
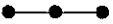





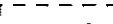
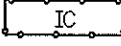


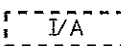
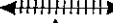







Zie bestemmingsplan Wateringse Binnentuine
vastgesteld bij raadsbesluit 28, d.d. 18-02-2010

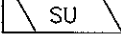


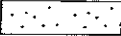


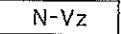
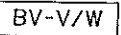


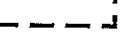
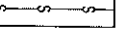
VERKLARING:

ZIE VOOR NADERE OMSCHRIJVING BIJBEHORENDE
"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN WATERINGSE VELD

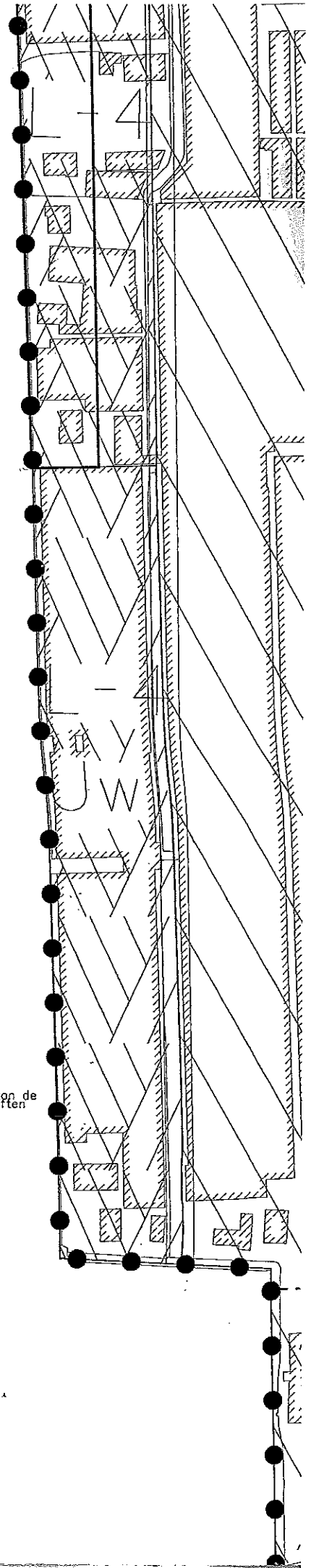
AANDUIDINGEN:

-  bestaande bebouwing
-  grens van het plan
-  begrenzing bestemmingsvlak
-  begrenzing bebouwingsvlak
-  zone voor park c.q. waterpartij
-  zonegrens industriewaaier
-  zone t.b.v. natuurontwikkelingsgebied
-  zone vrijstellingsbevoegdheid
-  gebied wijzigingsbevoegdheid
-  woning
-  sportcentrum De Rhijnenhof
-  differentiatievlak
-  gebied waarbinnen een startpunt dient te zijn gelegen
-  verplicht startpunt t.b.v. ontsluitingsweg
-  bladgrens
-  toegestane afwijkende bestemming
-  aandachtspunt m.b.t. geluidshinderaspecten (art.5, lid2)
-  aanduiding t.b.v. bebouwing (art.6, sub b, lid3 onder a.)
- SU-1 deelgebied stadsuitbreiding
- L-1 deelgebied linten
- L-1Uw deelgebied linten uit te werken
- SU-2Uw deelgebied stadsuitbreiding uit te werken

BESTEMMINGEN:

- | | | |
|---|--|-----------------|
|  | stadsuitbreiding | 5 |
|  | linten | 6 |
|  | gemengde doeleinden | 9 |
|  | recreatie- en groenvoorziening | 8 |
|  | verkeersdoeleinden | 7 |
|  | bedrijven | 10 |
|  | nutsvoorziening | 12 |
|  | bijzondere voorzieningen-verpleeg-/verzorgingshuis en/of wonen | 13 |
|  | bovengrondse 150 Kv hoogspanningsverbinding | 11 ^A |
|  | aardgastransportleiding | 11 |
|  | waterstaatsdoeleinden | 14 |
|  | transportleiding voor boezemwater | 11 |

artikelen van de
voorschriften



Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan Wateringse Veld, vervat in de onder 2. bedoelde plankaart en in deze voorschriften;
2. de plankaart:
 - de kaart met bijbehorende verklaring S 9656, bestaande uit 2 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven
 - kadastrale kaart met voorlopige bestemmingen
 - geluidkaart Do295156.1;
3. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
4. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. grondoppervlakte van bebouwing: de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een gebouw;
8. bebouwingsvlak: een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
9. bebouwingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
10. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden gebouwd;
11. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende, bebouwing is toegelaten;
12. bestemmingsvlak: een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;
13. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
14. differentiatievlak: een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn;
15. differentiatiegrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
16. woningdichtheid: het aantal woningen per ha. over de gehele oppervlakte van de bestemming;
17. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

