

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Bedrijf	7
Artikel 4	Bedrijf - Garagebedrijf	9
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	10
Artikel 6	Gemengd	11
Artikel 7	Groen	12
Artikel 8	Groen - 2	14
Artikel 9	Sport	15
Artikel 10	Verkeer - 1	17
Artikel 11	Verkeer - 2	18
Artikel 12	Verkeer - 3	20
Artikel 13	Verkeer - Railverkeer	22
Artikel 14	Water	23
Artikel 15	Wonen - 1	24
Artikel 16	Wonen - 2	28
Artikel 17	Woongebied	32
Artikel 18	Bedrijventerrein - Uit te werken	37
Artikel 19	Wonen - Uit te werken - 1	39
Artikel 20	Wonen - Uit te werken - 2	42
Artikel 21	Leiding - Gas	45
Artikel 22	Leiding - Hoogspanning	47
Artikel 23	Leiding - Riool	49
Artikel 24	Waarde - Archeologie	51
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	53
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	55
Artikel 26	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 27	Algemene bouwregels	56
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 32	Algemene procedureregels	63
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 33	Overgangsrecht	65
Artikel 34	Slotregel	66

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging
Bijlage 3	Staat van Horeca-activiteiten

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, eerste herziening" met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpsionhaantjeherz1-VA01 van de gemeente Rijswijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan "Sion - 't Haantje"

het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpsionhaantje-VA02 van de gemeente Rijswijk;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals medische, paramedische, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische en/of administratieve beroepen, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.7 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven. Voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft welk deel van het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsmatige activiteiten gericht op de productie, distributie, verwerking en opslag van goederen;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

objecten zoals bedoeld in artikel 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bevi-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 mei 2004);

1.18 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 van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 duurzaamheidsprofiel op locatie (DPL):

een computermodel dat een bijdrage kan leveren aan het totstandbrengen van duurzame wijken en dat werkt met behulp van indicatoren;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsgevoelig object:

gebouw, dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig gebouw en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.29 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.30 handel in en verkoop van goederen via internet:

bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegen anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.31 horecabedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het tegen vergoeding verstrekken van nachtverblijf, het exploiteren van zaalaccommodatie, het verstrekken van drank en het voor direct consumptie bereiden en verstrekken van spijzen; in dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

1. horecabedrijven categorie 1 'lichte horeca':

a. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;

- koffiebar;
 - lunchroom;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur;
- b. overige lichte horeca zoals:
- bistro;
 - restaurant met uitzondering van bezorg- en/of afhaalservice;
 - hotel, pension, logeershuis;
 - bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals:
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurants;
2. horecabedrijven categorie 2 'middelzware horeca': bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
- a. bar;
 - b. bierhuis;
 - c. biljartcentrum;
 - d. café;
 - e. proeflokaal;
 - f. shoarma/grillroom;
 - g. zalenverhuur;
3. horecabedrijven categorie 3 'zware horeca': bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:
- dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - partycentrum.

1.32 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.33 kwetsbaar object:

objecten zoals bedoeld in artikel 1 sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.34 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.35 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.36 prostitutie:

het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.37 recreatieve voorzieningen:

kleinschalige voorzieningen voor het verenigingsleven op het cultureel gebied, zoals een creativiteitsstudio, een dansstudio of een hobbyzaal;

1.38 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaats vinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop een seksautomatenhal en een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 tuincentrum

een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig bomen, heesters en andere siergewassen worden gekweekt en/of waarbinnen detailhandel in tuinrichtingsartikelen plaatsvindt;

1.40 verhuurbedrijf in roerende goederen

Een verhuurbedrijf in goederen die relatief gemakkelijk te verplaatsen zijn en niet duurzaam met de grond verbonden zijn;

1.41 voorerf:

gedeelte van het erf dat is gelegen tussen de openbare weg en de lijn die 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel gelegen is.

1.42 voorgevel:

de naar de openbare wegzijde gekeerde gevel; in geval meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;

1.43 woning:

een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.44 zijerf:

gedeelte van een aan de zijkant op het openbaar gebied georiënteerd erf dat is gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de lijn die op 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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; een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;

2.2 brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten worden opgeteld;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

3.1.1

- a. een verhuurbedrijf in roerende goederen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf voor roerende goederen';
- b. opslag c.q. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. een loodgietersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- d. bedrijfsgebonden kantoren, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- e. productiegebonden detailhandel, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- f. groen en water;
- g. wegen en paden;
- h. parkeren;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
- k. straatmeubilair,

met de daarbij behorende:

- l. erven en terreinen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie" zijn de gronden mede bestemd voor te handhaven woningen.

