

Voorschriften bestemmingsplan Strijp-S

Inhoudsopgave voorschriften

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan	9
Artikel 4	Gemengde doeleinden -GD-	20
Artikel 5	Groenvoorzieningen -G-	26
Artikel 6	Verkeersdoeleinden -V-	29
Artikel 7	Gemengde doeleinden uit te werken -GDU-	32
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 9	Algemene bouwvoorschriften	36
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	43
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	44
Artikel 12	Aanlegvergunningen	45
Artikel 13	Overgangsbepalingen	47
Artikel 14	Slotbepaling	49

Bijlagen:

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Lijst van horeca-activiteiten

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan:
het bestemmingsplan Strijp-S van de gemeente Eindhoven;
2. de (plan)kaart:
de plankaart, tekeningnummer 768.001.00, deel uitmakend van het bestemmingsplan Strijp-S;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
7. bruto-vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de ruimte ten dienste van functies zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horecabedrijven en aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven, inclusief opslag- en administratieruimten, gebouwde parkeervoorzieningen en dergelijke; een en ander bepaald overeenkomstig NEN 2580;
8. 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 desbetreffende gebruiksverbod;
9. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
10. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

11. bouwlaag:
de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; hieronder wordt niet begrepen een geheel beneden het peil gelegen laag dan wel een laag die gedeeltelijk (tot maximaal 1,50 m) boven peil is gelegen; tevens wordt hieronder niet begrepen een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag;
12. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
13. bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop (hoofd)gebouwen zijn toegelaten;
14. 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;
15. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk;
16. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
17. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
18. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een kapperszaak, garagebedrijf en een seksinrichting;
19. dienstverlening:
het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;
20. 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 het terrein noodzakelijk is;
21. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond; een laag die gedeeltelijk (tot maximaal 1,50 m) boven peil is gelegen, wordt niet als afzonderlijke bouwlaag gezien;

22. erker:
een ondergeschikte uitbouw aan een gevel van een gebouw, die boven maaiveld is gelegen;
23. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
24. evenementen- en beursruimte:
grootschalige (al dan niet overdekte) ruimte(n) ten behoeve van tentoonstellingen, beurzen, exposities, manifestaties en soortgelijke (bedrijfs)activiteiten;
25. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
27. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
28. groepsactiviteiten:
activiteiten/bijeenkomsten/festiviteiten, zoals popconcerten, disco's enz., met een dichtheid van 1 persoon per m²;
29. hoofdgebouw:
een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
30. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
31. kantoor:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
32. lijst van bedrijfsactiviteiten:
de bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG zoals opgenomen in bijlage 1 ("Lijst van bedrijfsactiviteiten") behorende bij deze voorschriften;

33. lijst van horeca-activiteiten:
lijst met onderverdeling van horeca-activiteiten naar mate van mogelijke overlast voor de omgeving zoals opgenomen in bijlage 2 ("Lijst van horeca-activiteiten") behorende bij deze voorschriften;
33. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook detailhandel, horeca en/of dienstverlenende bedrijven mits ondergeschikt aan en ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
34. manifestaties:
publieke vertoningen en evenementen;
35. oorlogsmonument:
monument ter herinnering aan de gevallen in de oorlog;
36. overbouwning:
bouwwerken die op een minimale hoogte boven peil moeten worden gerealiseerd, ten behoeve van vrije doorgangen/zichtlijnen met een minimale breedte als op de plankaart aangegeven; de vrije doorgangen/zichtlijnen mogen uitsluitend worden onderbroken door noodzakelijke constructie-elementen ten behoeve van de overbouwning;
37. paviljoen:
een (luchtig) gebouw geschikt voor evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen;
38. peil:
 1. 0.30 m boven de kruin van de weg;
 2. indien op de kaart met betrekking tot bouwhoogten de aanduiding "gemeten ten opzichte van peil ter plaatse van de Philitelaaan (19.10 m + NAP)" is aangegeven dan geldt voor gebouwen in deelgebied Philitelaaan als peil de hoogte van de aangrenzende weg ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "peil ter plaatse van de Philitelaaan (19.10 m + NAP)";
39. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
40. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
41. recreatieve markten:
het geheel van samenhangende activiteiten welke worden gekenmerkt door verkoop en aanbod van goederen, diensten en vermaak in hoofdzakelijk marktform waarbij het karakter in sterke mate is gericht op toerisme, re-

creatie, samenlevingscultuur en educatie, een en ander al dan niet op commerciële basis;

43. recreatieve voorzieningen:
activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bedrijfsmatig vermaken van personen ten behoeve van de vrijetijdsbesteding c.q. ontspanning op het gebied van amusement, sport en spel, educatie, cultuur, historie of een daarmee gelijk te stellen gebied;
44. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf voor de handel in voedings- en genotmiddelen (foodsector), alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;
45. seksinrichting:
 - de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
 - onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
46. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
47. verkoopvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen, een en ander bepaald overeenkomstig NEN 2580;
48. voor externe veiligheid gevoelige functies:
objecten die gebruikt worden voor verblijf van personen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, die uit hoofde van hun fysieke of psychische gesteldheid verhoogd kwetsbaar zijn. Het betreft dan met name zieken-, bejaarden- of verpleeghuizen, kinderopvangcentra alsmede basisscholen en daarmee vergelijkbare functies;
49. wadi:
een droge greppel ten behoeve van de waterberging en waterinfiltratie;
50. waterbergingsvoorziening:
wadi's en ondergrondse waterbergingen;
51. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

- 52. woongebouw:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 53. woonservicecentrum:
voorzieningen ten behoeve van bewoners en gebruikers van een gebouw of nabij gelegen gebouwen, te weten sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen alsmede voorzieningen, zoals vergaderruimte en voorzieningen gericht op recreatief medegebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk (NB zie tevens begripsbepaling "peil" voor deelgebied Philitelaaan):
 - a. vanaf het peil (tenzij in deze voorschriften anders is bepaald) tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits:
 1. de oppervlakte van de kleine bouwonderdelen niet meer dan 10% bedraagt van de bouwlaag waarop wordt gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 1,10 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt, met dien verstande, dat 2 m altijd is toegestaan;
2. de gemiddelde bouwhoogte:

het gemiddelde van de bouwhoogten van alle gebouwen binnen een in de voorschriften nader bepaalde zone, gemeten in de naar de grens van het bouwvlak gerichte gevel; indien een gebouw niet evenwijdig aan de grens van het bouwvlak is geprojecteerd/gebouwd, dan geldt als geveloppervlak de loodrechte horizontale projectie van de gevel op die grens;
3. gevelbreedte van een bouwblok:

de som van de strekkende meters van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen van een bouwvlak (dus de randen van een bouwvlak) binnen een in de voorschriften nader bepaalde zone;
4. gevellengte van een bouwblok:

de som van de strekkende meters van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen van een bouwvlak (dus de randen van een bouwvlak) binnen een in de voorschriften nader bepaalde zone;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. beroeps-/bedrijfs of verkoopvloeroppervlakte:

overeenkomstig NEN 2580.

Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van

bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan:

1. 3 m voor balkons en erkers mits:
 - deze tenminste 4,20 m boven het openbaar gebied worden gerealiseerd;
 - de afstand tot erkers en balkons van gebouwen aan de overzijde van openbaar gebied ten minste 6 m zal bedragen;
2. 5 m voor luifels dienende als windschermen nabij hoge gebouwen en als markering van entrees van gebouwen mits deze tenminste 4,20 m boven het openbaar gebied worden gerealiseerd;
3. 1 meter in overige gevallen.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

gemeenschappelijk aan het gehele plan

- 3.1. De wijze waarop met het plan de doeleinden, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan, worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven.

