

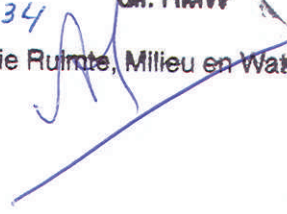


Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 19. FEB 2004

 , voorzitter
 , griffier.

Goedgekeurd
~~Ged. goedgekeurd~~ bij besluit van
~~Goedk. onthouden~~ Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 7 SEPTEMBER 2004
nr. 0409069/34 dir. RMW
voor dezen,
de directeur directie Ruimte, Milieu en Water



VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

deel uit makende van het bestemmingsplan "Stationspark 2003" in de gemeente Goes.

INHOUD

| | | |
|---------------|---|----|
| PARAGRAAF I | ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN | 2 |
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 2 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 6 |
| Artikel 3 | Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning | 7 |
| Artikel 4 | Gecombineerde bestemmingen | 8 |
| PARAGRAAF II | BESTEMMINGSBEPALINGEN | 9 |
| Artikel 5 | Algemene beschrijving in hoofdlijnen | 9 |
| Artikel 6 | Kantoordeleinden (K) | 11 |
| Artikel 7 | Woondoeleinden (W) | 14 |
| Artikel 8 | Maatschappelijke doeleinden (M) | 17 |
| Artikel 9 | Detailhandel + Horecadoeleinden (D+H) | 19 |
| Artikel 10 | Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V) | 22 |
| Artikel 11 | Spoorwegdoeleinden | 23 |
| Artikel 12 | Groenvoorzieningen | 24 |
| Artikel 13 | Water | 25 |
| PARAGRAAF III | OVERIGE BEPALINGEN | 26 |
| Artikel 14 | Vrijstellingen | 26 |
| Artikel 15 | Gebruiksbepalings | 27 |
| Artikel 16 | Overgangsbepalingen | 28 |
| Artikel 17 | Strafbaarheid van overtredingen | 29 |
| Artikel 18 | Slotbepaling | 30 |

Voorschriftenkaart: "Ruimtelijke hoofdstructuur"

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan**: het bestemmingsplan "Stationspark 2003" te Goes;
- b. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
- c. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- d. **differentiatiegrens aantal bouwlagen**: een op de plankaart aangegeven lijn, die binnen éénzelfde bestemming onderscheidt maakt in het minimaal en maximaal aantal toegestane bouwlagen;
- e. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- f. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- g. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- i. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- j. **overbouwen**: het bouwen waarbij de eerste bouwlaag op een ondersteunende draagconstructie boven het maaiveld wordt opgericht, zodanig dat de gronden op maaiveldniveau (dat wil zeggen onder het bouwwerk) ten behoeve van een andere functie gebruikt kunnen worden;
- k. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- l. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- m. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- n. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- o. **woning**: een gebouw of onderdeel daarvan, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- p. **gestapelde woning**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf voetgangsniveau, gewaarborgd is;
- q. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en zolder (kap) en met uitsluiting van onderbouw.
- r. **onderbouw**: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het aansluitende maaiveld ligt;
- s. **zolder**: een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt;
- t. **voorgevel van een gebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw;
- u. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- v. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefoontoestellen, etc.
- w. **dienstverlening**: het verlenen van diensten;
- x. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- y. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
- z. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep of administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;

- aa. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- bb. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- cc. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- dd. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- ee. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- ff. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- gg. **horecabedrijf**: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, zijnde een:
1. **hotel**: een inrichting dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en of dranken voor consumptie ter plaatse;
 2. **café**: een inrichting voor daghoreca bestemd, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
 3. **restaurant**: een inrichting voor daghoreca bestemd dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
 4. **cafétaria/snackbar**: een inrichting voor daghoreca bestemd dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
 5. **koffie-/theehuis**: een inrichting voor daghoreca bestemd dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
-

