

Bijlage 1:
Regels bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Sion - 't Haantje van de gemeente Rijswijk.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0603.bpsionthaantje-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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;

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;

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

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 herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

bedrijfsactiviteiten:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

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;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

Bevi-inrichtingen

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

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;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

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;

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

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;

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;

duurzaamheidsprofiel op locatie (DPL):

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

gebouw:

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

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;

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;

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 overwegend 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;

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, logeerhuis;
 - 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.

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;

kwetsbaar object:

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

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;

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;

prostitutie:

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

recreatieve voorzieningen:

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

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;

tuincentrum

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

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.

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;

woning:

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

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:

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;

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 dienstruimten worden opgeteld;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

hoogte van een windturbine:

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

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;

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;

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 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels**23.1 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.

23.2 Geluidzone - industrie 2

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

23.3 Milieuzone - geurzone

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

23.4 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.

23.5 Veiligheidszone - munitie

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

23.6 Veiligheidszone - vuurwerk

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

23.7 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.

23.8 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.

23.9 Waterdicht bouwen

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

23.10 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 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 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 gerealiseerd.

24.2 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 25 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 26 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 27 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. het verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in lid 23.1 t/m 23.6. Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden gebruik gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk definitief wordt beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van 'geluidszone - industrie 1', 'geluidszone - industrie 2' en 'milieuzone – geurzone' vanwege DSM uitsluitend worden toegepast naar aanleiding van een geldende milieuvergunning van DSM;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' in de bestemming Verkeer - Rail en het verleggen van het figuur 'as van de weg', waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
- d. het vervallen van de bestemming Leiding - Gas ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' en het wijzigen van de bestemming in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 10 en 15. Deze bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd;
- e. het vervallen of verplaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 14, 15 en 16 indien bij definitieve verkaveling blijkt dat de woonfunctie niet gehandhaafd kan worden;
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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;
 - op te nemen dan wel te laten vervallen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 en 15, indien zulks in verband met de definitieve verkaveling van het woongebied noodzakelijk blijkt;
 - te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13 dan wel 15, 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;

- g. het wijzigen van het in artikel 13.2.1 onder b, artikel 15.4 onder b en artikel 16.2 onder b genoemde percentage voor sociale woningbouw, indien het woningbouwbeleid hiertoe noodzaakt;
- h. de situering van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising" met ten hoogste 25 m;
- i. het plaatsen van een installatie voor reclaimedoeleinden, met een bouwhoogte van

- niet meer dan 25 m;
- j. het wijzigen van het beloop van een weg met de bestemming Verkeer - 2 met ten hoogste 20 m;
- k. het wijzigen van het tracé van hoofdtransportleidingen met ten hoogste 25 m.

Artikel 28 Algemene procedureregels

28.1 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.

28.2 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 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1

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.

29.1.2

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%.

29.1.3

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.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1

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

29.2.2

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.

29.2.3

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.

29.2.4

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