Algemeen

- 3.2. Het gebied Strijp-S kan worden aangemerkt als een belangrijk onderdeel van de functionele en ruimtelijke kern van de stad en de regio Eindhoven. Enerzijds door de concentratie van stedelijke en regionale voorzieningen en activiteiten, anderzijds door de samenkomst van openbare en particuliere vervoersstromen. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven welk beleid de gemeente Eindhoven voor ogen staat met betrekking tot de ontwikkeling van Strijp-S. Het gemeentebestuur toetst daaraan en geeft daaraan uitvoering:
- a. bij de toetsing en beoordeling van aanvragen om bouw- en aanlegvergunningen;
 - b. bij de uitoefening van de in de voorschriften aangegeven bevoegdheden tot verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen;
 - c. bij de uitoefening van de bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen van welstand in geval van vergunningverlening;
 - d. bij de (her)inrichting van de (openbare) buitenruimten;
 - e. bij gronduitgifte en bij andere vormen van medewerking aan de realisering van het plan, zo nodig door het daarbij stellen van voorwaarden, die specifiek op realisering van de doelstellingen zijn gericht;
 - f. bij de uitoefening van de in de voorschriften aangegeven uitwerkingsbevoegdheid.

Doelstellingen

- 3.3. Het beleid voor het plangebied is gericht op:
- a. het realiseren van een geïntegreerd gebied met een gemengd programma en een combinatie van bestaand en nieuw, met daarin woningen, kantoren, detailhandel, bedrijven, horeca en verschillende maatschappelijke, sociaal-culturele, recreatieve, toeristische, sportieve, verkeers- en groenvoorzieningen;
 - b. het realiseren van een hoogwaardige openbaar vervoervoorziening;
 - c. het handhaven van de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en het zoveel mogelijk handhaven van de op de plankaart aangegeven "te handhaven bebouwing", met dien verstande dat deze kunnen worden gebruikt voor de onder a. van dit lid genoemde functies;

- d. het aanleggen van een groenstructuur, met daarin ruimte voor waterberging, het handhaven van de op de plankaart aangegeven "te handhaven monumentale boom" en het zoveel mogelijk handhaven van de op de plankaart aangegeven "te handhaven bomen";
- e. het beperken van de overlast veroorzaakt door hinderveroorzakende activiteiten ten opzichte van de daarvoor gevoelige functies door toepassing van de milieuwetgeving of scheiding/ afstand houden tussen functies.

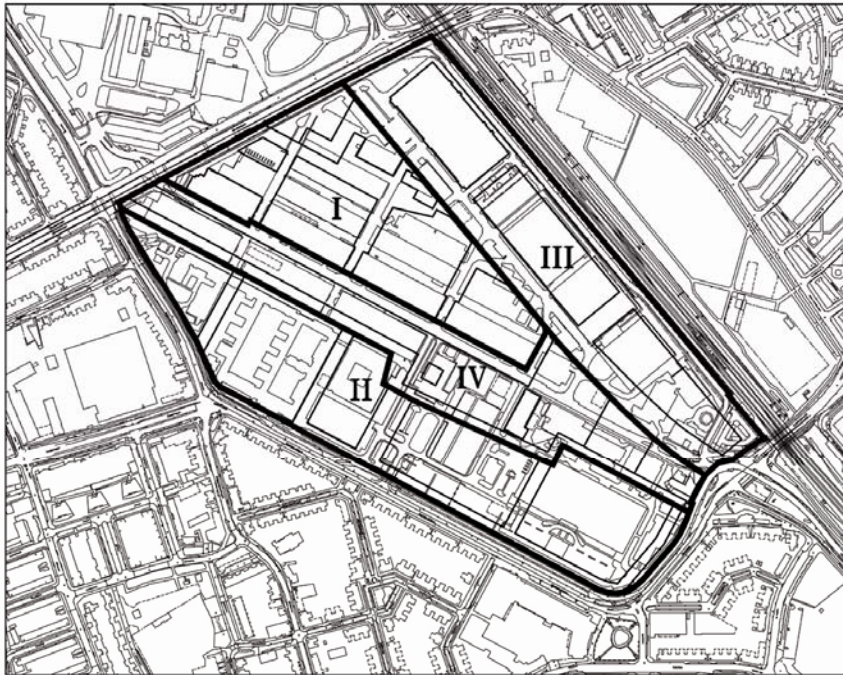
Functionele aspecten

- 3.4. Het gebied kan worden verdeeld in vier deelgebieden, te weten:
- de Driehoek (gebied tussen Torenallee en Philitelaaan);
 - de Kastanjevelde (gebied tussen Kastanjelaan en Schootsestraat enerzijds en de Torenallee anderzijds);
 - de Philitelaaan (gebied begrensd door en inclusief Philitelaaan en Mathildelaan);
 - de (openbare ruimte van de) Torenallee.

De binnen het gehele plangebied te realiseren gebouwen zijn bestemd voor:

- a. wonen met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 220.000 m² en 350.000 m²;
- b. kantoren en bedrijfsactiviteiten met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 62.000 m² en 122.000 m²;
- c. dienstverlening, detailhandel en horecabedrijven met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 10.000 m² en 40.000 m², met dien verstande, dat ten hoogste één supermarkt is toegestaan, dit met bruto-vloeroppervlak van ten hoogste 1100 m²;
- d. voorzieningen, te weten evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen en recreatieve markten, met een minimum en maximum bruto-vloeroppervlak van respectievelijk 10.000 m² en 40.000 m², een en ander met dien verstande, dat:
- e. deelgebied de Driehoek voor minimaal 50% tot maximaal 80 % van het in dit deelgebied te realiseren m² bruto-vloeroppervlak is bestemd voor wonen;
- f. deelgebied Kastanjelaan voor minimaal 60% tot maximaal 90% van het in dit deelgebied te realiseren m² bruto-vloeroppervlak is bestemd voor wonen;
- g. deelgebied Philitelaaan voor minimaal 40% tot maximaal 80% van het in dit deelgebied te realiseren m² bruto-vloeroppervlak is bestemd voor kantoren.

Het beleid voor detailhandel is gericht op het vestigen van vormen van detailhandel als beschreven in paragraaf 2.7.10 van de toelichting (Perspectief Strijp S).



Indeling deelgebieden

- I Driehoek
- II Kastanjevelden
- III Philitelaan
- IV Torenallee

Het beleid is er op gericht entrees van publiekstrekkers zodanig ten opzichte van woningen te situeren dat geen onevenredige hinder van bezoekers van de publiekstrekkers wordt ondervonden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in dat kader nadere eisen te stellen aan de situering van de entrees van publiekstrekkers ten opzichte van woningen en de inrichting van het aangrenzend openbaar gebied (luifels, overkappingen enz.).

De Driehoek, gebied tussen Torenallee en Philitelaaan

- 3.4.1. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op nieuwe stedelijke functies te weten (grootschalige) voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid en wonen;
 - b. het beleid is gericht op het realiseren van (op de plankaart met "PT" aangeduide) grote publiektrekkende voorzieningen, zoals recreatieve markten, evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen als bedoeld in artikel 1, Begripsbepaling, van deze voorschriften. Voor de achter de gebouwen van de Hoge Rug te realiseren publiektrekkende voorzieningen is het beleid er op gericht deze, al dan niet door de Hoge Ruggebouwen, te ontsluiten vanaf de Torenallee; dit al dan niet in combinatie met een ontsluiting vanaf de Philitelaaan/Ketelhuisplein;
het beleid is er op gericht entrees van publiekstrekkingen zodanig ten opzichte van woningen te situeren dat geen onevenredige hinder van bezoekers van de publiekstrekkingen wordt ondervonden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in dat kader nadere eisen te stellen aan de situering van de entrees van publiekstrekkingen ten opzichte van woningen en de inrichting van het aangrenzend openbaar gebied (luifels, overkappingen enz.);
 - c. ten aanzien van het monumentale Veemgebouw is het beleid gericht op het realiseren van:
 - een grootschalige parkeervoorziening ten behoeve van de publiektrekkende voorzieningen, dan wel
 - recreatieve markten;naast in omvang beperkte andere functies; beoogd wordt in de onderste twee bouwlagen en de bovenste bouwlaag van het Veemgebouw andere functies dan parkeren te realiseren;
 - d. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding:
 - "commerciële voorzieningen" is het beleid gericht -op het in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van commerciële voorzieningen in de vorm van dienstverlening, detailhandel en horeca (dit ten behoeve van levendigheid en variëteit in functies in dit stadsdeel) en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen het plangebied; voor de gebouwen van de Hoge Rug is het beleid er op gericht de eerste bouwlaag langs de Torenallee niet voor wonen te bestemmen;
 - "bedrijven" is het beleid gericht op het -in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van kantoren en bedrijven en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen het plangebied;