18. bijgebouw: een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
19. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw;
20. kap: een gesloten en voornamelijk hellende bovenbeëindiging (dakvlak) van een bouwwerk, bestaande uit één of meer niet horizontale vlakken met een helling tussen 15° en 60°;
21. peil:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
22. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
23. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
24. bouwmarkt: een verkoopruimte van minimaal 1.000 m², waarop een breed assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad aan zowel vaklieden als particulieren op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
25. kiosk: een bouwwerk, dat voor consumptie- en/of detailhandelsdoeleinden mag worden gebruikt;
26. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
27. welzijnsvoorzieningen: voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst, cultureel werk en kinderopvang; onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categoriale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria en voorzieningen ten behoeve van eredienst;
28. tuincentrum: detailhandelsvestiging voor de verkoop van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair;
29. horeca, onderverdeeld in:
 1. horeca, categorie 1: elk gebouw c.q. vaartuig of een gedeelte van een gebouw c.q. vaartuig alsmede de daarbij behorende terrassen, tuinen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op de verkoop en het gebruik ter plaatse van eten en/of al dan niet alcoholhoudende dranken;
 2. horeca, categorie 2: elk gebouw c.q. vaartuig of een gedeelte van een gebouw c.q. vaartuig alsmede de daarbij behorende terrassen, tuinen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten en/of voor het bieden van amusement en/of voor het dansen en/of voor het beoefenen van sport c.q. muziek, al dan niet met de mogelijkheid tot het gebruiken van consumpties;

30. natuurontwikkelingsgebied: groengebied waarbij de natuurontwikkeling de hoofdfunctie vervult, met de mogelijkheid van recreatief medegebruik, waarbinnen -anders dan ten behoeve van de functie- geen bebouwing c.q. oeververhardingen zijn toegestaan;
31. staat van inrichtingen: de standaardstaat van inrichtingen behorende bij het bestemmingsplan Wateringse Veld;
31. ontheffingsbesluit: het van burgemeester en wethouders tot het vaststellen van hogere waarden, zoals bedoeld in artikel 83, lid 2 en artikel 85 van de Wet geluidhinder, behorende bij het bestemmingsplan Wateringse Veld en deel uitmakende van de voorschriften.

Artikel 2. Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- b. oppervlakte en vloeroppervlakte van een gebouw: tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of van gemeenschappelijke scheidingsmuren), uitgezonderd dakoverstekken;
- c. (bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, borstweringen, liftopbouwen en soortgelijke ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
- d. goothoogte van een gebouw: vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de in de voorschriften aangegeven goothoogte is van toepassing voor één of meer goten met een gezamenlijke lengte van ten minste één gevel of een lengte van ten minste 8 meter;
- e. inhoud van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil;
- f. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens: tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- g. bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag: op de vloer van een bouwlaag, tussen de binnenzijden van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren);
- h. bedrijfsvloeroppervlakte: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3. Algemene bepalingen inzake bouwen.

1. Het bouwen mag niet plaatsvinden buiten de op de plankaart aangegeven bebouwings- c.q. bestemmingsvlakken, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.
2. Binnen het plangebied zijn toegestaan bouwwerken ten dienste van openbaar nut, zoals onder- en bovengrondse gemalen, gasreducer- en transformatorstations, ondergrondse opslagvoorzieningen voor huishoudelijk afval, warmte-krachtkoppelinginstallaties (WKK-eenheden), rioolpersleidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van:
 - a. beneden peil gelegen kelders, erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen;
 - b. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat een afwijking niet meer dan 1 m mag bedragen.
4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de artikelen 5 en 6 voor zover het betreft de maximaal toegestane hindercategorie ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 4. Beschrijving in hoofdlijnen van het plan, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

Doeleinden en kenmerken van het plan.

Het bestemmingsplan heeft tot doel het bieden van een juridisch kader voor de ontwikkeling van het stadsdeel Wateringse Veld, een nieuwe woonwijk voor ca. 8.000 woningen met bijbehorende voorzieningen. Uitgangspunt is het realiseren van een woonwijk met toekomstwaarde, met aandacht voor de leefomgeving en het milieu.

