

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 het plan:
 het bestemmingsplan Station Europapark van de gemeente Groningen;
- 1.2 de kaart:
 de plankaart van het bestemmingsplan Station Europapark, bestaande uit 1 kaartblad;
- 1.3 bebouwingspercentage:
 een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 1.4 bestemmingsgrens:
 een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 1.5 bestemmingsvlak:
 een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.6 bouwvlak:
 een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;
- 1.7 bouwgrens:
 een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 1.8 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.9 bouwperceelgrens:
 een grens van een bouwperceel;
- 1.10 additionele voorzieningen:
 voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;
- 1.11 archeologische verwachtingswaarden:
 de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen;

- 1.12 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.13 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.14 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.15 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- 1.16 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;
- 1.17 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.18 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;
- 1.19 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.20 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, 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;

- 1.21 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- 1.22 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
- 1.23 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
- 1.24 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken;
- 1.25 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;
- 1.26 peil:
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor schepen: de waterspiegel;
- 1.27 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.28 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, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.29 standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.30 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 1.31 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 1.32 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.8 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren;

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en;
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bescherming van archeologische verwachtingswaarden;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of verlichting: 12 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het bepaalde in sublid 4.2.1, onder a, voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- b. van het bepaalde in sublid 4.2.1, onder b, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 4. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;

5. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 4.3.1, onder b, genoemde ontheffing voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur over een oppervlakte van meer dan 50 m², tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

4.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen door de subleden 4.2.1, onder b, 4.3.1, onder b, en 4.3.2 en lid 4.4 te laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of verlichting: 12 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van

- a. het bepaalde in sublid 5.2,1 onder b, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 4. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
 5. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- b. het bepaalde in sublid 5.2,2, onder b, tot ten hoogste 12 meter.

5.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 5.3.1, onder a, genoemde ontheffing voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur over een oppervlakte van meer dan 50 m², tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen door de subleden 5.2.1, onder b, 5.3.1, onder a, en 5.3.2 en lid 5.4 te laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Verkeer - Railverkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een station, wachtruimten en perrons;
- b. voet- en fietspaden ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- c. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden;
- f. additionele voorzieningen, waaronder geluidsschermen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P., ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of verlichting, bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen: 20 meter;
- b. voor zover het betreft overkappingen: 8 meter + N.A.P.;
- c. voor zover het betreft geluidsschermen: 6 meter + N.A.P.;
- d. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in sublid 6.2.1, onder b, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 4. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;

5. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- b. het bepaalde in sublid 6.2.2, onder a, voor het bouwen van gebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m², indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in sublid 6.2.2, onder b, en sublid 6.2.3, onder b, met ten hoogste 4 meter;
- d. het bepaalde in sublid 6.2.3 onder d, tot ten hoogste 12 meter, met uitzondering van reclamemasten hoger dan 6 meter.

6.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 6.3.1, onder a, genoemde ontheffing voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur over een oppervlakte van meer dan 50 m², tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

6.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten behoeve van horecabedrijven, detailhandel en zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals banken en reisbureaus, met inachtneming van de volgende regels:

- a. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3;
- b. horecabedrijven en zakelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan tot bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 150 m² per vestiging;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m² per vestiging;
- d. in het wijzigingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de onder b bedoelde maximale oppervlakte tot een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per vestiging;
- e. in het wijzigingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de onder c bedoelde maximale oppervlakte tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per vestiging, mits het verlenen van de ontheffing niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector.

6.5.2 Wijziging archeologische bepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen door de subleden 6.2.1, onder b, 6.3.1, onder a, en 6.3.2 en lid 6.4 te laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Verkeer - Verblijfsgebied aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. wandelpromenades;
- c. verblijfsgebied;
- d. toegangs- en ontsluitingswegen;
- e. openbaar vervoersvoorzieningen;
- f. parkeer- en fietsstallingsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden;
- l. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als gebouwen mogen uitsluitend fietsenstallingen en nutsgebouwtjes worden gebouwd;
- b. fietsenstallingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'OVstation' en 'plein' worden gebouwd.
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte van een nutsgebouwtje mag niet meer dan 70 m² bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of verlichting: 12 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van

- a. het bepaalde in sublid 7.2,1 onder b, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

2. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
4. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
5. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- b. het bepaalde in sublid 7.2.3, onder b, tot ten hoogste 12 meter, met uitzondering van reclamemasten hoger dan 6 meter.

7.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 7.3.1, onder a, genoemde ontheffing voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur over een oppervlakte van meer dan 50 m², tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten behoeve van horecabedrijven, detailhandel en zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals banken en reisbureaus, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden uitgeoefend ter plaatse van de aanduiding 'plein';
- b. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3;
- c. horecabedrijven en zakelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan tot bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 150 m² per vestiging;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m² per vestiging;
- e. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien wordt voldaan aan de bij of krachtens de wet of de ministeriële circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' gestelde regels voor externe veiligheid
- f. in het wijzigingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de onder c bedoelde maximale oppervlakte tot een bedrijfsploeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per vestiging;
- g. in het wijzigingsplan kan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de onder d bedoelde maximale oppervlakte tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m² per vestiging, mits het verlenen van de ontheffing niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector.

7.5.2 Wijziging archeologische bepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen door de subleden 7.2.1, onder b, 7.3.1, onder a, en 7.3.2 en lid 7.4 te laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

8.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 25 m² bedragen en de bouwhoogtemaximaal 3 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding of verlichting: 12 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

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, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 12 Algemene Ontheffingsbepalingen

12.1 Ontheffingsbevoegdheid

Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze hoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, met uitzondering van reclamemasten hoger dan 6 meter;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met uitzondering van reclamemasten hoger dan 6 meter;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

12.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 12.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4, sublid 4.4.1, artikel 5, sublid 5.4.1, artikel 6, sublid 6.4.1, en artikel 7, sublid 7.4.1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het bestemmingsplan Station Europapark.