- e. op een afstand van ten hoogste 50 m (uit het hart) van de op de kaart aangegeven aanduiding “bijzondere doeleinden” (dit zijn de strategische plekken in het plan) is het beleid gericht op het realiseren van functies die gebruik maken van en een toegevoegde waarde hebben voor de strategische plekken in het plangebied, waarbij gedacht moet worden aan publieksgerichte functies zoals horecavoorzieningen, expositieruimten en commerciële voorzieningen;
- f. langs de Beukenlaan is het beleid primair gericht op het realiseren van groenvoorzieningen binnen de gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen”. Voorts richt het beleid zich op:
 - het realiseren van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “ondergrondse parkeergarage” alsmede bovengrondse parkeervoorzieningen waaronder een parkeergebouw ter plaatse van de gronden met de aanduiding “parkeergebouw”, indien het monumentale Veemgebouw voor publiekstrekkende functies wordt gebruikt en grootschalige parkeervoorzieningen elders moeten worden gerealiseerd; de eerste en tweede bouwlaag van de parkeergarage mogen tevens worden gebruikt voor dezelfde doeleinden als voor het Veemgebouw zijn toegestaan (GD). Binnen deze gronden is tevens een gebouw toegestaan dat dient als toegang voor de parkeervoorzieningen binnen het Veemgebouw, indien het Veemgebouw daarvoor wordt gebruikt;
- g. het beleid in dit deelgebied is met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften verder gericht op:
 - 1. het realiseren van een horecaconcentratie aan het Ketelhuisplein;
 - 2. het oriënteren van de ingangen van woningen op het openbaar gebied; en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
 - 3. het tot stand brengen van een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 - 4. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 - 5. de bouw van ondergrondse parkeergarages; indien ter plaatse van de aanduiding “ondergrondse parkeergarage” direct aansluitend aan de op de kaart aangegeven “Machinekamer” geen parkeergarage wordt gerealiseerd dan is het beleid gericht op het beplanten van de betreffende gronden met bomen.

De Kastanjevelden, gebied tussen Kastanjelaan en Schootsestraat enerzijds en Torenallee anderzijds

- 3.4.2. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op de woonfunctie met woon-werkfuncties ter plaatse van het Nat-Lab (gemeentelijk monument); ter plaatse van de langs de Torenallee en de zuidoosthoek van de Kastanjelaan op de kaart aan-

gegeven aanduidingen “commerciële voorzieningen” is het beleid gericht -op het in ieder geval- in de eerste bouwlaag van de gebouwen realiseren van commerciële voorzieningen in de vorm van dienstverlening, detailhandel en horeca (dit ten behoeve van levendigheid en variëteit in functies in dit stadsdeel) en deze ook ter plaatse van die aanduiding direct vanaf de openbare ruimte te ontsluiten; deze functies zijn tevens toegestaan op de hogere bouwlagen en op andere plekken binnen het plangebied; daarbij wordt beoogd om in ieder geval over 40% van de totale lengte van de aanduiding langs de Torenallee een (nagenoeg) aaneengesloten front van commerciële voorzieningen te realiseren en dat front te situeren in het gebied tussen de Beukenlaan en de aanduiding “openbaarvervoersverbinding” (dus globaal tegenover de Hoge Rug);

- b. op een afstand van ten hoogste 50 m (uit het hart) van de op de kaart aangegeven aanduiding “bijzondere doeleinden” (dit zijn de strategische plekken in het plan) is het beleid gericht op het realiseren van functies die gebruik maken van en een toegevoegde waarde hebben voor de strategische plekken in het plangebied, waarbij gedacht moet worden aan publieksgerichte functies zoals horecavoorzieningen, expositieruimten en commerciële voorzieningen;
- c. het beleid in dit deelgebied is, met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften, verder gericht op:
 - 1. het tot stand brengen van voorzieningen voor de waterberging in de groenzone langs de Kastanjelaan;
 - 2. het oriënteren van de ingangen van woningen op het openbaar gebied; en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
 - 3. het tot stand brengen van een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 - 4. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 - 5. het realiseren van een autoverbinding, die de deelgebieden Kastanjelaan en Philitelaan met elkaar verbindt;
 - 6. het zo mogelijk als pergola aanwenden van de in het gebied (op hoogte) aanwezige draagconstructie voor buisleidingen, dit op een afstand van ten hoogste 10 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding “mogelijke pergola”;
 - 7. het tot stand brengen van een plein op een afstand van ten hoogste 50 m (uit het hart) van de aanduiding “pleinruimte”.

De Philitelaan, gebied begrensd door en inclusief Philitelaan en Mathildelaan

- 3.4.3. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op kantoren, wonen en bedrijvigheid, met dien verstande, dat:

1. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding “bedrijven” gestreefd wordt naar een inrichting met kantoren en bedrijven, mede in verband met de geluidsbelasting vanwege de spoorweg;
2. gestreefd wordt woningen zoveel mogelijk te oriënteren naar de op de kaart aangegeven aanduiding “wonen”; daarbij wordt beoogd om, met uitzondering van het Klokgebouw, in ieder geval over 50% van de totale geveleppervlakte van de gebouwen grenzend aan die aanduiding langs de Philitelaaan woningen te realiseren, met dien verstande, dat de eerste bouwlaag van het Klokgebouw niet zal worden bestemd voor wonen;
- b. het beleid is gericht op het realiseren van grote publiektrekkende voorzieningen, zoals evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen en commerciële (in de vorm van met het concept samenhangende detailhandels, dienstverlenings- en horeca-)ruimten in het Klokgebouw; dit naast de eventuele vestiging van ateliers, woonwerkappartementen, woningen, logies en maatschappelijke voorzieningen;
het beleid is er op gericht entrees van publiekstrekkingen zodanig ten opzichte van woningen te situeren dat geen onevenredige hinder van bezoekers van de publiekstrekkingen wordt ondervonden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in dat kader nadere eisen te stellen aan de situering van de entrees van publiekstrekkingen ten opzichte van woningen en de inrichting van het aangrenzend openbaar gebied (luifels, overkappingen enz.);
- c. het beleid is er op gericht alle functies binnen dit gebied te ontsluiten vanaf de Philitelaaan eventueel door middel van doorsteken en onderdoorgangen naar binnenhoven; de ingangen van woningen zullen worden georiënteerd op het openbaar gebied;
- d. het beleid is er op gericht om bij de functietoedeling, inrichting en vormgeving rekening te houden met de het aspect veiligheid vanwege het transport van gevaarlijke stoffen via de aangrenzende spoorweg;
- e. het beleid in dit deelgebied is, met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften, verder gericht op:
 1. het gebruik van de gronden van de Mathildelaan als grondberging ten behoeve van de herschikking van grond binnen het plangebied;
 2. het tot stand brengen van voorzieningen voor de waterberging in groen-zones;en tevens, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, op:
 3. de aanleg van een doorgaande fietsroute;
 4. het realiseren van een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 5. het bieden van de mogelijkheid tot het verlengen van het perron ten behoeve van het station Beukenlaan.

