

## **ARTIKEL 4. WOONDOELEINDEN (UIT TE WERKEN) (WU)**

### **4.1. Doeleindenomschrijving**

De als “woondoeleinden (uit te werken)” (WU) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonzorgcentrum;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. dienstverlening;
- e. gasontvangststation;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

### **4.2. Uitwerking**

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming nader uit, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende regels.

#### **4.2.1. Algemeen**

- a. Het uitwerkingsplan dient te voorzien in een duidelijke afwerking van de historische contouren van de vestingwerken van Grave. Daarbuiten ontstaat een zelfstandige, markant in het landschap gelegen uitbreidingswijk met een sterke oriëntatie op de rivier de Maas.
- b. Deze bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een beeldkwaliteitsplan voor dit plangebied door de gemeenteraad is vastgesteld.
- c. Op de kaart zijn met “zoning milieu” de bestaande milieuhindercirkels aangeduid. Zolang deze hindercirkels niet zijn opgeheven, kan het deel van deze bestemming dat er binnen ligt niet worden uitgewerkt.
- d. Uitwerking voor de functie maatschappelijke doeleinden en dienstverlening samen, is mogelijk voor ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). Hierbij worden de maatschappelijke voorzieningen in het woonzorgcentrum niet meegerekend. Daarnaast is maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo voor onderwijsdoeleinden toegestaan.

- e. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de belangen van de gastransportleiding als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**
- f. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de belangen van de waterkering. Hiertoe vindt overleg plaats met de beheerder van de waterkering.
- g. In ieder geval zijn binnen de op de kaart aangeduide beschermingszone “zone gasstation” geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Alvorens gebouwen op te richten binnen een gebied van 100 m rondom het gasontvangstation, maar buiten de op de kaart aangeduide “zone gasstation”, dient uit akoestisch onderzoek te blijken dat geluid geen belemmering opwerpt voor de nieuwe functie ten behoeve waarvan gebouwen worden opgericht.
- h. De te realiseren waterbergingsruimte bedraagt tenminste het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) vermenigvuldigt met 0,0272 m.
- i. Ten aanzien van duurzaam bouwen gelden de volgende voorwaarden:

#### *Flora en Fauna*

1. herstel van de groen- en waterelementen en cultuurhistorische elementen;
2. gebruik maken van de natuurlijke situatie wat betreft bodemtypen, waterhuishouding en reliëf;
3. handhaving van het grondwaterpeil;
4. zo min mogelijk ophogen van de gronden bij het bouwrijp maken;

#### *Watersysteem*

5. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen in een infiltratiesysteem, bestaande uit doorlatende verharding in combinatie met infiltratiegebieden in de groenstroken;
6. hydrologisch neutraal bouwen door de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” te doorlopen;

#### *Verkeerssysteem*

7. de afstanden worden, zoveel als mogelijk, geminimaliseerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan de beperking van afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, winkels, openbaar vervoer e.d.;
8. menging van functies zal plaatsvinden waardoor een positief effect te verwachten is ten aanzien van de belevingswaarde, sociale veiligheid, bereikbaarheid voor mindervalide en minder mobiele bewoners;
9. het fietsverkeer wordt gestimuleerd door een logisch netwerk van fietspaden, aanleg fietsroutes met een afwisselende omgeving waarbij zorggedragen wordt voor de (sociale) veiligheid;

10. het uitwerkingsgebied zal zoveel mogelijk autoluw zijn waarbij de snelheid zo laag mogelijk gehouden zal worden. Hierdoor wordt de geluidhinder door verkeer beperkt;

#### *Energiesysteem*

11. het plan voldoet aan een EPL-norm (EnergiePrestatie op Locatie) van 7.
- j. Ten aanzien van speelgelegenheid geldt dat binnen het uitwerkingsgebied per hectare minimaal 100 tot 200 m<sup>2</sup> terrein als speelgelegenheid (inclusief paden, beplanting, toegangen en dergelijke) ingericht dient te worden.

#### **4.2.2. Verkeer en parkeren**

- a. In het plangebied is een doorsteek van de ventweg naar het woongebied toegestaan, uitsluitend op of nabij de aanduiding “doorsteek” op de kaart, met een rijbaanbreedte van niet meer dan 4 m.
- b. Op of nabij de aanduiding “verkeersontsluiting” op de kaart wordt een interne ontsluitingsweg van het woongebied gesitueerd, met een rijbaanbreedte van minimaal 5 m.
- c. Op of nabij de aanduiding “langzaamverkeersroute” op de kaart wordt in ieder geval een fietspad gesitueerd en eventueel een voetpad.
- d. In ieder geval wordt op of nabij de aanduiding “verblijfsgebied” op de kaart een verblijfsgebied ingericht.
- e. Parkeren voor bewoners dient op eigen terrein en/of ondergronds plaats te vinden.
- f. Ondergronds parkeren is zowel op eigen terrein als onder het openbaar gebied mogelijk. Het doel is dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt: opgenomen in de bebouwing of onder het straatniveau.
- g. Bij de ontwikkeling van de wijk zal rekening worden gehouden met de eisen van hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance, ten aanzien van de toegankelijkheid van het gebied.
- h. Bij de ontwikkeling van de wijk dient – met betrekking tot de aanleg van parkeerplaatsen – op de in de bijlage parkeernormen opgenomen wijze en in de genoemde aantallen voldaan te worden.