3.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de nokhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;

3.2.2 Woningen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor woningen de volgende bouwregels:

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend worden gebouwd binnen een aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie';
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;

- c. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

3.2.3 Erfbebouwing bij woningen

Op ieder perceel, met een woning, dat is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie', mogen bij de woning aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing per bouwperceel niet meer bedraagt dan 100 m²;
2. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
4. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
5. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
6. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
7. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,50 m op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,50 m dient minimaal op een afstand van 1 m plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,50 m, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
8. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 m voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
- b. 4 m voor reclame- en informatiezuilen;
- c. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf;
- d. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie is niet toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat - na beëindiging van de specifiek bestemde activiteiten, zoals genoemd middel de functieaanduidingen in lid 3.1.1 onder a en b - deze functieaanduidingen komen te vervallen, waarna de algemene toelaatbare milieucategorieën 1 en 2 gelden, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels).

Artikel 4 Bedrijf - Garagebedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een garagebedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groen;
- d. parkeervoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- e. terreinen;
- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 m voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
- b. 4 m voor reclame- en informatiezuilen;
- c. 1 m voor erf- afscheidingen op het voorerf;
- d. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 4.2.1 afwijken voor een afwijking van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m, mits geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen wordt veroorzaakt.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. in de bestemming 'Wonen - 1' zoals bedoeld in artikel 15 indien de gronden niet meer voor de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' worden gebruikt, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- b. ten behoeve van bedrijfsactiviteiten van de in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) opgenomen categorieën tot en met categorie 2.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

b. terreinen;

c. gebouwen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 7 m voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;

b. 4 m voor reclame- en informatiezuilen;

c. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b voor een afwijking van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m, mits geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen wordt veroorzaakt.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. actieve recreatie, met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca en bijbehorende voorzieningen;
- b. wonen;
- c. kantoor- en opslagruimten en vergaderfaciliteiten,

met daaraan ondergeschikt:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen, tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- h. terreinen;
- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. binnen de bestemming is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- c. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. bermen en beplanting;
- c. oevers en waterberging;
- d. natuureducatie,

met daaraan ondergeschikt:

- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen en parkeervoorzieningen;
- g. paden en bruggen voor langzaam verkeer;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- j. vlonders en steigers;
- k. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de in lid 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. een doorgaande verbinding voor langzaamverkeer;
- b. behoud en versterking van de landschappelijke waarde van de route.

7.1.3

Ter plaatse van de aanduiding "sport" zijn de in lid 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor sportdoeleinden.

7.1.4

Ter plaatse van de aanduiding "volkstuinten" zijn de in lid 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor volkstuinten met de daarbij behorende voorzieningen.

7.1.5

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing.

7.1.6

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 20 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, installaties ten behoeve van recreatie, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
- b. 40 m voor installaties ten behoeve van (tele)communicatie;

- c. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het vervallen van de functieaanduiding 'sport' indien de gronden niet meer voor deze afwijkende functie worden gebruikt;
- b. het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' in de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 2' ten behoeve van in totaal niet meer dan 200 gestapelde woningen, waarbij voor het overige het bepaalde in artikel 20 van toepassing is, met dien verstande dat:
 - 1. deze bevoegdheid, voor zover het betreft de gronden langs de Prinses Beatrixlaan, uitsluitend mag worden toegepast indien zulks vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, waaronder in ieder geval begrepen ruimtelijk relevante aspecten, zoals geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid, noodzakelijk wordt geacht;
 - 2. deze wijzigingsbevoegdheid, voor zover het betreft de gronden langs de spoorlijn, uitsluitend mag worden toegepast nadat de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 13.3 onder a is toegepast;
 - 3. ten minste 50% van de gronden ten behoeve van groenvoorzieningen, paden en water gerealiseerd worden;
- c. het toelaten van niet meer dan twee horecabedrijven uit categorie 1a zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen als bijlage 3 bij deze regels, met uitzondering van cafetaria, automatiek en traiteur, en uit categorie 1b, met uitzondering van hotel, pension en logeershuis.