De (openbare ruimte van de) Torenallee, bestemmingen GD (Glaspoort, Glasgebouw en gebouw ten noordwesten van het Glasgebouw (met minimale en maximale bouwhoogte 39 m respectievelijk 50 m), V V en G

- 3.4.4. Met betrekking tot de functionele structuur van dit deelgebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. binnen dit deelgebied ligt de nadruk op het realiseren van een openbare ruimte en wandelgebied met een groene inrichting, waarbij het beleid gericht is op het in stand houden van de denkbeeldige lijn "Landgoed Wielewaal - Strijp-S - Lichttoren"; de Torenallee heeft nadrukkelijk geen doorgaande ontsluitingsfunctie voor autoverkeer;
 - b. het beleid is gericht op het realiseren van verschillende hoge gebouwen met uiteenlopende bouwhoogten, waarbij de hiervoor genoemde denkbeeldige lijn niet moet worden verstoord;
 - c. het bestaande oorlogsmonument dient te worden gesitueerd binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" welke grenst aan de Torenallee;
 - d. het beleid is er op gericht op een afstand van maximaal 50 m uit (het hart van) de op de kaart aangegeven aanduiding "paviljoen" een paviljoen op te richten, waarbij gedacht kan worden aan het door Le Corbusier voor de wereldtentoonstelling in Brussel ontworpen Philipspaviljoen;
 - e. het beleid in dit deelgebied is verder gericht op het overeenkomstig de aanduiding op de plankaart met inachtneming van de bepalingen in de artikelen 4 t/m 9 van deze voorschriften:
 1. het realiseren van een autoverbinding, die de deelgebieden de Kastanjelaan en de Philitelaaan met elkaar verbindt;
 2. het realiseren van een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding;
 3. de aanleg van een doorgaande langzaamverkeersverbinding (daaronder begrepen een doorgaande fietsverbinding) passend binnen het beeld van de Torenallee;
 4. het realiseren van een ondergrondse parkeergarage tussen het Glasgebouw en het ten noordwesten daarvan gelegen bestemmingsvlak GD dat raakt aan de aanduiding "fietsroute"; teneinde het plaatsen van bomen mogelijk te maken zal de parkeergarage minimaal 1,5, m onder het maaiveld worden gerealiseerd (gemeten vanaf bovenkant parkeergarage);
 5. het zo mogelijk als pergola aanwenden van de in het gebied (op hoogte) aanwezige draagconstructie voor buisleidingen, dit op een afstand van ten hoogste 10 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "mogelijke pergola".

Monumenten en “te handhaven bebouwing” alsmede “te handhaven monumentale boom” en “te handhaven boom”

- 3.5. a. Met betrekking tot de Rijks- en gemeentelijke monumenten geldt dat deze gehandhaafd blijven, een en ander onverminderd het bepaalde in de Monumentenwet. Voor de “te handhaven bebouwing” is het beleid er op gericht deze te handhaven, met dien verstande dat deze onder omstandigheden mag worden gewijzigd, dan wel afgebroken, bijvoorbeeld bij ongeschiktheid van het pand voor het beoogde toekomstig gebruik of indien financiële bezwaren handhaving ongewenst of onmogelijk maken. Het realiseren van de op de kaart aangegeven aanduiding “Overbouwing” in het Glasgebouw is zondermeer mogelijk.
- b. Voor de op de plankaart met “te handhaven monumentale boom” aangegeven bomen is het beleid erop gericht deze te handhaven; voor de op de plankaart aangegeven “te handhaven boom” is het beleid deze zoveel mogelijk te handhaven.

Stedenbouwkundige aspecten

- 3.6. Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur van het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:
- a. bij uitvoering van het plan dient te worden aangesloten bij het voor het gebied opgestelde Beeldkwaliteitplan;
- b. het beleid is er op gericht om binnen de stedelijke bouwblokken een helder onderscheid te bieden tussen openbaar en privé-gebied met de mogelijkheid van rustige, afgesloten binnenterreinen. Beoogd wordt de binnenterreinen in te richten als gemeenschappelijke ruimte, zoals tuinen, al dan niet op een of twee bouwlagen ten behoeve van onder andere parkeren en ruimten ten behoeve van bergingen;
- c. het beleid is gericht op het realiseren van een variatie in bouwvormen, typen, volumen en architectuur. Deze variatie uit zich onder meer in:
- verschillende hoogteaccenten verspreid over het plangebied;
 - verspringende daklijnen, verschillen in de verdiepingshoogten, diversiteit in dakvormen, objecten die terugstaan ten opzichte van de rooilijn, uitbouwen, erkers en terrassen;
- d. gebouwen worden zoveel mogelijk in de grens met het openbaar gebied gebouwd, terwijl per straat twee tot vier keer een pand wordt teruggelegd. Het beleid is er daarbij op gericht diepe onveilige plekken in de blokkenstructuur te vermijden. Op de hoeken van de straat hebben de gebouwen een duidelijke hoekoriëntatie of twee voorkanten. Van deze bepaling kan worden afgeweken voor de gebouwen langs de Schootsestraat indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het in stand houden van de als “te handhaven monumentale boom” of “te handhaven boom” aangegeven bomen;

- e. het beleid is er op gericht de kavelscheidingen architectonisch zichtbaar te maken;
 - f. het beleid is er op gericht de hogere gebouwen te voorzien van een bijzondere top door middel van de functie, vorm en materiaal;
 - g. voor de hoogbouw is het beleid er voorts op gericht de hoogte te accentueren door middel van versmalling in de hoogte, verdraaiing, bijzondere beëindiging en afwisseling van het materiaal;
 - h. het beleid is er verder op gericht iedere toren in het plan te voorzien van een topbeëindiging die over één of meerdere verdiepingen als lichtkroon kan worden ervaren;
 - i. voor de opbouw van de gevel per bouwblok is het beleid er op gericht een bepaalde asymmetrie te bewerkstelligen;
 - j. het beleid is er op gericht de entrees van gebouwen zo open mogelijk te houden en zoveel mogelijk te laten aansluiten op de openbare ruimte.
- 3.7. Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur van de deelgebieden gelden de volgende uitgangspunten:
- a. het beleid is er op gericht de woningen in de blokken langs de Kastanjelaan te situeren aan rustige binnenterreinen;
 - b. het beleid is er op gericht de bouwblokken langs de Torenallee te voorzien van een geparcelleerde en gevarieerde gevelontwikkeling en hoogbouw en zoveel mogelijk te oriënteren op de Torenallee;
 - c. het beleid is er op gericht in de Driehoek een skyline te ontwikkelen met hoogbouw van 60-70 m tot maximaal 103 m hoogte;
 - d. het beleid is er op gericht aan de Philitelaan woningen en kantoren te situeren aan representatieve binnenhoven, die georiënteerd zijn op de Philitelaan;
 - e. het beleid is er op gericht de Torenallee in te richten als een wandelboulevard met bomen en een publieksruimte;
 - f. het beleid is er op gericht de Kastanjelaan en de Philitelaan in te richten als stedelijke boulevard met een breed profiel en bomen;
 - g. voor de commerciële voorzieningen aan de Torenallee is het beleid er op gericht een afwisselend gevelbeeld te realiseren, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de verticale parcellering van gebouwen. Deze bepaling geldt niet voor de te handhaven gebouwen Hoge Rug en Veemgebouw.

Parkeren

- 3.8. Met betrekking tot het parkeren gelden de volgende uitgangspunten:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeermogelijkheden per te realiseren functie, waarbij per deelplan getoetst zal worden aan de gemeentelijke parkeernorm d.d. 12 februari 1997. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van deze bepaling in geval actualisering van de parkeernorm daartoe aanleiding geeft;

- b. in het algemeen is het beleid erop gericht parkeervoorzieningen te realiseren binnen de nieuw te bouwen bouwblokken, zowel ondergronds als half verdiept, al dan niet vanaf de openbare ruimte zichtbaar, waarbij de collectieve in- en uitritten zoveel mogelijk binnen het bouwvolume worden gerealiseerd, dit om de kwaliteit van de openbare ruimte zo min mogelijk aan te tasten;
- c. in de openbare ruimte is het beleid erop gericht zoveel mogelijk eenzijdig langs te parkeren. Haaksparkeren is niet toegestaan, met uitzondering van het parkeren langs de Mathildelaan.

Water

- 3.9. Met betrekking tot het aspect water gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. het beleid is erop gericht binnen de bouwblokken te voorzien in voldoende capaciteit voor de waterberging voor de blokken zelf (eventueel op daken);
 - b. tenslotte is het beleid erop gericht binnen de groenvoorzieningen langs de Kastanjelaan en Beukenlaan waterbergingsvoorzieningen te realiseren.