6. **broodjeszaak/lunchroom:** een inrichting voor daghoreca bestemd dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren eventueel met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, voor consumptie al dan niet ter plaatse;
 7. **loketverkoop:** een inrichting voor daghoreca dat tot hoofddoel heeft het verstrekken via een loket (een open verbinding met de straat), van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor directe consumptie al dan niet ter plaatse;
 8. **discotheek/bar-dancing:** een inrichting dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen en die overwegend 's nachts is opengesteld voor publiek;
- hh. **architectonische waarde:** de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
- ii. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;
- jj. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het afgewerkte maaiveld;
- b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het aansluitende afgewerkte maaiveld. Ter plaatse van de gronden met de bestemming "Spoorwegdoeleinden" wordt de hoogte van een gebouw gemeten tot bovenkant spoorstaaf;
- c. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld. Ter plaatse van de gronden met de bestemming "Spoorwegdoeleinden" wordt de hoogte van andere bouwwerken gemeten tot bovenkant spoorstaaf;
- d. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- e. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- f. **de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
- g. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- h. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
- i. **bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De in dit plan aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op de voorschriftenkaart "Ruimtelijke hoofdstructuur" in beeld is gebracht:

Hoofdstructuur

- a. het "Stationspark" wordt begrensd door de bestaande spoorlijn in het noorden, het aangelegde parkeerterrein en het bestaande "Stationspark" in het oosten, de Van Hertumweg in het westen en de Fruitlaan in het zuiden;
- b. in het gebied wordt gestreefd naar een hoogwaardige invulling met kantoren, maatschappelijke doeleinden en woningen met daaraan ondergeschikt enige daghorecabedrijven en/of een hotel en/of aan de spoorbaan gelieerde detailhandelsbedrijven; primair betreft het een kantorenlocatie;
- c. vanwege het gunstige bereikbaarheidsprofiel van het plangebied wordt een hoge bebouwingsdichtheid nagestreefd: per m² uitgeefbare grond voor kantoordeleinden dient 1 m² bedrijfsvloeroppervlak te worden gerealiseerd;
- d. centraal in het gebied zal een plein aangelegd worden, zoals op de voorschriftenkaart is aangegeven; aangezien dit plein de drager van het stedenbouwkundige plan vormt, wordt een representatieve uitstraling qua inrichting en omringende bebouwing nagestreefd;
- e. ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'grens veiligheidszone spoorbaan' mogen geen kwetsbare bestemmingen als bedoeld in de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, worden opgericht.
- f. ten zuiden van het plein wordt het bestaande groengebied langs de Van Hertumweg doorgetrokken. Het gebied krijgt een functie ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. de hoofdontsluiting van het nieuwe gebied zal geschieden door het doortrekken van de weg 'Stationspark' tot aan de Van Hertumweg. De hoofdontsluiting zal het plein 'doorsnijden' en ter hoogte van de Industriestraat op de Van Hertumweg aansluiten;
- h. ten behoeve van het langzaamverkeer wordt ten westen van het plangebied een langzaamverkeersontsluiting aangelegd die het gebied verbindt met de Van Hertumweg. Ten zuiden van het plangebied wordt een langzaamverkeersontsluiting aangelegd die het gebied verbindt met het Poelplein;
- i. in het gebied zijn maximaal 80 gestapelde woningen (appartementen) gepland;
- j. ter plaatse van het op de voorschriftenkaart aangegeven 'bebouwingsaccent', zal aan het plein een woontoren gerealiseerd worden, die een ruimtelijk hoogteaccent in het gebied vormt. Naast de woonfunctie kan de eerste bouwlaag van dit gebouw gebruikt worden voor parkeren, waarbij het parkeren niet aan de pleinzijde gerealiseerd mag worden;
- k. de overige woningen mogen uitsluitend ten zuiden van het plein, langs de waterpartij, gerealiseerd worden;
- l. de bebouwing aan het plein dient op het plein georiënteerd te worden; publieksgerichte functies en entrees dienen direct vanaf het plein toegankelijk te zijn;

