

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" als bijlage bij het uitwerkingsplan "t Haantje West"

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;
- c. detailhandel en dienstverlening met een brutovloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m²;
- d. maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie: 6000 m²;
- e. horeca met een maximum brutovloeroppervlakte van 400 m².

met daaraan ondergeschikt:

- f. maatschappelijke voorzieningen;
 - g. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
 - h. groen en water;
 - i. wegen en paden;
 - j. parkeren;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
 - m. straatmeubilair,
- met de daarbij behorende:
- n. erven en tuinen;
 - o. gebouwen;
 - p. 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;

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" als bijlage bij het uitwerkingsplan "t Haantje West"

- 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 Stadsbestuur Haaglanden omtrent hiermee verbonden distributieplanologische aspecten is gehoord.