Bereikbaarheid hulpdiensten

- 4. Met betrekking tot hulpdiensten is het beleid gericht op het creëren van voldoende bereikbaarheid, zoals bereikbaarheid van de parkeergarages, bereikbaarheid en opstel mogelijkheden voor hoogwerkers van/op de binnenhoven, bereikbaarheid van het spoor door de vormgeving van de geluidwal).
- 5. Toepassing Wet geluidhinder

Voor zover op de plankaart de aanduiding "as van de weg" is aangegeven zal de as van de betreffende wegen zijn gelegen binnen 0,5 m uit die aanduiding. Verschuivingen van die as zijn uitsluitend toegestaan met toepassing van de artikelen 99 van de Wet geluidhinder en volgende.

Artikel 4 Gemengde doeleinden -GD-

4.1.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, woonservicecentra, aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. gebouwen ten behoeve van:
 1. kantoren;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. detailhandel, waaronder maximaal één supermarkt binnen het gehele plangebied en met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 1100 m²;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. horecabedrijven genoemd in de “lijst van horeca-activiteiten” behorende tot:
 - categorie 1, 2 of 5, met dien verstande, dat de afstand van een café, bar of nachtclub tot woonbebouwing ten minste 50 m zal bedragen;
 - categorie 1, 2, 3, 4 of 5 op een afstand van ten hoogste 70 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding “publiekstrekker”, met dien verstande, dat de afstand van een café, bar of nachtclub en categorie 3 en 4 bedrijven tot woonbebouwing ten minste 50 m zal bedragen;
 6. evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen op een afstand van ten hoogste 70 m uit (het hart van)de op de plankaart aangegeven aanduiding “publiekstrekker”;
 7. recreatieve markten uitsluitend in het op de plankaart aangegeven “Veemgebouw”;
 8. bedrijfsactiviteiten genoemd in de “lijst van bedrijfsactiviteiten” behorende tot de categorieën A t/m C, een en ander met in begrip van productiegebonden detailhandel en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen; bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie C zijn in verband met geluidhinder uitsluitend toegestaan indien deze direct ontsluiten op de bestemming “Verkeersdoeleinden”;
 - 9 uitsluitend een parkeergarage dan wel toegangen tot parkeervoorzieningen in het “Veemgebouw” op de gronden die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding “parkeergebouw”, waarbij, in afwijking daarvan, uitsluitend de eerste en tweede bouwlaag tevens mogen worden gebruikt voor de functies als toegestaan in het “Veemgebouw”;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. doeleinden van openbaar nut;
 - d. woonstraten, paden en verblijfsgebieden, waaronder voorzieningen voor openbaar vervoer;
 - e. water en waterbergingsvoorzieningen;

Met opmaak: Nederlands
(standaard)

- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;
met dien verstande dat:
 - i. de gronden binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "doorgang" in ieder geval zijn bestemd voor een -niet overbouwde- doorgang in de vorm van openbaar gebied al dan niet toegankelijk voor autoverkeer en met een minimale breedte als op de kaart is bepaald; indien op de plankaart de aanduiding "maximum schuifmogelijkheid" is aangegeven dan mag de as van de doorgang met ten hoogste die maat worden verschoven ten opzichte van die aanduiding op de plankaart;
 - j. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";
 - k. het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - l. de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bouwwerken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te handhaven bebouwing" (zie tevens artikel 12, Aanlegvergunningen);
 - m. de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de landschappelijke waarde van de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "te handhaven boom" (zie tevens artikel 12, Aanlegvergunningen);
 - n. de gronden grenzend aan het Ketelhuisplein in ieder geval bestemd zijn voor ten minste één horecavestiging;
 - o. de gronden als bedoeld onder d, f en g tevens zijn bestemd voor het houden van niet-permanente manifestaties en markten als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals deze geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

4.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

Voor de vier onderscheiden deelgebieden is het beleid gericht op verwezenlijking van de doelstellingen als omschreven in artikel 3, waarbij het accent ligt op:

- voor de Driehoek: voorzieningen (bestemming -GD-V);
- voor de Kastanjevelden: wonen (bestemming -GD-W);
- voor de Philitelaan: kantoren (bestemming -GD-K);
- voor de (openbare ruimte van de) Torenallee: openbaar gebied en wonen.

4.2. Bouwvoorschriften

- 4.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de bepalingen in artikel 9 alsmede de volgende bepalingen:
- a. als gebouwen mogen uitsluitend de in lid 4.1.1. genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - b. de op de plankaart voor het “parkeergebouw” aangegeven maximale bouwhoogte van 10 m in de zone direct aansluitend aan het Veemgebouw mag worden overschreden ten behoeve van de realisatie van al dan niet overdekte bruggen/gangen als verbinding met het Veemgebouw;
 - c. iedere woning zal met ten minste één gevel aan het openbaar gebied of het semi-openbaar gebied (afsluitbare binnenhoven en -terreinen) grenzen;
 - d. de voor-, achter- en zijgevel van de gebouwen, zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, worden aangemerkt als bebouwingslijn waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd, dit onverminderd het bepaalde in lid 4.2.2.;
 - e. op een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “denkbeeldige lijn” zal een open ruimte in stand worden gehouden met een minimale breedte van 16 m (waarbij de zichtlijn midden in die open ruimte is gelegen) en een minimale hoogte van 19 m;
 - f. de maximale oppervlakte van de Glaspoort bedraagt tot een hoogte van 19 m niet meer dan 400 m² aan iedere zijde van de “denkbeeldige lijn”.
- 4.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. indien in dit voorschrift wordt gesproken van erf kan dit zowel erf op maaiveld als een opgetild maaiveld -dus een erf op een ander gebouw- betreffen. De bepalingen hebben geen betrekking op aan- en uitbouwen en bijgebouwen die in de massa van het hoofdgebouw worden opgenomen (zie tevens de bepaling artikel 3 onder 3.6. sub b.);
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevel van het bijbehorende hoofdgebouw of het verlengde daarvan (deze bepaling geldt niet voor erkers en balkons op de verdiepingen, zie tevens artikel 2);
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw, zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwen ontstaan, worden aangemerkt als maximum, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65% van de oppervlakte van de gronden buiten het hoofdgebouw voor zover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak;
 - d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende hoofdmassa; indien een aan-, uit- en/of bijgebouw wordt/worden gerealiseerd op een ander gebouw

(zoals op het dak van een aangrenzende parkeergarage) dan wordt de hoogte gemeten vanaf de bovenkant van dat andere gebouw.

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

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de omvang, situering en, ten aanzien van de eerste bouwlaag van gebouwen, de gevellengte van functies ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en functionele inrichting van het gebied;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1.1. onder b, sub 5. en sub 8:

- voor het situeren van horeca-activiteiten en publiekstrekkingen op een kleinere afstand dan in dat voorschrift bepaald, voor zover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de woningen en andere hindergevoelige functies in de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan een situering op in lid 4.1.1. genoemde afstand;
- voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie C, welke niet direct ontsluiten op de bestemming "Verkeersdoeleinden" maar die naar aard en invloed op de woningen en andere hindergevoelige functies in de omgeving (gelet op de beperkte verkeersaantrekkende werking) gelijk te stellen zijn aan de in de lijsten in categorie A en B genoemde activiteiten.

4.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "lijst van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijfsacti-

viteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

4.6. Gebruiksvoorschriften

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

4.6.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.6.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

4.6.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 4.1.1. onder b, sub 5, en tevens horecabedrijven toestaan die niet worden vermeld in de "lijst van horeca-activiteiten" en/of worden vermeld in een hogere categorie doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de horecabedrijven die zijn genoemd in de "lijst van horeca-activiteiten" en die volgens het bepaalde in lid 4.1.1. onder b, sub 5, zijn toegestaan;
- b. het bepaalde in lid 4.1.1. onder b, sub 8, en tevens bedrijven toestaan, die niet voorkomen in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" of op grond van deze lijst dan wel deze voorschriften niet zijn toegestaan doch die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in "lijst van bedrijfsactiviteiten", mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid van inrichtingen betreft;
- c- voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten genoemd in categorie C, welke niet direct ontsluiten op de bestemming "Verkeersdoeleinden" maar die naar aard en invloed op de woningen en andere hindergevoelige functies in de omgeving (gelet op de beperkte verkeersaantrekkende werking) gelijk te stellen zijn aan de in de lijsten in categorie A en B genoemde activiteiten.