Artikel 8 Groen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
 - b. bermen en beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. speelvoorzieningen;
 - d. wegen en parkeervoorzieningen;
 - e. paden en bruggen voor langzaam verkeer;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.1.1

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- c. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het wijzigen van de bestemming in de bestemming 'Wonen - 2' ten behoeve van in totaal niet meer dan 1 woning, waarbij voor het overige het bepaalde in artikel 'Wonen - 2' van toepassing is.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. horeca;
- e. groen;
- f. buitenschoolse opvang, indien en voor zover toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 31 onder b;

met de daarbij behorende:

- g. terreinen;
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c is de uitbreiding van bestaande gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - munitie' als bedoeld in lid 27.5 is vervallen; dus na 1 januari 2021 en/of op grond van het bepaalde in artikel 31 onder b;
 - 2. de oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 18 m voor lichtmasten en ander masten;
- b. 10 m beeldende kunstwerken en tribunes;
- c. 8 m voor ballenvangers;
- d. 4 m voor luifels;
- e. 2 m voor erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op terrein waarop tevens gebouwen staan;
- f. 1 m voor overige erf- en perceelafscheidingsen;
- g. 3 m overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

9.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan sportvelden en sportvoorzieningen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen in de vorm van autosnelwegen en autowegen;
- b. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- c. bermen en beplanting,

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- g. paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.1.2

De as van de weg moet liggen binnen 1 m afstand aan weerszijden van de figuur 'as van de weg'.

10.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m² per object;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 18 m.

Artikel 11 Verkeer - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen, inclusief busbanen;
- b. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- c. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ambulante detailhandel;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
- g. paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- j. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 11.1.1 bedoelde gronden in ieder geval bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

11.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

11.1.4

De nieuw aan te leggen wegen dienen te worden uitgevoerd met asfaltverharding met een minimale geluidsreductie van 3 dB.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² per object, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van ambulante handel niet meer dan 25 m² per vestiging mag bedragen en ten hoogste twee vestigingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen)

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen), de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:

1. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
3. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Verkeer - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen en verblijfsgebieden;
- b. bruggen;
- c. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
- f. paden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- i. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.1.1

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in lid 12.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² per object, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van ambulante handel niet meer dan 25 m² per vestiging mag bedragen en ten hoogste twee vestigingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen)

Ten aanzien van de in lid 12.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen), de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
 - 2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
 - 3. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van snippergroen binnen de bestemming 'Verkeer - 3' in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Woongebied', onder de voorwaarde dat:

1. het snippergroen direct grenst aan het betreffende woonperceel waar het toe gaat behoren;
2. de regels van het betreffende artikel 'Wonen - 1' of 'Woongebied' naderhand van toepassing zijn.

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. bermen en beplanting;
- c. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- d. voorzieningen ten behoeve van een halteplaats,

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- h. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.1.2

De as van de spoorweg moet liggen binnen 1 m afstand aan weerszijden van het figuur 'as van de weg'.

13.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 13.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m² per object;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen; deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 13.1 bedoelde gronden geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of overkappingen, dat de bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het overkluizen dan wel overkappen van de spoorbaan over een lengte van ten hoogste 800 m, grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' en de bestemming "Groen". Deze bevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 31 onder d. is toegepast.
- b. het toevoegen van de bestemming "Wonen - Uit te werken - 2" en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd', waarbij tevens de regels van artikel 20 van toepassing zijn.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. oevers,

met daaraan ondergeschikt:

- c. bruggen en/of duikers voor verkeer;
- d. vlonders en steigers,

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing.

14.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

14.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten (zie lid 15.5 sub b),

met daaraan ondergeschikt:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

15.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de in lid 15.1.1 gronden tevens bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijven en restaurants.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

15.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel met een woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- 2. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m², mag - in afwijking van het bepaalde onder 1 - de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 100 m² bedragen;
- 3. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- 5. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- 6. aan de achterzijde van de woning, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- 7. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- 8. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,50 m op tenminste 3 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,50 m dient minimaal op een afstand van 3 m plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,50 m, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- 9. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;

10. dakterrassen niet zijn toegestaan.

15.2.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 15.2.2 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf en 2 m op het zij- en achtererf;
2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
3. 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

15.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1

Het is toegestaan om een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

15.4.2

Het is verboden hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen te gebruiken als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen of voor bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

15.5 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 15.4 en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor:

- a. voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
 4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van winkel- of uitstillingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 8. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet;
- b. bedrijfsactiviteiten, voor zover het een bouwperceel betreft dat is gelegen langs Haantje en/of de Sionsweg, uitsluitend in de vorm van ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en het kweken van gewassen, met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel en horeca activiteiten, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. de oppervlakte van het bouwperceel 1000 m² of meer bedraagt;
 4. de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 80 m²;
 5. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 6. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het veranderen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' in:
 - 1. de bestemming 'Woongebied' als bedoeld in artikel 17, waarbij het bepaalde in artikel 17.2.1 onder a niet geldt;
 - 2. de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 1' als bedoeld in artikel 19, waarbij het bepaalde in artikel 19.5 onder a niet geldt;
- b. het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' waarvoor het volgende geldt:
 - 1. per wijzigingsgebied mogen niet meer dan 4 woningen worden gebouwd;
 - 2. voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder;
 - 3. gebouwd dient te worden op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
 - 4. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - 6. het bepaalde in artikel 15 is voor het overige van toepassing.

Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' uitsluitend waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. gebouwen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

16.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "tuin" zijn de in sublid 16.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een tuin; met dien verstande dat bestaand oppervlaktewater ook is toegestaan;

16.1.3

Ter plaatse van de aanduiding "oever" zijn de in sublid 16.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een oeverzone;

16.1.4

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Op ieder perceel mogen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan;
- b. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- c. het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goothoogte, bouwhoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen tenminste moeten en niet meer mogen bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)';
- e. het totale bebouwde oppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing (zoals bedoeld in lid 16.2.2) tezamen, niet meer mag bedragen dan 35% van het perceel;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 5' ten hoogste 5 hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 3' ten hoogste 3 hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak;

3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 2', voor zover opgenomen ter plaatse van gronden aan de Sionsweg, ten hoogste 2 hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak;

waarbij geldt, dat:

- de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens ten minste 3 m en ten hoogste 8 m bedraagt;
- afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt, tenzij het de zijgevel betreft van een twee-onder-éénkapwoning die aan de andere twee-onder-éénkapwoning grenst; alsdan mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;
- de afstand van het hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens ten minste 6 m bedraagt;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en 'oever' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

16.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (erfbebouwing) worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. erfbebouwing zowel binnen als buiten het bouwvlak is toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'tuin', welke gronden onbebouwd moeten blijven;
- b. erfbebouwing minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd;
- c. op percelen die aan beide zijdelingse perceelsgrenzen door andere (woon)percelen worden begrensd, erfbebouwing slechts aan één van de twee zijdes aan het hoofdgebouw mag worden gebouwd; met dien verstande dat wanneer het perceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied, aan de zijde die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied geen erfbebouwing mag worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage van het hoofdgebouw (zoals bedoeld in lid 16.2.1) en de erfbebouwing tezamen, niet meer mag bedragen dan 35% van het perceel;
- e. de bouwhoogte van erfbebouwing, indien deze plat worden afgedekt, niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van erfbebouwing, indien deze worden voorzien van een kap, niet meer mag bedragen dan 6 m waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en waarbij de hellingshoek van de kap van de erfbebouwing gelijk moet zijn aan de hellingshoek van de kap van het hoofdgebouw.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op ieder perceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' op de perceelsgrens een erf-/terreinafscheiding in de vorm van een haag dient te worden gerealiseerd; behalve aan de zijde grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'oever', waar geen erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de inrit(ten) naar het erf, een opening in de erf-/terreinafscheiding van maximaal 4,5 m breed is toegestaan;
- c. op de overige delen van het erf, erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van maximaal 2 m hoog zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- e. op de overige delen van het erf, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- f. ondergronds bouwen niet is toegestaan.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.1 sub d voor het toestaan van een andere dakhelling;
- b. het bepaalde in lid 16.2.3 sub f voor het aanleggen van een zwembad.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Parkeren

Per perceel moeten twee parkeerplaatsen worden aangelegd en instand worden gehouden, waarbij een ligging van twee parkeerplaatsen achter of naast elkaar is toegestaan en een afmeting geldt van 6,0 x 3,0 meter per parkeerplaats.

16.4.2 Oeverzone

Ter plaatse van de aanduiding 'oever' is voor maximaal $\frac{1}{3}$ deel van de oeverlengte van het perceel een terras toegestaan; het terras moet ten minste 0,4 m boven het waterpeil (waterpeil = -1,22 NAP) worden aangelegd.