- m. een gedeelte van het in het oosten van het plangebied aangelegde parkeerterrein zal overbouwd worden ten behoeve van een kantoorgebouw. De grond onder het gebouw (maaiveldniveau) zal in gebruik blijven ten behoeve van parkeren;
- n. de vestiging van daghorecabedrijven (zoals een thee-/koffiehuis, een restaurant, een cafétaria/snackbar), detailhandelsbedrijven (zoals een kiosk) en een hotel zijn uitsluitend toegestaan in de bebouwing direct grenzend aan het plein, met dien verstande dat de daghoreca- en detailhandelsbedrijven uitsluitend op de begane grond gevestigd mogen worden;
- o. langs de Van Hertumweg zal tussen de bebouwing en de weg een groenstrook aangelegd worden;

Parkeren

- p. het parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Voor de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de volgende normen:
 - voor kantoordoeleinden: 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor maatschappelijke doeleinden: 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlak;
 - voor woningen: 1,2 parkeerplaats per woning;
- q. ten oosten van het gebied is langs de spoorlijn een parkeerterrein aangelegd. Het parkeerterrein dient als overloopgebied voor de wijk Goes-Oost en de binnenstad. Dit terrein wordt gedeeltelijk overbouwd ten behoeve van een kantoorgebouw;
- r. ten behoeve van fietsparkeren zullen bij de entree van de voetgangerstunnel geïntegreerd in de bebouwing fietsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Beeldkwaliteit

- s. in het kwaliteitskader zijn aanwijzingen en richtlijnen opgenomen voor de verschijningsvorm van de gebouwen, de inrichting van de onbebouwde gronden en de representativiteit van het gebied als geheel. Het kwaliteitskader is door de raad vastgesteld en vormt samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor de ruimtelijke en visuele kwaliteit in het gebied.

Artikel 6

Kantoordoeleinden (K)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Kantoordoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, en
- f. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar deze op de plankaart is aangegeven;
- c. het minimum en maximum aantal toegestane bouwlagen staat op de plankaart aangegeven. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,60 meter;
- d. de gronden ter plaatse van de gecombineerde bestemming K + V mogen uitsluitend overbouwd worden;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde tenminste 5 meter;
- f. op de gronden met de nadere aanduiding (z) mogen geen gebouwen worden opgericht;

- g. binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'grens veiligheidszone spoorbaan' mogen geen gebouwen worden opgericht met een bedrijfsvloeroppervlak bestemd voor meer dan 50 personen;

3.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

de op de kaart opgenomen nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing op het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening;

3.3 Andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
- b. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter realisering van een onderlinge samenhang tussen de afzonderlijke bebouwing qua karakter en vormgeving;
- in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

5. Vrijstellingen

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak, met dien verstande dat:
 - dit uitsluitend is toegestaan in de op de plankaart aangegeven gebieden;
 - de eerste bouwlaag binnen het bebouwingsvlak dient te worden opgericht;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 3.1, sub b voor het oprichten van (een deel van) de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, met dien verstande dat:
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

- 5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;
- 5.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

6. **Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 15, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten behoeve van woondoeleinden;
- b. het in gebruik nemen van onbebouwde gronden ten behoeve van opslagdoeleinden. Het opslaan in de open ruimte van bouwmaterialen, puin en specie is uitsluitend toegestaan in verband met normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 7

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen.

