

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In deze paragraaf komt de vertaling van de ontwikkeling naar de juridische regeling, bestaande uit de verbeelding en de planregels, aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding (plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Stationslaan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. Omdat het bestemmingsplan Stationskwartier uit 2007 nog niet voldeed aan deze standaarden treden er verschillen op met het onderhavige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan betreft dan ook een ontwikkelingsplan. De ruimtelijke en functionele kaders zijn voldoende duidelijk, waardoor gekozen is voor directe bouwtitels. In het algemeen is er sprake van globale bouwvlakken waarbij middels de planregels in combinatie met aanduidingen op de verbeelding, de ruimtelijke en functionele kaders zijn verankerd. Voorts is het deelgebied aan de noordoostzijde van de Stationslaan gedetailleerder bestemd. Dit om de belangen van de bewoners van de wijk Belcrum te waarborgen.

5.3 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze van meten opgenomen, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 3.7.4.). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels en algemene aanduidingsregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.4 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Gemengd (artikel 3)

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de plandelen ten noorden en ten zuiden van de Stationslaan. Middels aanduidingen zijn de toegestane functies en de bijhorende aantallen en brutovloeroppervlaken (woningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening en horeca) aangegeven (specifieke vorm van gemengd-1 en gemengd-2). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3' dient voorzien te worden in een calamiteitenroute met een minimale breedte van 4m. Met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- 1' is aangegeven waar het OV-tracé is voorzien. De gronden zijn hier tevens bestemd voor het OV-tracé. De parkeernormen zijn in de regels behorende bij deze bestemming opgenomen.

In de planregels zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om programma-onderdelen met elkaar uit te wisselen (onder voorwaarden), om af te wijken van de parkeernormen (onder voorwaarden) en om de calamiteitenroute (met ten hoogste 15 meter) te kunnen verleggen. Op de verbeelding zijn voorts bouwvlakken (waarbinnen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan) opgenomen en is middels maatvoeringsaanduidingen de maximale bouwhoogte aangegeven. Daar waar de aanduiding 'geveelijn' is aangegeven dienen gebouwen te worden gebouwd in de naar deze aanduiding gekeerde bebouwingsgrens. Dit om een aaneengesloten bebouwingswand te waarborgen. In de regels is bepaald dat aan de oostzijde van het bouwvlak ten zuiden van de Stationslaan, voor ten minste 40% in de naar de aanduiding gekeerde geveelijn gebouwd dient te worden. Dit sluit aan bij het stedenbouwkundig plan zoals uiteengezet in paragraaf 3.5.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de verlengde Stationslaan inclusief de aantakkingen op de bestaande wegen en het Speelhuisplein voor zover er sprake is van een snelheidsregime van 50km/h. Binnen deze bestemming zijn wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, maar ook nutsvoorzieningen, groen en water mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4' zijn ook kantoren toegestaan vanaf een hoogte van 6m. Het betreft hier 'over de weg hangende' bouwdelen behorende bij de aangrenzende bebouwing binnen de bestemming Gemengd, ter plaatse van het geplande gerechtsgebouw. Er zijn voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen de bestemming Verkeer.

Om de geplande verkeersafhandeling te waarborgen is ter plaatse van de beoogde 'knip' bij de Terheijdenseweg een aanduiding 'openbaar vervoer' opgenomen. In de planregels is voorts bepaald dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding niet zijn bestemd voor doorgaand autoverkeer, maar wel voor andere een bussluis en voet- en fietspaden.

Waarde-archeologie (artikel 5)

Voor de delen van het plangebied met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming opgenomen. Bouwen of specifieke aanlegwerkzaamheden zijn binnen de dubbelbestemming in principe niet mogelijk. Middels een afwijking via een omgevingsvergunning zijn hiertoe toch mogelijkheden indien middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische belangen niet worden geschaad.