16.4.3 Inwoning

Het is toegestaan om een deel van het hoofdgebouw of de erfbouw als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of de erfbouw mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

16.4.4 Aan huis gebonden beroepen

Het is verboden hoofdgebouwen en/of erfbouw te gebruiken als kantoor- en/of praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen en/of erfbouw als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degene(n) die op het perceel woonachtig is of zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

16.5 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 16.4.4 en toestaan dat hoofdgebouwen en/of erfbouw wordt/worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en/of de erfbouw, met een maximum van 40 m²;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- f. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de onderneming wordt gedreven door degene(n) die op het perceel woonachtig is of zijn;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een andere situering en/of grootte van de opgenomen bouwvlakken, indien dit vanuit stedenbouwkundig en/of ruimtelijk-functioneel oogpunt noodzakelijk of wenselijk is;
- b. het vergroten van het aantal toegestane woningen, uitsluitend op gronden waar op grond van lid 16.2.1 sub c per perceel maximaal één woning is toegestaan; waarbij alsdan per perceel maximaal twee twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan.

Artikel 17 Woongebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis gebonden beroepen,
- met daaraan ondergeschikt:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. gebiedsontsluitingswegen, inclusief busbanen;
 - e. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
 - f. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
 - i. wegen en paden;
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. bermen en beplanting;
 - l. straatmeubilair,
- met de daarbij behorende:
- m. tuinen en erven;
 - n. gebouwen;
 - o. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

17.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - woonwerkkavels" zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten met bijbehorende woningen, met dien verstande, dat:

- a. uitsluitend bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten uit de categorieën A, B of C zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging', opgenomen als bijlage 2 bij deze regels;
- b. per bouwperceel ten minste 50% van de gronden bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten;

17.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

- a. binnen de bestemming dienen tenminste 25 woningen en mogen maximaal 575 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 17, 19 en 20 worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- c. de goothoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 10 m bedragen;
- e. voor grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, geldt dat:
 - 1. de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt;

2. afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt, tenzij het de zijgevel betreft van een twee-onder-éénkapwoning die aan de andere twee-onder-éénkapwoning grenst; alsdan mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;
3. de afstand van het hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens ten minste 6 m bedraagt;
- f. de bouwhoogte van gestapelde woningen en van hoofdgebouwen ten behoeve van de niet-woonfuncties zoals bedoeld in lid 17.1.1, mag maximaal 16 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - woon-werkkavels" dient de oppervlakte per bouwperceel minimaal 600 m² te bedragen, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 70% mag worden bebouwd;
- h. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - woon-werkkavels";
- i. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- j. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m.

17.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel met een (bedrijfs-)woning mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf met een breedte tot 2,50 m op tenminste 3 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbebouwing breder dan 2,50 m dient minimaal op een afstand van 3 m plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,50 m, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- i. voor percelen grenzend aan de bestemming Water geldt dat er in een strook met een diepte van 5 meter, gemeten vanuit de bestemming Water, geen erfbebouwing is toegestaan.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan
 1. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
 2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
 3. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen.
- b. indien een bouwperceel grenst aan de bestemming Water, zijn er in een strook met een diepte van 3 meter, gemeten vanuit de bestemming Water, geen erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Ter plaatse zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m;

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

17.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 onder e ten behoeve van een afwijking van niet meer dan 2 m.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Terrassen

Het is toegestaan om bij percelen grenzend aan de bestemming Water over maximaal $\frac{1}{3}$ deel van de oeverlengte van het perceel een terras te realiseren, met dien verstande dat het terras ten minste 0,4 m boven het waterpeil (waterpeil = -1,22 NAP) moet worden aangelegd.

17.5.2

Het is toegestaan om een deel van de (bedrijfs-)woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

17.5.3

Het is verboden om woningen, alsmede aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een woning te gebruiken als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen of voor bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

17.5.4

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie is niet toegestaan;
- f. de derde bouwlaag van woningen mag alleen gebruikt worden voor woondoeleinden, indien voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

17.6 Afwijking van de gebruiksregels

17.6.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 17.5:

- a. en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
 - 4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 - 5. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 - 6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - 7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 - 8. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.
- b. voor bedrijfsactiviteiten van de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, opgenomen categorie 1, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 3. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 - 4. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 - 5. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - 6. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;

7. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

17.6.2 Toegelaten bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 17.1.2 sub a. voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf en/of bedrijfsactiviteiten dat/die:

- a. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging (zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels) voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorieën geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- b. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorie, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorie, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Met inachtneming van het volgende:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het afwijken van de bouwhoogte van gestapelde woningen met ten hoogste 20%;
- b. het verruimen van het brutovloeroppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen tot maximaal 3000 m²;
- c. het onderling uitwisselen van woningaantallen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken - 1', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen beide bestemmingen niet meer bedraagt dan 1575.