Deze gronden zijn tevens bestemd voor tuinen, erven, paden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. gestapelde woningen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar deze op de plankaart is aangegeven;
- c. het minimum en maximum aantal toegestane bouwlagen staat op de plankaart aangegeven. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,60 meter;
- d. de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde tenminste 5 meter;
- e. op de gronden met de nadere aanduiding (z) mogen geen gebouwen worden opgericht.;

3.2 **Ondergrondse parkeervoorzieningen**

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

de op de kaart opgenomen nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing op het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening;

3.3 **Andere bouwwerken**

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

4. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
- b. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van woningen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter realisering van een onderlinge samenhang tussen de afzonderlijke bebouwing qua karakter en vormgeving;
- in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

5. **Vrijstellingen**

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak, met dien verstande dat:
 - dit uitsluitend is toegestaan in de op de plankaart aangegeven gebieden;
 - de eerste bouwlaag binnen het bebouwingsvlak dient te worden opgericht;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 3.1, sub a voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak, met dien verstande dat:
 - dit uitsluitend is toegestaan in het op de plankaart aangegeven gebied;
 - de eerste twee bouwlagen binnen het bebouwingsvlak dient te worden opgericht;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- c. lid 3.1, sub b voor het oprichten van (een deel van) de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- d. artikel 15, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter.

Dit betekent dat:

- van de begane grondvloeroppervlakte van de woning maximaal 30% ten behoeve van beroeps of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan.

5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;

5.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1, sub a, b en c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 8

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Maatschappelijke doeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare en zakelijke dienstverlening.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar deze op de plankaart is aangegeven;
- c. het minimum en maximum aantal toegestane bouwlagen staat op de plankaart aangegeven. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,60 meter;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde tenminste 5 meter;
- e. op de gronden met de nadere aanduiding (z) mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2 Andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

lid 3.1, sub b voor het oprichten van (een deel van) de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;

4.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 9

Detailhandel + Horecadoeleinden (D+H)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Detailhandel + Horecadoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond: maximaal 3 vestigingen ten behoeve van detailhandels- en/of daghorecabedrijven, met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Een bar/dancing is niet toegestaan;
- b. één hotel;
- c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, en
- e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar deze op de plankaart is aangegeven;
- c. het minimum en maximum aantal toegestane bouwlagen staat op de plankaart aangegeven. De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,60 meter;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde tenminste 5 meter;
- e. op de gronden met de nadere aanduiding (z) mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Met betrekking tot het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

de op de kaart opgenomen nadere aanwijzing (z) is niet van toepassing op het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening;

3.3 Andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen;
- b. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde stedenbouwkundige/architectonische inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter realisering van een onderlinge samenhang tussen de afzonderlijke bebouwing qua karakter en vormgeving;
- in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

5. Vrijstellingen

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

lid 3.1, sub b voor het oprichten van (een deel van) de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;

5.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

6. Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 15, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, het exploiteren van een daghorecabedrijf en het exploiteren van een hotel buiten de in artikel 5, lid m genoemde bebouwing;

- b. het in gebruik nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, het exploiteren van een daghorecabedrijf en het exploiteren van een hotel indien hierdoor het aantal functie-eenheden in artikel 9, lid 1, sub a en b wordt overschreden;

Artikel 10

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubiliar, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. fietsenstallingen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale bebouwde oppervlakte ten behoeve van fietsenstallingen bedraagt maximaal 1.500 m²;
- b. de totale hoogte van een fietsenstalling bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. De totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes 5 meter;
 - speeltoestellen 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten 8 meter;
 - overige andere bouwwerken 2,5 meter.

4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Verkeersdoeleinden", met de nadere aanwijzing (f) (fietsenstalling toegestaan) te wijzigen in de bestemming "Kantoordoeleinden", met de nadere aanwijzing (z) (zonder gebouwen), met dien verstande dat de voorschriften ten aanzien van de bestemming "Kantoordoeleinden" van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 11

Spoorwegdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Spoorwegdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegvoorzieningen.