Het plan is opgezet als zgn. globaal eindplan, waarin de hoofdstructuur van het plangebied is vastgelegd.

De Centrale As in de noord-zuid richting, de hierop aansluitende historische linten in de oost-west richting en de parken c.q. waterpartijen vormen de dragers van het plan.

De verkeersfunctie van de Centrale As is vastgelegd door middel van de bestemming "Verkeersdoeleinden", waarbinnen de aanleg van een openbaar vervoer- c.q. railbaan is toegestaan. In het profiel van de Centrale As zullen twee grote pleinen worden opgenomen.

De historische linten zijn met de bestemmingsregeling "Linten" opgenomen, waarin de bebouwings- c.q. inrichtingsmogelijkheden gedetailleerd zijn vastgelegd.

Uitgangspunt hierbij is het handhaven van het historisch gegroeide karakter. De bestemming Linten is onderverdeeld in zes deelgebieden, waarbij voor de linten Noordweg en Oosteinde wordt aangesloten op de bestaande menging van functies en waarbij de overige linten zijn bedoeld voor wonen.

De zgn. Erasmuszone, het groene overgangsgebied tussen Den Haag Zuid-West en de stadswijk Wateringse Veld, is opgenomen met de bestemming "Recreatie- en/of groenvoorzieningen". In de voorschriften is een onderscheid gemaakt voor gebruik als natuurontwikkelingsgebied en voor gebruik als recreatiegebied. Ten behoeve van behoud van de ecologische verbindingzone langs de Erasmusweg is een strook grond over een breedte van 50 meter aangeduid als natuurontwikkelingsgebied.

De aan te leggen groene zone ten oosten van de Tomatenlaan is tevens aangewezen als natuurontwikkelingsgebied. Natuurontwikkelingsgebieden zijn voorts mogelijk binnen het in de stadsuitbreidingsgebieden te realiseren wijk- en buurtgroen. Daarnaast is aan de Rhijenhof, de Kwaklaan en de Strijp, met hun lage bebouwingsdichtheid binnen een groene omgeving, een functie als ecologische verbinding toegekend.

Op de plankaart c.q. in de voorschriften is de aanleg van wijk- en buurtgroen voorgeschreven. Ten behoeve van een duurzaam ecologisch waterbeheer dient binnen het plangebied oppervlaktewater te worden gerealiseerd met een minimum oppervlak van 9% van het exploitatiegebied (het grondgebied minus te handhaven functies).

De bestemming "Stadsuitbreiding" is van toepassing voor de ontwikkeling van de voor de stadsuitbreiding nieuw te realiseren bebouwing. Deze bestemmingsregeling heeft een globaal karakter ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit bij de uitvoering van de bouw- en inrichtingsplannen. In de voorschriften zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de inrichting van het gebied, zoals het maximaal toegestane percentage gestapelde bebouwing, de bebouwingsdichtheid, de situering van de wijk- en buurtvoorzieningen en scholen, de aanleg en situering van parken c.q. waterpartijen, etc. De bestemming is onderverdeeld in acht deelgebieden, die alle met een eigen karakteristiek zullen worden ontwikkeld.

~~In het plan zijn de twee bestaande woonwagencentra opgenomen. Het betreft hier het centrum in de Erasmuszone binnen deelgebied SU-1 voor maximaal 40 standplaatsen en het centrum in gebied SU-3 met 7 standplaatsen. Daarnaast zijn twee nieuw te realiseren woonwagencentra voor samen totaal 33 standplaatsen toegestaan.~~

In het plangebied kan een stads- en/of kinderboerderij worden opgericht.

Voorts is een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van één bouwmarkt met een bruto-vloeroppervlak (bvo) van 2.500 m². Deze is toegestaan hetzij binnen de bestemming "Linten (L-1)", hetzij binnen de bestemming "Recreatie- en/of groenvoorziening" na toepassing van de in artikel 17, lid 1 onder d opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Op de bij de plankaart behorende kadastrale kaart zijn gronden aangewezen, die zijn opgenomen met een voorlopige agrarische bestemming ten behoeve van continuering van de land- en tuinbouw. Deze voorlopige bestemming is van toepassing vanaf de datum, dat het plan rechtskracht heeft en geldt tot uiterlijk 1 juli 2004.

Artikel 5. Stadsuitbreiding (SU).