Artikel 18 Bedrijventerrein - Uit te werken

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 3.2. zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels);

met daaraan ondergeschikt:

- b. bedrijfsgebonden kantoren, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- c. productiegebonden detailhandel, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- d. groen en water;
- e. wegen en paden;
- f. parkeren;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
- i. straatmeubilair,

met de daarbij behorende:

- j. erven en terreinen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

18.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum" zijn de gronden tevens bestemd voor een tuincentrum, waarvan de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 10.000 m² mag bedragen, alsmede detailhandel in vuurwerk.

18.1.3

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie" zijn de gronden mede bestemd voor te handhaven woningen.

18.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. de oppervlakte per bouwperceel dient minimaal 1000 m² te bedragen;
- b. per bouwperceel mag niet meer dan 70% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied groen" is mede het bepaalde in artikel 'Groen' van toepassing;

- h. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel duurzaamheidsprofiel (DPL 2011) voor het gebied, waar de gronden deel van uitmaken is opgesteld. De gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied dient minimaal 7 te zijn. Bij de voorbereiding van een duurzaamheidsprofiel voor een gebied worden de betrokken overheidsdiensten om advies gevraagd;
- i. bij de uitwerking van de bestemming moet in verband met externe veiligheid, ter beheersing van uitpandige vluchtroutes en de bereikbaarheid voor de brandweer rekening worden gehouden met de realisatie van voldoende:
 - 1. vluchtmogelijkheden in verband met de situering van bouwwerken;
 - 2. vluchtmogelijkheden in verband met de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
 - 3. vluchtmogelijkheden in verband met het bebouwd oppervlak van gebouwen;
 - 4. vluchtmogelijkheden in verband met het vloeroppervlak van gebouwen;
- j. bij de uitwerking van de bestemming worden met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, zo nodig regels gesteld aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie;
- k. bij de uitwerking van de bestemming worden met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, zo nodig regels gesteld aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand;
- l. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- m. met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:
 - 1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - 2. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 - 3. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - 4. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
 - 5. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie is niet toegestaan.

18.3 Bouwregels

18.3.1 bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.3 zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp, dan wel een door een burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. bijzondere woonvormen;
 - c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit,
- met daaraan ondergeschikt:
- d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
 - f. groen en water;
 - g. wegen en paden;
 - h. parkeren;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
 - k. straatmeubilair,

met de daarbij behorende:

- l. erven en tuinen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing.

19.1.3

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising" zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

19.1.4

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - gemengd" zijn de in lid 19.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf met een maximale brutovloeroppervlakte van 3000 m²;
- b. detailhandel en dienstverlening en horeca, met een maximale brutovloeroppervlakte van 1500 m², waarvan maximaal 900 m² brutovloeroppervlakte voor detailhandel;
- c. sport- en recreatieve voorzieningen, met een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m².

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 19.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

19.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp, dan wel een door een burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

19.5 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 19.1.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 1000 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 17, 19 en 20 worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 12 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gestapelde woningen mag ten hoogste 16 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. mogen de goot- en bouwhoogte van woningen (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. en d. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent" de bouwhoogte van gebouwen, waaronder gestapelde woningen, niet meer bedragen dan 25 meter;
- g. binnen de bestemming dient aansluitend aan de historische waterstructuur ten minste 0,75 ha watergangen op boezempeil gerealiseerd te worden met een open verbinding naar open water via de Zweth en de Vliet;
- h. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing;
- j. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel duurzaamheidsprofiel (DPL 2011) voor het gebied, waar de gronden deel van uitmaken, is opgesteld. De gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied dient minimaal 7 te zijn. Bij de voorbereiding van een duurzaamheidsprofiel voor een gebied worden de betrokken overheidsdiensten om advies gevraagd;
- k. de bodemkwaliteit van de gronden moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden;

- l. bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient met name in het gebied Sion voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord;
- m. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het vervallen van de functies "detailhandel en dienstverlening" in artikel 19.1.4. na de daadwerkelijke beëindiging van deze functies;
- b. het onderling uitwisselen van woningaantallen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken - 1', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen beide bestemmingen niet meer bedraagt dan 1575.

Artikel 20 Wonen - Uit te werken - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- a. detailhandel en dienstverlening met een brutovloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m²;
- b. maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie: 6000 m²;
- c. horeca met een maximum brutovloeroppervlakte van 400 m².

met daaraan ondergeschikt:

- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
- f. groen en water;
- g. wegen en paden;
- h. parkeren;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
- k. straatmeubilair,

met de daarbij behorende:

- l. erven en tuinen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 20.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

20.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' zijn de in lid 20.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor te handhaven woningen.