Ter plaatse van de op de plankaart aangeduide voetgangerstunnel is de grond mede bestemd voor een voetgangerstunnel.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

a. Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

1. de hoogte van niet voor bewoning bestemde gebouwen bedraagt ten hoogste 1 bouwlaag;
2. de oppervlakte van de niet voor bewoning bestemde gebouwen bedraagt maximaal 50 m²;

b. Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 12

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- antennes 5 meter;
- speeltoestellen 3 meter;
- openbare nutsvoorzieningen 3,5 meter;
- lichtmasten en overige masten 8 meter;
- overige andere bouwwerken 2,5 meter.

Artikel 13

Water

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

PARAGRAAF III
OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 14

Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van ten hoogste 1 bouwlaag;
 - b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.
 - c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter.
 - d. het afwijken van in de voorschriften gegeven hoogtematen voor bebouwing tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maat;
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 15

Gebruiksbeperkingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 16

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 17

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 6, lid 6;
- artikel 9, lid 6;
- artikel 15, lid 1,

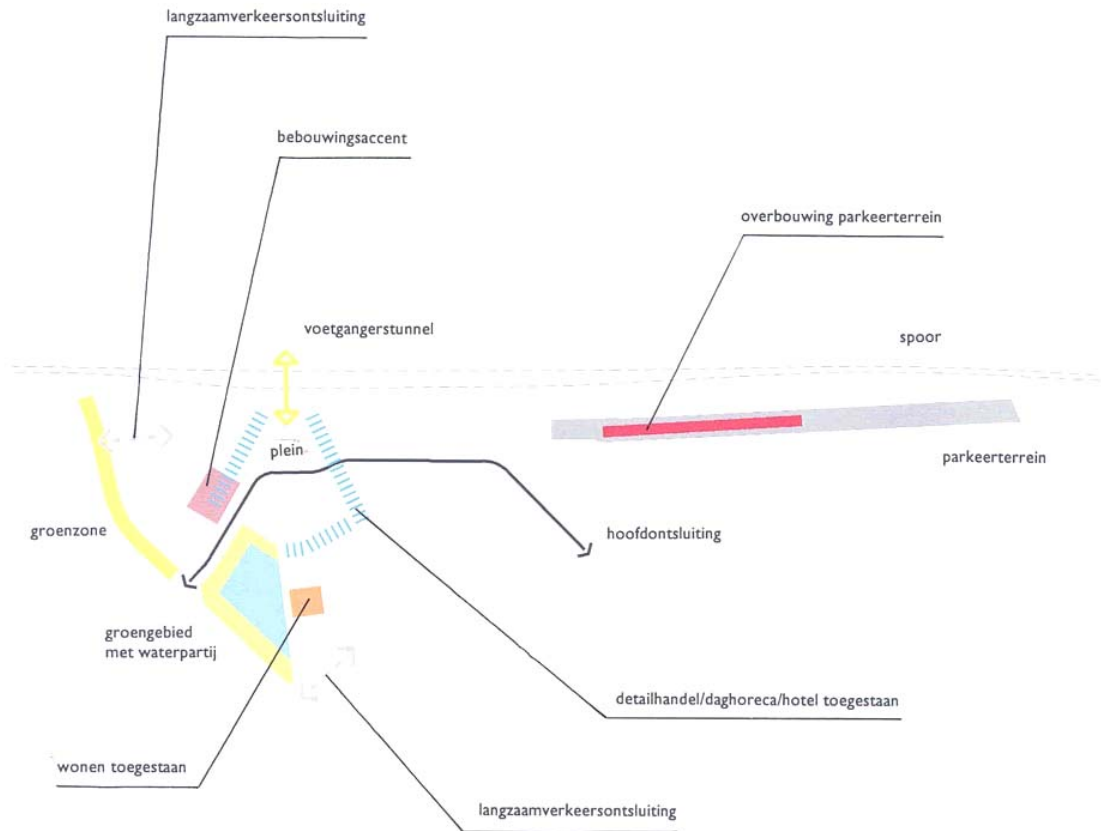
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 18

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Stationspark 2003".



Voorschriftenkaart: Ruimtelijke hoofdstructuur