#### **4.2.3. Groen en water**

Op of nabij de aanduiding “groene zone” is een kaarsrechte strook van minimaal 20 m breed bestemd voor groenvoorzieningen en waterberging. Parkeren is hierin bovengronds niet toegestaan.

#### **4.2.4. Wonen – algemeen**

- a. Indien in het uitbreidingsplan wordt voorzien in een woonzorgcentrum, zijn binnen het uitbreidingsgebied niet meer dan 420 woningen toegestaan, exclusief de woningen in het woonzorgcentrum; indien

niet wordt voorzien in een woonzorgcentrum, zijn 80 grondgebonden woningen extra toegestaan.

- b. Minimaal 20% van het aantal woningen zijn sociale huurwoningen.

#### **4.2.5. Wonen – bebouwingswand**

- a. Op of nabij de aanduiding “bebouwingswand” op de kaart dient een nagenoeg aaneengesloten bebouwingswand te worden gesitueerd met een bouwhoogte van tenminste 9 m en maximaal 15 m, die zorgt voor een geluidsluw gebied voor de daarachter (aan Maaszijde) te situeren woningen.
- b. De bebouwingswand dient voor minimaal 80% gesloten te zijn en waarbij de achter de bebouwingswand te situeren woningen voldoen aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder.
- c. De bebouwingswand mag uit niet meer dan 5 bouwlagen bestaan.
- d. Indien de 65 dB(A) grens wordt overschreden, dient de bebouwingswand voorzien te worden van een dove gevel.
- e. In de bebouwingswand zijn uitsluitend op de begane grond maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes toegestaan. Voor praktijkruimtes geldt geen oppervlaktebeperking.

#### **4.2.6. Wonen – deelgebied 1**

*Deelgebied 1 wordt begrensd door de “ontsluitingsweg”*

- a. Binnen deelgebied 1 zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) toegestaan.
- b. De bebouwingsstructuur van de grondgebonden en gestapelde woningen sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van de woningen, direct grenzend aan dit deel van het plangebied.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 17 m.
- d. In dit deelgebied wordt door (een deel van) de bebouwing een duidelijk havenfront gevormd aan het op de kaart als “verblijfsgebied” aangeduide verblijfsgebied.
- e. Maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Voor praktijkruimtes geldt geen oppervlaktebeperking.

#### **4.2.7. Wonen/ woonzorgcentrum – deelgebied 2**

*Deelgebied 2 wordt begrensd door de “groene zone” en de “ontsluitingsweg”*

- a. In deelgebied 2 is zowel een woonzorgcentrum toegestaan als grondgebonden en/of gestapelde woningen.
- b. In dit deelgebied wordt door (een deel van) de bebouwing een duidelijk havenfront gevormd aan het op de kaart als “verblijfsgebied” aangeduide verblijfsgebied.
- c. De bebouwing mag uit niet meer dan 4 bouwlagen bestaan en een bouwhoogte van niet meer dan 17 m.

- d. Binnen deelgebied 2 is een woonzorgcentrum toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 28.500 m<sup>2</sup>.
- e. Het woonzorgcentrum kan bestaan uit zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimtes.
- f. In het woonzorgcentrum zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, gericht op sociale, culturele en/of medische begeleiding.
- g. Indien *geen* woonzorgcentrum wordt gerealiseerd zijn uitsluitend op de begane grond maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes toegestaan. Voor praktijkruimtes geldt geen oppervlaktebeperking.

#### **4.2.8. Wonen – deelgebied 3**

*Deelgebied 3 (exclusief bebouwingswand) wordt begrensd door de "groene zone"*

- a. In deelgebied 3 zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) toegestaan.
- b. De verkaveling in deelgebied 3 moet zodanig zijn dat zichtlijnen door deelgebied 3 naar de Maas zijn gewaarborgd, in de richting van de als zodanig op de kaart aangeduide zichtlijnen.
- c. De bebouwing mag uit niet meer dan 4 bouwlagen bestaan en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat aan de dijkzijde over de breedte van één woning één bouwlaag meer is toegestaan als bebouwingsaccent.

#### **4.3. Voorlopig bouwverbod**

**4.3.1.** Op de in dit artikel bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een onherroepelijk uitwerkingsplan.

**4.3.2.** In afwijking van het bepaalde in 4.3.1. mag ook worden gebouwd, indien het bouwplan overeenstemt met een concept-uitwerkingsplan, mits vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het bouwplan geen bezwaar hebben en mits het concept-uitwerkingsplan ter inzage is gelegd.