1. Doel.

Aan de gronden, die blijkens de plankaart als zodanig zijn bestemd, zijn de volgende doeleinden toegekend:

- wonen
- medische-, religieuze- en welzijnsvoorzieningen
- openbare nutsvoorzieningen
- onderwijsvoorzieningen
- parken en waterpartijen
- waterhuishouding en waterberging
- natuurontwikkelingsgebied
- speel- en groenvoorzieningen
- stads- en/of kinderboerderij
- gebouwde en ongebouwde sportvoorzieningen
- verkeersvoorzieningen in de vorm van wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en openbaar vervoer- c.q. railbaan
- gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen
- kleinschalige kantoren en dienstverlening
- detailhandel
- tuincentra
- horeca
- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de hindercategorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van inrichtingen", alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen conform artikel 41 Wet geluidhinder
- geluidbeperkende voorzieningen.

Artikel 6. Linten (L)

1. Doel

Aan de gronden, die blijkens de plankaart als zodanig zijn bestemd, zijn de volgende doeleinden toegekend:

- wonen
- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de hindercategorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van inrichtingen", alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten
- natuurontwikkelingsgebied
- stads- en/of kinderboerderij
- groenvoorzieningen en water
- tuincentra
- verkeersvoorzieningen in de vorm van wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen
- geluidbeperkende voorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De linten hebben betrekking op de historische verbindingroutes met de daaraan gelegen bebouwing. Onderscheiden worden enerzijds het Oosteinde en de Noordweg en anderzijds de Striyp, Tomatenlaan, Kwaklaan en De Rhijenhof. Dit onderscheid heeft te maken met het verschil in functies. De oost-west lopende linten Oosteinde en Noordweg omvatten een diversiteit van functies en bebouwing, die gehandhaafd kan blijven. De overige linten in de noord-zuid richting zijn bedoeld voor woningbouw, die bestaat uit zoveel mogelijk de bestaande woningbouw, aangevuld met in de omgeving passende nieuwbouw.

Uitgangspunt is handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij aanvullende nieuwbouw mogelijk is. Om continuering van de identiteit van de zes onderscheiden linten te waarborgen, zijn inrichtings- en bebouwingmogelijkheden gedetailleerd vastgelegd.

Ten behoeve van de woningen dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Als norm wordt hierbij aangehouden minimaal 1 en maximaal 1,5 parkeerplaats per woning, waarin is begrepen het parkeren op eigen terrein.

Binnen de bestemming "L" zijn uitsluitend in deelgebieden L-1 en L-2 riool- en afwateringsgemalen toegestaan, met maximaal één riool- en één afwateringsgemaal per deelgebied.

Binnen deelgebied L-1 is een bouwmarkt toegestaan met een maximaal bvo van 2.500 m².

a1. Noordweg (L-1)

1. Ruimtelijke hoofdstructuur.

Kenmerk van het lint Noordweg is het groene karakter, aansluitend aan de groene Erasmuszone. In het gebied komt een veelheid van functies voor zoals wonen, bedrijven, tuincentra, groene en recreatieve functies. Uitgangspunt is handhaving van het groene en heterogene karakter van wonen en bedrijvigheid met uitsluiting van hinderlijke bedrijven.

Bedrijven zijn toegestaan tot en met hindercategorie 2, alsmede hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten. Een uitzondering is gemaakt voor twee bestaande bedrijven, die zijn toegestaan conform de situatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Bedoelde bedrijven zijn opgenomen op de plankaart, onder verwijzing naar de bij deze voorschriften behorende "lijst bestaande afwijkende functies".

Op diverse lokaties is toevoeging van bebouwing toegestaan. Deze dient wat betreft functie en schaal te passen in het karakter van het lint. In het lint is ten noorden van de Noordweg één bouwmarkt toegestaan met een maximaal bvo van 2.500 m², voor zover deze niet wordt gerealiseerd binnen de bestemming "Recreatie- en/of groenvoorziening".

Uitbreiding van de woningbouw is met name voorzien aan de zuidzijde van de Noordweg.

De noordzijde van het lint Noordweg omvat voornamelijk de bestaande bebouwing.

Ten behoeve van een te creëren buffer tussen het lint Noordweg en de aan de zuidzijde te realiseren stedelijke bebouwing zal ter plaatse een waterplas worden aangelegd.

De woonbebouwing mag bestaan uit vrijstaande woningen, dubbele woonhuizen of via bijgebouwen geschakelde woningen.

De bedrijfs- en andere bebouwing dient wat betreft schaal hierbij aan te sluiten.

De gebieden buiten de bebouwingsvlakken zijn bedoeld voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, water, ontsluitingswegen, woonstraten, langzaam verkeersroutes en openbaar vervoer.