20.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 20.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming Wonen - Uit te werken - 2 mogen gezamenlijk ten hoogste 1825 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 17, 19 en 20 worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 12 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag maximaal 35 m bedragen;
- e. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.
- f. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied groen" is mede het bepaalde in artikel 28.2 van toepassing.

- g. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel duurzaamheidsprofiel (DPL 2011) voor het gebied, waar de gronden deel van uitmaken is opgesteld. De gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied dient minimaal 7 te zijn. Bij de voorbereiding van een duurzaamheidsprofiel voor een gebied worden de betrokken overheidsdiensten om advies gevraagd;
- h. de bodemkwaliteit van de gronden moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden;
- i. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- j. voor zover de bestemming samenvalt met de primaire bestemming als bedoeld in de artikelen 21 tot en met 23, werken burgemeester en wethouders de bestemming niet eerder uit dan nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk te adviseren;
- k. bij het uitwerken van de bestemming dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 27.5.

20.3 Bouwregels

20.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 20.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

20.4 Nadere eisen

20.4.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

20.4.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

20.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.3 zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp, dan wel een door een burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het afwijken van de bouwhoogte van gestapelde woningen met ten hoogste 20%;
- b. het vergroten van de brutovloeroppervlakte voor detailhandel en dienstverlening met niet meer dan 900 m². Deze bevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat de toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19.6;

- c. het vergroten van de brutovloeroppervlakte voor detailhandel en dienstverlening met niet meer dan 2300 m², indien uit een actueel distributieplanologisch onderzoek blijkt, dat de detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Deze bevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgebied Haaglanden omtrent hiermee verbonden distributieplanologische aspecten is gehoord.

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

21.1.2

De belangen van de in lid 21.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1

Ten aanzien van de in lid 21.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend ten behoeve van de aardgastransportleiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

21.2.2

Ten aanzien van de in lid 21.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 21.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. het aanbrengen/rooien van hoog opgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

21.4.2

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel in ruimtelijk opzicht van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

21.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanning

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse leiding hoogspanning en de daarbij behorende voorzieningen.

22.1.2

De belangen van de in lid 22.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1

Ten aanzien van de in lid 22.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend ten behoeve van de leiding hoogspanning worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

22.2.2

Ten aanzien van de in lid 22.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 22.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

22.4.2

Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

22.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 22.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

23.1.2

De belangen van de in lid 23.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

23.2 Bouwregels

23.2.1

Ten aanzien van de in lid 23.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend ten behoeve van de afvalwatertransportleiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

23.2.2

Ten aanzien van de in lid 23.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 23.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

23.4.2

Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

23.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 24 Waarde - Archeologie

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.1.2

De belangen van de in lid 24.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

Op of de in lid 24.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 voor bebouwing ten dienste van andere daar voorkomende bestemmingen, indien:

- a. uit een door de aanvrager van een reguliere bouwvergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor deze archeologische waarden;
- b. uit een door de aanvrager van een reguliere bouwvergunning te overleggen rapport of andere informatiebron de archeologische waarden van gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat de bouw wel gevolgen heeft voor deze archeologische waarden, mits aan de bouwvergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 24.1 de volgende werken, geen bouwwerken of overkappingen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;

- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld;
- d. het ophogen van gronden hoger dan 0,50 m boven het maaiveld.

24.4.2

Het bepaalde in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

24.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 24.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een door de aanvrager van de aanlegvergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, waterberging en waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

25.1.2

De belangen van de in lid 25.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

25.2 Bouwregels

25.2.1

Ten aanzien van de in lid 25.1 bedoelde dubbelbestemming geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 25.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

25.2.2

Ten aanzien van de in lid 25.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van de waterkering en de waterhuishouding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

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 27 Algemene bouwregels

27.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

27.2 Geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' is de bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, niet toegestaan.

27.3 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen geurgevoelige objecten, waaronder woningen, worden gerealiseerd.

27.4 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen worden gerealiseerd.

27.5 Veiligheidszone - munitie

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' mogen, tot 1 januari 2021, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

27.6 Veiligheidszone - vuurwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk' mogen geen kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit worden gerealiseerd.

27.7 Milieuzone - glastuinbouwbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – glastuinbouwbedrijf' mogen geen woningen worden gerealiseerd.

