

HOOFDSTUK 4 Juridische planbeschrijving

4.1 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 hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

4.2 Hoofdpzet

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. Het plan is opgesteld op basis van de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

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.

4.3 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.

4.4 Wijziging planregels en verbeelding

In het onderhavige plan zijn de planregels en de verbeelding zoals die ook opgenomen waren in het bestemmingsplan Stationslaan grotendeels overgenomen.

Op de volgende punten zijn deze regels aangepast:

In de regels voor de bestemming Gemengd is onder de bestemmingsomschrijving de calamiteitenroute langs het spoor opgenomen. Met de uitbreiding van de bestemming Gemengd richting het spoor is dit noodzakelijk geworden. In eerste aanleg was deze gepland binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden railverkeer' zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Stationskwartier.

In de planregels voor de bestemming Gemengd wordt de mogelijkheid toegevoegd dat het gehele perceel tot een hoogte van 4,50 meter mag worden bebouwd. De overige bebouwingspercentages blijven gehandhaafd. Met deze wijziging wordt het mogelijk gemaakt het gehele plangebied te bebouwen tot een hoogte van maximaal 4,50 meter, voornamelijk ten behoeve van het bouwen van parkeervoorzieningen boven het peil, zoals dit ook oorspronkelijk was bedoeld en vastgelegd in het bestemmingsplan Stationskwartier.

Verder zijn de regels aangepast aan het plangebied en zijn regels, welke geen betrekking hierop hebben, uit de regels verwijderd.

De verbeelding is aangepast in die zin dat aan de zuidkant langs het spoor het plangebied ten opzichte van het plan Stationslaan naar het zuiden is uitgebreid. Hier is deels de bestemming 'Verkeersdoeleinden railverkeer' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' en is de calamiteitenroute (brandweertoegang) gesitueerd binnen deze bestemming. Verder is aan de verbeelding t.b.v. de brandweertoegang een hoogtescheidingslijn toegevoegd.

4.5 Bestemmingen

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

Gemengd (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn de toegestane functies en de bijhorende aantallen en brutovloeroppervlak (woningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening en horeca) aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-3' dient voorzien te worden in een calamiteitenroute met een minimale breedte van 4 meter. Met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- 1' is aangegeven waar het OV-tracé is voorzien. De parkeernormen zijn in de regels behorende bij deze bestemming opgenomen.

In de planregels zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de parkeernormen (onder voorwaarden) en om het OV-tracé (met ten hoogste 15 meter) te kunnen verleggen. Daar waar de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven dienen gebouwen te worden gebouwd in de bouwgrens. 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 gevellijn gebouwd dient te worden. Binnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -2' is nog een calamiteitenroute (brandweertoegang) geregeld.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' heeft betrekking op de 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-1' zijn ook kantoren toegestaan vanaf een hoogte van 6 meter. 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.