4.6.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.6.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.7. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling/wijziging als vermeld in lid 4.4., lid 4.5. en lid 4.6.3. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

4.8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.6.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 5 Groenvoorzieningen -G-

5.1.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. pleinen;
- c. paden, waaronder paden voor nood- en hulpdiensten en bevoorrading;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterbergingsvoorzieningen,
met daaraan ondergeschikt:
- f. leidingen;
- g. geluidwerende voorzieningen,
en tevens voor:
- h. een paviljoen ten behoeve van evenementen- en beursruimten en recreatieve voorzieningen op een afstand van ten hoogste 50 m uit (het hart van) de op de plankaart aangegeven aanduiding "paviljoen";
- i. een oorlogsmonument binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" welke grenst aan de Torenallee;
- j. een ondergrondse parkeergarage met toegangsgebouwtjes binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "ondergrondse parkeergarage"; tussen deze aanduidingen "ondergrondse parkeergarage" en de nabijgelegen verkeersbestemmingen zijn binnen de bestemming tevens toegangen tot die garages toegestaan;
- k. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "openbaarvervoersverbinding";
- l. voorzieningen ten behoeve van de aangrenzende spoorweg binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "spoorvoorziening";
- m. een verbinding voor autoverkeer binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "autoverbinding";
- n. een muziektent/gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen, zoals kiosken;
met de daarbij behorende:
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;
met dien verstande, dat:
- de gronden binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "fietsroute" in ieder geval zijn bestemd voor een doorgaande fietsroute en binnen deelgebied Torenallee voor een doorgaande langzaamverkeersverbinding, passend binnen het beeld van de Torenallee; voor de aanduiding gelegen in de Torenallee geldt dat deze fietsroute ook binnen de

aangrenzende bestemming “Verkeersdoeleinden, verblijfsgebied” mag worden gesitueerd;

- de gronden tevens bestemd zijn voor het houden van niet permanente manifestaties en markten als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals deze geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

5.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen geldt, naast het bepaalde in artikel 9, “Algemene bouwvoorschriften”, tevens het volgende:

- a. ten behoeve van het in lid 5.1.1 genoemde “paviljoen” mogen gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 600 m² en een maximale bouwhoogte van 21 m;
- b. ten behoeve van de in lid 5.1.1 genoemde “ondergrondse parkeergarage” mogen bovengronds uitsluitend toegangsgebouwtjes worden opgericht met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m; teneinde het plaatsen van bomen mogelijk te maken zal de parkeergarage tussen het Glasgebouw en het ten noordwesten daarvan gelegen bestemmingsvlak GD, dat raakt aan de aanduiding “fietsroute”, minimaal 1,5 m onder het maaiveld worden gerealiseerd (gemeten vanaf bovenkant parkeergarage);
- c. ten behoeve van de in lid 5.1.1 genoemde “spoorvoorziening” mogen uitsluitend voorzieningen zoals wachtruimten, (rol)trappen en liften worden opgericht met een maximale gezamenlijk oppervlakte van 300 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m (gemeten ten opzichte van de hoogte van de spoorbaan);
- d. ten behoeve van de in lid 5.1.1 genoemde muziektent/gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen mogen gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 250 m² per gebouw voor zover het een muziektent betreft en overigens met een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw; de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, dit met uitzondering van een muziektent, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

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

5.3. Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4. Gebruiksvoorschriften

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

5.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 5.4.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

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

5.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 6 Verkeersdoeleinden -V-

6.1.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
 waarbij binnen de bestemming verkeersdoeleinden gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. woonstraten, pleinen en paden binnen de gronden met de aanduiding “verblijfsgebied”, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op de verblijfsfunctie,
 met daaraan ondergeschikt
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterbergingsvoorzieningen;
- f. leidingen;
- g. parkeervoorzieningen,
 en tevens voor:
- h. een openbaarvervoersverbinding binnen een afstand van ten hoogste 20 m uit de op de plankaart aangegeven aanduiding “openbaarvervoersverbinding”;
- i. ondergrondse parkeergarages met toegangsgebouwtjes binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding “ondergrondse parkeergarage” alsmede voor het buiten die aanduiding realiseren van verbindingen tussen ondergrondse parkeergarages (o.a. voor het verbinden van garages binnen verschillende bestemmingsvlakken);
- j. overbouwingen met gebouwen welke op de kaart binnen de aangrenzende bestemming “Gemengde doeleinden” zijn aangegeven met de aanduiding “hoogteaccent”; de overbouwingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit (het hart van) die aanduiding;
 met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers,
 met dien verstande, dat:
 - de gronden binnen een afstand van 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding “fietsroute” in ieder geval zijn bestemd voor een doorgaande fietsroute;
 - de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, versterking en herstel van de landschappelijke waarde van de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “te handhaven monumentale boom” of “te handhaven boom” (zie tevens artikel 12, Aanlegvergunningen);

de gronden tevens bestemd zijn voor het houden van niet-permanente manifestaties en markten als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals deze geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

- 6.1.2. Bij uitvoering van deze bestemming is tevens het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 van toepassing.

6.2. Bouwvoorschriften

- 6.2.1. Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend ondergrondse parkeergarages en daarbij behorende bovengrondse toegangsgebouwtjes worden gebouwd; de toegangsgebouwtjes hebben een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 m.

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

6.3. Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4. Gebruiksvoorschriften

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

- 6.4.2 In gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 6.4.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

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

6.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 7 Gemengde doeleinden uit te werken -GDU-

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, woonservicecentra, aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 1. kantoren;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. detailhandel;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. horecabedrijven genoemd in de "lijst van horeca-activiteiten" behorende tot categorie 1, 2 of 5 alsmede horecabedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
 6. bedrijfsactiviteiten genoemd in de "lijst van bedrijfsactiviteiten" behorende tot de categorieën 1 of 2 alsmede bedrijfsactiviteiten die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, een en ander met productiegebonden detailhandel en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. woonstraten, paden en verblijfsgebieden, waaronder voorzieningen voor openbaar vervoer;
- e. water en waterbergingsvoorzieningen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse afvalcontainers;

met dien verstande dat:

- i. de gronden binnen een afstand van ten hoogste 50 m uit de aanduiding "doorgang" in ieder geval zijn bestemd voor een -niet overbouwde- doorgang in de vorm van openbaar gebied al dan niet toegankelijk voor autoverkeer en met een minimale breedte als op de kaart is bepaald; indien op de plankaart de aanduiding "maximum schuifmogelijkheid" is aangegeven dan mag de as van de doorgang met ten hoogste die maat worden verschoven ten opzichte van die aanduiding op de plankaart;
- j. de gronden als bedoeld onder d, f en g tevens zijn bestemd voor het houden van niet permanente manifestaties en markten als bedoeld in de Algemene

Plaatselijke Verordening, zoals deze geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

7.2. Uitwerkingsregels

- 7.2.1. Burgemeester en wethouders werken in de in lid 7.1. omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen van artikel 3, Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan het gehele plan.

Bij uitwerking zullen burgemeester en wethouders de volgende bepaling in het plan opnemen.

- 7.2.2. Voor het bebouwen en inrichten van het gebied gelden de bepalingen van artikel 9.

7.3. Bijzondere bepalingen

Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan ingevolge lid 7.2.1.