27.8 Nutsvoorzieningen

- a. Binnen het plangebied zijn nutsvoorzieningen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15 m² en tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a voor een nutsvoorziening tot een oppervlakte van maximaal 25 m² en tot een bouwhoogte van maximaal 4 m, waarbij in elk geval de aspecten als genoemd in sub b, onder 1 t/m 5 overwogen dienen te worden.

27.9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de parkeergelegenheid.

27.10 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

27.11 Waterveilig bouwen

Bij het bouwen van bouwwerken ten behoeve van kwetsbare functies voor wateroverlast, zoals energievoorzieningen en communicatievoorzieningen, dienen deze op voldoende hoogte (+0,2 NAP) te worden gebouwd teneinde bij falend watersysteem of dijkdoorbraak te kunnen blijven functioneren.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Fietspad

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" wordt bij de uitwerking van het plan een doorgaande verbinding voor langzaamverkeer met een breedte van ten minste 3,5 m gerealiseerd.

28.2 Groen

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied groen" dient ten minste 50% van de gronden ten behoeve van groenvoorzieningen, paden en water gerealiseerd te worden.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

Als verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval beschouwd:

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort, lozings-, of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met maximaal 10%;
- b. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;
- c. het bouwen van installaties ten behoeve van (tele)communicatie tot maximaal 40 m.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien wijziging betrekking heeft op:

- a. het aanpassen van de onderlinge begrenzing tussen bestemmingen voor geringe afwijkingen van een weg, groenstrook of terrein, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, met dien verstande, dat de aanpassing van de bestemmingsgrens niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen, verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in artikel 27.1 t/m 27.7. Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van 'Geluidzone - industrie 1', 'Geluidzone - industrie 2', 'Milieuzone - geurzone' vanwege DSM uitsluitend worden toegepast naar aanleiding van een geldende milieuvergunning van DSM. De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van de 'Milieuzone - glastuinbouwbedrijf' uitsluitend worden toegepast indien de bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer 2037, geheel definitief is beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de 'Veiligheidszone - munitie' mag uitsluitend worden toegepast indien de onderzoeksactiviteiten op het gebied van explosieven en munitie ter plaatse definitief zijn beëindigd.
- c. het wijzigen van de begrenzing en/of ligging van de gebiedsaanduiding 'zoekgebied groen', met inachtnaam van het bepaalde in lid 28.2;
- d. het wijzigen van de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' en het verleggen van het figuur 'as van de weg', waarbij het bepaalde in artikel 13 van toepassing is;
- e. het vervallen van de bestemming 'Leiding - Gas' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' en het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 7, 13 en 20. Deze bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd;
- f. het vervallen of verplaatsen van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie" indien bij definitieve verkaveling blijkt dat de woonfunctie niet gehandhaafd kan worden;
- g. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering':
 - te verleggen binnen een afstand van 25 m, indien zulks in verband met de definitieve verkaveling van het woongebied noodzakelijk blijkt;
 - te wijzigen dan wel te laten vervallen indien zulks in verband met de definitieve verkaveling van het woongebied noodzakelijk blijkt;
 - te wijzigen dan wel te laten vervallen indien bij definitieve verkaveling blijkt dat de waterkerende functie niet meer van toepassing is en afstemming met de noodzakelijke wijziging van de waterschapsregeling plaatsgevonden heeft.

Deze bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de instandhouding van een gesloten waterkeringssysteem is verzekerd;

- h. het wijzigen van het in artikel 17.2.1 onder b, artikel 19.5 onder b en artikel 20.2 onder b genoemde percentage voor sociale woningbouw, indien het woningbouwbeleid hiertoe noodzaakt;
- i. het wijzigen van de situering van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising" met ten hoogste 25 m;
- j. het plaatsen van een installatie voor reclamedoelinden, met een bouwhoogte van niet meer dan

25 m;

- k. het wijzigen van de bestemming 'Verkeer - 2' met ten hoogste 20 m;
- l. het wijzigen van het tracé van een leiding met ten hoogste 25 m.

Artikel 32 Algemene procedureregels

32.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

32.2 Uitwerking of wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

33.1.1

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 worden 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.

33.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

33.1.3

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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

33.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

33.2.2

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.

33.2.3

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.

33.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, eerste herziening".

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

Bijlagen bij de regels

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

Bijlage 2:

Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'

Bijlage 3: Staat van Horeca-activiteiten

LET OP! Dit zijn niet de regels bij dit bestemmingsplan, maar de regels van het voorgaande bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, eerste herziening'