), zijn bestemd voor woningen, in de vorm van geluidafschermende woningen, aanbouwen en bijgebouwen, erven en parkeerplaatsen.
- 7.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstrook, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
1. bebouwingshoogte in m¹: ten hoogste 11; aan de zijde van het dierenasiel (noordzijde) tenminste 9;
 2. bebouwingspercentage per bouwperceel: ten hoogste 70;
 3. bouwwijze: plat dak;
 4. de woningen dienen aan de noordzijde van een geluidafschermende gevel voorzien te worden;

- b. aanbouwen en bijgebouwen moeten per woning voldoen aan de volgende eisen dan wel voorwaarden:
 - 1. totale oppervlakte in m²: ten hoogste 75;
 - 2. bebouwingshoogte in m¹: 3,50;
 - 3. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen;
 - 4. dakvorm: plat dak;
- c. de oppervlakte van praktijkruimten mag per woning ten hoogste 50 m² bedragen;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, c.q. het verlengde daarvan, niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 m¹ bedragen.

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2, sub c, voor praktijkruimten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m², mits:

- a. het niet betreft praktijkruimten met zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- b. van de overige in lid 7.2, sub b, genoemde eisen dan wel voorwaarden niet wordt afgeweken;
- c. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

7.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf in een gebouw, voor zover die niet reeds in een praktijkruimte is toegestaan, mits:

- a. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte, die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf met inbegrip van de praktijkruimten, ten hoogste 50 m² dan wel, na vrijstelling als bedoeld in lid 7.3.1 75 m² bedraagt;
- c. de activiteiten geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;

- e. het niet betreft kapsalons en/of detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- f. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één woonachtig in het betreffende pand;
- g. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bedenkingen schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 8 Groenvoorzieningen

8.1 De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden en doeleinden van openbaar nut, in de vorm van openbaar plantsoen met daarbij behorende bouwwerken en andere voorzieningen, zoals speelgelegenheden, geluidwerende voorzieningen en voet- en (primaire) fietspaden. De speelgelegenheden en primaire fietsroute dienen te worden gesitueerd op of nabij de betreffende aanduidingen op de plankaart.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en de aanleg en instandhouding van een ecologische verbindingszone op of nabij de aanduiding "ecologische verbindingszone" aan de noordzijde van het Eindhovens Kanaal.

- 8.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen ten behoeve van het onderhoud van het ingevolge deze bestemming aangelegde groenvoorziening, tot een oppervlakte van 25 m² en tot een hoogte van 3 m¹;
 - b. gebouwen passende in de bestemming tot een oppervlakte per gebouw van 10 m² en tot een hoogte van 3 m¹;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en/of passende in de bestemming tot een hoogte van 4 m¹.

Artikel 9 Sportvoorzieningen

9.1 De op de kaart voor sportvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van sport en recreatie in de vorm van buitensportvelden met daarbij behorende voorzieningen, zoals tribunes, kantines met kleedlokalen, materialenbergingen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van dienstwoningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

9.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, passende in de bestemming; uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, tot ten hoogste de bebouwingshoogte en -percentage zoals op de plankaart is aangegeven;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, passende in de bestemming, zoals keermuren en terreinafscheidingen, tot een hoogte van 7 m¹, lichtmasten tot een hoogte van 25 m¹ en zendmasten tot een hoogte van 50 m¹;

Artikel 10 Water

- 10.1 De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Waterhuishoudkundige doeleinden met daarbij behorende voorzieningen;
 - b. Recreatief gebruik;
 - c. Verkeersdoeleinden in de vorm van (primaire) fiets- en voetpaden; de primaire fietsroute dient te worden gesitueerd op of nabij de aanduiding "non-stop fietsroute" op de plankaart;
 - d. Op of nabij de aanduiding "B" op de plankaart de aanleg van een brug, ten behoeve van langzaamverkeer;
 - e. De aanleg en instandhouding van een ecologische verbindingszone op of nabij de aanduiding "ecologische verbindingszone" aan de noordzijde van het Eindhovens Kanaal.
- 10.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en/of passende in de bestemming, alsmede voor beheer en onderhoud tot een hoogte van 5 m¹.
- 10.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 21 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden voor :
 - a. het diepwoelen of -ploegen in de bodem;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen, niet zijnde voet-, fiets- en ruiterspaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m².

Artikel 11 Verkeersdoeleinden

- 11.1 De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van wegen met ten hoogste twee rijstroken, met daarbij behorende fiets- en

voetpaden, parkeerplaatsen, waterhuishoudkundige doeleinden, groen- en andere voorzieningen, verblijfsruimten, alsmede daarbijbehorende bouwwerken.
Speelvoorzieningen en een primaire fietsroute zijn eveneens toegestaan, en dienen te worden gesitueerd op of nabij de aanduiding op de plankaart.