Zolang en voor zover de in lid 7.2.1. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is goedgekeurd, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het (ter inzage gelegde) ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

7.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage van deze voorschriften opgenomen "lijst van bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijfsactiviteiten op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

7.5. Uitwerkingsprocedure

Bij het nemen van een beslissing omtrent uitwerking en wijziging als vermeld in lid 7.2.1. en lid 7.4. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

7.6. Gebruiksvoorschriften

- 7.6.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 7.6.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 7.6.1. wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.
- 7.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.6.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.6.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene bouwvoorschriften

9.1. Reikwijdte van de algemene bouwvoorschriften

- a. Het bouwen van bouwwerken, die ingevolge de voorschriften van dit plan mogen worden gebouwd, is uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 en de in dit artikel genoemde bebouwingsbepalingen, behoudens indien in de bestemmingsartikelen bijzondere bouwvoorschriften zijn gegeven.
- b. Indien in de voorschriften van dit plan bepalingen zijn opgenomen die het bouwen van zogenaamde “vergunningvrije bouwwerken” als bedoeld in artikel 43, lid 1 van de Woningwet beperken, blijven deze bepalingen buiten toepassing.

9.2. Algemene bouwvoorschriften

Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken zoals genoemd in de artikelen 4 t/m 7 van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen.

9.2.1. Bouwvlak en bebouwingspercentage

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide “bouwvlak” worden gebouwd; dit geldt tevens voor ondergrondse gebouwen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.
- b. Het bebouwingspercentage mag 100 bedragen, evenwel met inachtneming van het elders in deze voorschriften bepaalde met betrekking tot doorgangen.

9.2.2. Bouwhoogte van gebouwen, hoogteaccenten en eerste bouwlaag

- a. De maximale bouwhoogte van een gebouw zal niet meer bedragen dan op de plankaart is bepaald (NB zie begripsbepaling “peil” voor deelgebied Philitel-aan).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van gebouwen inclusief dakopbouwen, waaronder masten en vlaggenstokken, niet uitsteken boven de lijn die kan worden getrokken tussen de hoogtelijnen in meters ten opzichte van N.A.P die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding “hoogtelijnen obstakelbeheersgebied vliegbasis Eindhoven”.
- c. De minimale bouwhoogte van een gebouw grenzend aan of georiënteerd op de bouwgrenzen van het bouwvlak zal niet minder bedragen dan op de plankaart met de aanduiding “minimale bouwhoogte aan de randen van het bouwvlak in meters” is bepaald; deze bepaling geldt ook voor een op de plankaart aangegeven “hoogteaccent”, dat als overbouwing buiten het bouw-

vlak mag worden gebouwd (NB zie begripsbepaling "peil" voor deelgebied Philiteaan). De minimale bouwhoogteregeling geldt voor de op de bouwgrenzen georiënteerde gevel van gebouwen.

- d. In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.2. onder a. en c. geldt binnen de bestemmingen "Gemengde doeleinden, Wonen -GD-W-" en "Gemengde doeleinden uit te werken -GDU-" dat:
- de gemiddelde bouwhoogte van de gebouwen (zie voor wijze van meten artikel 2 lid 2) (zie tevens de tekening in paragraaf 7.4. van de toelichting) binnen een zone van 30 m uit de bestemmingsgrens langs de Torenallee maximaal 22,50 m zal bedragen. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 9.2.2. onder a. kan binnen deze zone worden vergroot tot maximaal 31,5 m indien de afwijking niet meer dan 25 % van de gevellengte van ieder bouwblok beslaat en de grotere hoogte over een gelijk percentage van de gevellengte en met een gelijk aantal meters in hoogte wordt gecompenseerd;
 - de gemiddelde hoogte van de gebouwen binnen een zone van 30 m uit de bestemmingsgrens langs de Kastanjelaan/Schootsestraat/Glaslaan en uit de verbindingsstraten tussen Torenallee en Kastanjelaan/Schootsestraat/Glaslaan (aangegeven met de bestemming V(vb) en de aanduiding "doorgang") maximaal 14 m zal bedragen. De maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 9.2.2. onder a. kan binnen deze zone worden vergroot tot maximaal 20 m indien de afwijking niet meer dan 25% van de gevellengte van ieder bouwblok bedraagt.

Deze regeling is niet van toepassing op de op de plankaart aangegeven "hoogteaccenten", het Glaspoortgebouw, het Glasgebouw en het noordwestelijk van het Glaspoortgebouw gelegen gebouw met de bestemming GD-W dat raakt aan de aanduiding "fietspad", en niet op binnenterreinen, die worden bebouwd met bergingen, parkeergarages en daarmee naar de aard vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken.

- e. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van een gebouw (grenzend aan of georiënteerd op de bouwgrenzen van het bouwvlak) zal tenminste 3,50 m bedragen.

9.2.3. Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen, mag niet meer dan 6 m bedragen; dit met uitzondering van geluidschermen die tussen de gebouwen langs het spoor worden gerealiseerd. De

hoogte van die schermen mag niet meer bedragen dan de maximumhoogte van het hoogste gebouw, waaraan het scherm wordt bevestigd dan wel waarop het aansluit.

9.2.4. Oppervlakte en situering hoogteaccent

- a. De maximale oppervlakte van een op de plankaart aangegeven "hoogteaccent" bedraagt niet meer dan op de plankaart is bepaald; de hoogteaccenten zullen binnen een afstand van 50 m uit (het hart van) de op de plankaart aangegeven aanduiding "hoogteaccent" worden gesitueerd, met dien verstande dat de hoogteaccenten op een afstand van tenminste 40 m tot de woningen aan de Schootsestraat zullen worden gesitueerd.
- b. De maximale overschrijding van de bouwgrens door een op de plankaart aangegeven "hoogteaccent", dat als overbouwing buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, bedraagt naar diepte en lengte niet meer dan op de plankaart is bepaald.

9.2.5. Rijks- en gemeentelijke monumenten en te handhaven bebouwing

Met betrekking tot het verbouwen van gebouwen en andere bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als "rijksmonument" en "gemeentelijk monument" geldt, dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 12 van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend. Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Voor de gebouwen en andere bouwwerken die op de plankaart zijn aangeduid als "te handhaven bebouwing" geldt dat het beleid gericht is op handhaven van de bebouwing met de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering. Bij afbraak gelden voor de nieuwbouw de bepalingen als bedoeld in de leden 9.2.1. t/m 9.2.4. (zie voor afbraak tevens artikel 12, Aanlegvergunningen).

9.2.6. Daklandschap op monumenten

Het bepaalde in lid 9.2.5 ten aanzien van maatvoering is ook van toepassing op het realiseren van daklandschappen op rijks- en gemeentelijke monumenten. Onder daklandschappen worden begrepen voorzieningen zoals een daktuin voor de bewoners en/of voor een openbare functie (bijvoorbeeld een café-restaurant, of een sport- of recreatievoorziening).

9.2.7. Overbouwingen

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven "overbouwing" geldt met betrekking tot het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken, dat een vrije doorgangshoogte van ten minste 4,20 m moet worden gerealiseerd en een vrije doorgangsbreedte als op de kaart is aangegeven. In afwijking van het hiervoor bepaalde met betrekking tot de vrije doorgangshoogte zal deze doorgangshoogte van het op de plankaart aangegeven "Glasgebouw" tenminste 13 m en ten hoogste 15 m bedragen.

