

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In deze paragraaf komt de vertaling van de ontwikkeling naar de juridische regel, 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 "Stationskwartier, herziening Speelhuissplein" is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

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. Er is sprake van een globaal bouwvlak waarbij middels de planregels in combinatie met aanduidingen op de verbeelding, de ruimtelijke en functionele kaders zijn verankerd.

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 3.8.4.). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels 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 een deel van het plangebied waar de ontwikkelingen mogelijk gemaakt zijn. In de planregels zijn de toegestane functies en de bijbehorende maximale aantallen en brutovloeroppervlakten geregeld. Kantoren zijn toegestaan, alsmede een detailhandelsvoorziening (supermarkt) alsmede parkeren. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen teneinde te bewerkstelligen dat op die locatie een doorzicht vanaf de Stationslaan richting spoor en omgekeerd gerealiseerd kan worden.

Verkeer (artikel 4)

Binnen deze bestemming is zowel een gedeelte van de ontsluiting van het te ontwikkelen plangebied opgenomen als een gedeelte van de ontsluitingstructuur van de OVTC ten behoeve van het openbaar vervoer (hellingbaan).

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 danwel het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde, en voor werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) zijn hiertoe toch mogelijkheden indien middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische belangen niet worden geschaad.