- 11.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen, passende in de bestemming tot een oppervlakte per gebouw van 10 m² en tot een goothoogte van 3 m¹;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van en/of passende in de bestemming tot een hoogte van 4 m¹.

Artikel 12 Spoorwegdoeleinden

- 12.1 De op de kaart voor spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegverkeersdoeleinden, met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals bermen, taluds, overgangen, geluidwerende voorzieningen en beplanting.
- 12.2 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 5 m¹ passende in de bestemming, zoals seinpalen, bovenleidingen en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 13 Dierenasiel

- 13.1 De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een dierenasiel, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Tevens is binnen deze bestemming één dienstwoning toegelaten.
- 13.2 Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwd worden bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het op de plankaart met bouwgrenzen aangegeven bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. bebouwingshoogte: zoals op de plankaart aangegeven;
 - 2. bebouwingspercentage: zoals op de plankaart aangegeven.
 - b. binnen de bouwgrenzen mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van

4 m¹;

- c. buiten de bouwgrenzen mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 2,50 m¹;
- d. één dienstwoning binnen het met "dw" aangeduide bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. bebouwingshoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - 2. bebouwingspercentage: zoals op de plankaart is aangegeven.

Artikel 14 Transportleidingen (dubbelbestemming)

- 14.1 De op de plankaart voor transportleidingen aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, voor het op de kaart aangegeven aantal meters aan weersijden van de as van de op de kaart aangegeven lijn, tevens bestemd voor:
 - 1. het transport van gas door een hoofdtransportleiding;
 - 2. het transport van water door een hoofdtransportleiding;
 - 3. het transport van afvalwater door een stamriool.
- 14.2
 - a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van het leidingtransport.
 - b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
 - c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het leidingtransport geldt dat de hoogte maximaal 4,50 m¹ zal bedragen.
- 14.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 14.2, onder a, ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gebouwd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan;
 - 2. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen omtrent het sub 1 gestelde.
- 14.4 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 21 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden voor:
 - 1. het diepwoelen of -ploegen in de bodem;

2. het aanleggen of verharden van wegen, niet zijnde voet-, fiets- en ruiterspaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen.

III. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. de bouw van centrale en gemeenschappelijke antennes tot een hoogte van 25 m¹;
- b. de bouw van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, mits:
 - 1.de bebouwingshoogte niet meer bedraagt dan 4,50 m¹;
 - 2.de oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 20 m².
- c. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
- d. overschrijding van de bebouwingsgrenzen met hoogste 1,50 m¹ ten behoeve van erkers, balkons, luifels en reclametoestellen en aan- en uitbouwen, alsmede naar de aard daarmede vergelijkbare delen van bouwwerken;
- e. 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;
 4. de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, indien deze (mede) fungeren als geluidwerende voorziening.
- f. afwijken van de bebouwings- en goothoogten, indien dit

noodzakelijk is in verband met hoogteverschillen in het terrein en de bebouwings- of goothoogten met niet meer dan 4 m¹ worden vergroot.

Artikel 17 Procedureregels bij vrijstelling

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

- 17.1 Een ontwerp-besluit strekkende tot vrijstelling ligt, met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter secretarie ter inzage.
- 17.2 De burgemeester geeft van de ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- 17.3 De kennisgeving houdt mededeling van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- 17.4 Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit.

Artikel 18 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat indien het dierenasiel komt te vervallen, de bestemmingen "Wonen 4 (W4)", "Groenvoorzieningen", "Verkeersdoeleinden" en "Dierenasiel" voorzover deze door middel van een kruisarcering zijn aangeduid, kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen "Wonen (W)", "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden", mitsde geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 19 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de plankaart met een schuine arcering aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd

dan wel op de plankaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 20 Procedureregels bij wijzigingsbevoegdheid

Bij wijziging van het plan nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- 20.1 Een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van de artikelen 6.3, 18 en 19 van dit plan, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter secretarie ter inzage.
- 20.2 De burgemeester geeft van de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis.
- 20.3 De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen.
- 20.4 Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerpwijzigingsbesluit.

Artikel 21 Algemene gebruiksbepaling

- 21.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).
- 21.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van een (raam)prostitutiebedrijf.
- 21.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van deze gronden en bouwwerken, welke de bestemming Wonen 1 (W1) kennen, voor:
 - a. het plaatsen van caravans;

- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. het opslaan, storten, lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;
- d. 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 c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik zij onttrokken;
- e. het opslaan van hout en /of aannemersmaterialen.

21.4 Burgemeester en wethouder verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van calamiteit geheel worden vernieuwd of verander, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 12 maanden na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

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

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven

bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet worden vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- D.
1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
 2. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 21, leden 1, 2 en 3, wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 24 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Tongelresche Akkers, gemeente Eindhoven.

BIJLAGE: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