9.3. Milieuhinder

9.3.1. Wegverkeers- en spoorweglawaaï

De realisering van geluidsgevoelige objecten en de aanleg van wegen is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

9.3.2. Industrielawaai

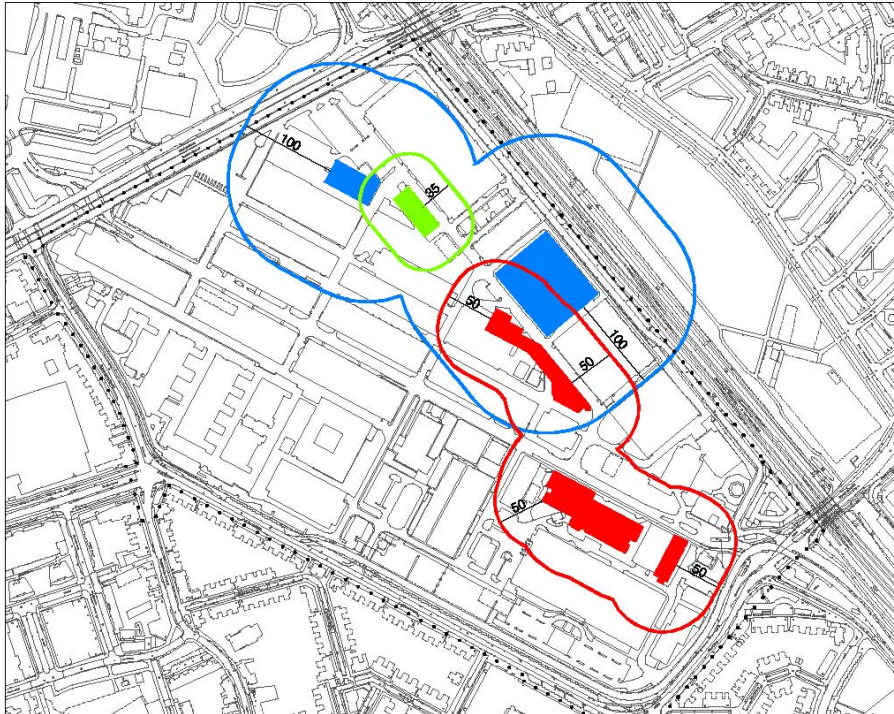
Binnen de op de kaart aangegeven "50 dB(A)-contour industrielawaai" mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gerealiseerd, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

9.3.3. Bodemkwaliteit

Realisering van de bestemming kan slechts plaatsvinden nadat inzicht is verkregen in de ter plaatse aanwezige bodemkwaliteit en gebleken is dat de gronden, al dan niet na sanering, geschikt zijn voor de aan te geven functie.

9.3.4. Hinder bedrijfsactiviteiten

- a. Binnen de op de navolgende afbeelding aangegeven "hindercontour bedrijfsactiviteiten" mogen zolang de inrichtingen, welke de bron daarvan vormen, in bedrijf zijn, geen woningen en andere hindergevoelige functies worden gebouwd, tenzij:
 - de betreffende bedrijfsactiviteit inmiddels buiten werking is gesteld of indien zekerheid bestaat dat de betreffende bedrijfsactiviteit buitenwerking zal zijn gesteld vòòrdat de woningen of ander hindergevoelige functies in gebruik worden genomen;
 - zodanig aanpassing van de vergunning/melding heeft plaatsgevonden dat het inwerking zijn van de inrichting geen belemmering meer vormt voor de bouw van woningen en andere hindergevoelige functies.



Hindercontouren bedrijfsactiviteiten



9.3.5. Externe veiligheid

Toetsingszone transport gevaarlijke stoffen spoorweg

De toetsingszone verband houdend met het transport van gevaarlijke stoffen via de spoorweg omvat het gebied gelegen binnen 200 meter gemeten vanuit de as van het meest zuidelijk gelegen spoor (het gebied tussen de spoorlijn en de op de kaart aangegeven aanduiding "grens toetsingszone groepsrisico (railtransport gevaarlijke stoffen)". Voor die zone gelden de volgende bepalingen.

- a. 1. binnen de bestemmingen "Gemengde doeleinden -kantoren" en "Gemengde doeleinden -voorzieningen gelegen in het deelgebied Philitelaaan (gebied begrensd door en inclusief Philite- en Mathildelaan) mogen in verband met het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorweg van de volgende functies

ten hoogste de daarbij behorende aantallen m² per functie worden gerealiseerd:

- wonen: maximaal 21.000 m²;
- kantoren: maximaal 53.500 m²;
- commercieel: maximaal 7400 m²;
(detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven)
- facultatief: maximaal 22.800 m²;

(onder facultatief worden verstaan wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven, evenementen- en beursruimten, recreatieve voorzieningen, recreatieve markten en maatschappelijke doeleinden); indien voor de hier genoemde facultatieve functies sprake is van groepsactiviteiten in de zin van artikel 1 lid 28 van deze voorschriften dan is het bepaalde in lid 2 hierna van toepassing;

2. uitsluitend binnen het Klokgebouw in de bestemming "Gemengde doeleinden -voorzieningen", gelegen in het deelgebied Philiteaan (gebied begrensd door en inclusief Philite- en Mathildelaan), mogen in verband met het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorweg, groepsactiviteiten plaatsvinden met dien verstande dat de met het oog daarop te gebruiken brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 7.500 m²;
3. de binnen de onder 1 genoemde bestemmingen te realiseren gebouwen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van voor externe veiligheid gevoelige functies.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, gehoord de brandweer, vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a, 1. en 2. voor de vestiging van meer m² per functie binnen het bedoelde deelgebied, mits:

1. wordt aangetoond dat daardoor binnen het deelgebied het groepsrisico niet wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat elders in het deelgebied minder m² van een gevoelige(r) functie worden gerealiseerd) én dat
2. realisatie op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen gewenst of noodzakelijk is.

In een vrijstellingsbesluit worden in de motivering in elk geval de volgende gegevens/aspecten vermeld:

1. het door burgemeester en wethouders toegestane plafond voor het groepsrisico;
2. de aanwezige én de ten gevolge van de vrijstelling verwachte dichtheid van personen;
3. het op basis daarvan bestaande en gewijzigde groepsrisico;
4. de mogelijkheden en voorgenomen maatregelen:
 - tot beperking van het groepsrisico;

- tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede
 - voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp.
- c. De 10-6/jr plaatsgebonden-risicocontour is op de kaart ter informatie aangegeven. Deze ligt buiten de geprojecteerde bouwvlakken in het plan.

9.3.6. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 9.3.4. en 9.3.5. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking

Bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen (met uitzondering van de bepaling met betrekking tot de gemiddelde bouwhoogten), percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; deze bepaling geldt niet ten aanzien van het bepaalde in artikel 9.2.2. onder b met betrekking tot de "hoogtelijnen obstakelbeheersgebied vliegbasis Eindhoven";
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 20 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.2. onder b met betrekking tot de "hoogtelijnen obstakelbeheersgebied vliegbasis Eindhoven".

Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in dit artikel. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12 Aanlegvergunningen

- 12.1.
 - a. Het is verboden de bouwwerken die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “te handhaven bebouwing”, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) geheel of gedeeltelijk af te breken.
 - b. Het is verboden de bomen die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “te handhaven monumentale boom” of “te handhaven boom”, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) geheel of gedeeltelijk te vellen of rooien.
- 12.2.
 - a. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt aangetast.
 - b. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige landschappelijke waarde niet onevenredig wordt aangetast.
- 12.3. Indien de aanvraag betrekking heeft op het geheel afbreken van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1, dan dient de aanvrager van de aanlegvergunning, in het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk, een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond dat behoud van de bouwwerken bij realisatie van de toekomstige functie van de gronden, niet (geheel) mogelijk is.
- 12.4. Alvorens over een aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.1. en 12.2. te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij respectievelijk de gemeentelijke monumentencommissie en een landschapsdeskundige.
- 12.5. Geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.1 is vereist voor:
 - a. werken en werkzaamheden, die uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b. werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - c. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 - d. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - e. werken en werkzaamheden waarvoor tevens een vergunning vereist is op grond van de gemeentelijke monumentenverordening of de bepalingen van de

Algemene Plaatselijke Verordening inzake het bewaren van houtopstanden,
zoals die geldt ten tijde van het van kracht worden van het plan.

12.6. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 12.1. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

12.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 12.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 13 Overgangsbepalingen

13.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

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

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

13.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.1. dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 13.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

13.3. Procedurebepaling

Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als vermeld in lid 13.2. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

13.4. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van de bepalingen 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 wordt vergroot.

13.5. Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 13.5.1. Lid 13.1. 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.5.2. Lid 13.4. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 13.4. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 14 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Strijp-S”

Bijlage bij de voorschriften

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Lijst van horeca-activiteiten

Kaart
bestemmingsplan Strijp-S