2. Bebouwing

- a. de hoofdbebouwing mag bestaan uit vrijstaande en/of halfvrijstaande dan wel via bijgebouwen geschakelde bebouwing;
- b. de hoofdbebouwing mag bestaan uit niet meer dan twee bouwlagen met een maximale goothoogte van 6 m en een kap;
- c. de hoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. de breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 12 m;
- e. de grondoppervlakte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 25% van de grondoppervlakte van het desbetreffende bouwperceel;
- f. de breedte van de hoofdbouw mag tot 5 m achter de voorgevel niet meer bedragen dan 45% van de breedte van het bouwperceel;
- g. de afstand van de voorgevel van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 8 m;
- h. de afstand van de achtergevel van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 10 m;
- i. de afstand van de vrijstaande zijgevel van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- j. bij elk hoofdgebouw zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte en goot-/bouwhoogte van respectievelijk 30 m² en 3 m;
- k. de hoogte van de andere bebouwing, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- l. ter plaatse van het op de plankaart met de aanduiding 2 aangegeven gebied is een aannemersbedrijf toegestaan ten behoeve van de uitvoering van bedrijfsactiviteiten tot en met hindercategorie 3 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van inrichtingen", alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten; bebouwing is toegestaan tot een goothoogte van 6 m en een kap, waarbij de totale hoogte niet meer mag bedragen dan 9 m; de grond- oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 1.250 m²;
- m. ter plaatse van het op de plankaart met de aanduiding 5 aangegeven gebied is een herstelinrichting toegestaan voor motorvoertuigen met plaatwerkerij en spuiterij met een groter vloeroppervlak dan 100 m², doch kleiner dan 200 m²; de bebouwing mag bestaan uit niet meer dan één bouwlaag;
- n. het hierboven in lid 2 bepaalde is niet van toepassing voor gebouwen, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig waren dan wel daarna zijn, worden of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning die is of moet worden afgegeven.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van incidentele gevallen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2 onder d tot een minimum breedte van 9 m;
 - b. lid 2 onder e tot een grondoppervlakte van 50% ten behoeve van bedrijfsbebouwing;
 - c. lid 2 onder g tot een minimum afstand van 5 m;
 - d. lid 2 onder h en i voor wat betreft de minimum afstand tot de perceelgrens;
 - e. lid 2 onder j tot een oppervlakte en bouwhoogte van respectievelijk 50 m² en 6 m;
- Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling als in lid 3 genoemd, dient de procedure zoals opgenomen in artikel 18 onder II te worden gevolgd.

a2. Noordweg (L-1UW)

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De gronden, die met de nadere aanduiding "L-1UW" op de plankaart zijn aangegeven, zijn primair bedoeld voor bebouwing ten behoeve van een woongebied met een lage bebouwingsdichtheid. In ruimtelijk opzicht dient het gebied aan te sluiten op het groene karakter van de Erasmuszone en een contrast te vormen met de stedelijke bebouwing in Hogeveeld. Langs de noordrand dient te worden aangesloten op het karakter van het lint Noordweg. In het daarachter gelegen gebied is uitgangspunt een verkaveling en bebouwing met een kleinschaliger karakter, waarbij relatief grote privetuinen een groen beeld dienen te vormen.

In het zuidelijk deel van dit gebied is een waterpartij gepland als overgang naar de buurt Hogeveeld. ~~Binnen het gebied is een woonwagencentrum toegestaan voor maximaal 40 standplaatsen.~~

2. Uitwerkingsbepalingen

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de bestemming uitwerken met in achtneming van het hieronder bepaalde.

- a. de woningdichtheid mag niet meer bedragen dan 15 woningen per ha;
- b. de hoofdbebouwing mag uitsluitend bestaan uit vrijstaande en/of halfvrijstaande dan wel via bijgebouwen geschakelde woningen;
- c. de bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. de goothoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de grondoppervlakte van de hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 25% van de grondoppervlakte van het desbetreffende bouwperceel;
- f. burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking nadere voorwaarden stellen aan te realiseren bebouwing.

3. Procedureregels

Bij toepassing van het bepaalde in lid 2 dient de procedure zoals omschreven in artikel 18 onder I te worden gevolgd.

Artikel 19. Bouwen alvorens een wijzigingsplan c.q. uitwerkingsplan van kracht is.

1. Op de gronden, zoals bedoeld in de artikelen 5 (SU-2UW), 6 (L-1UW, L-3UW, L-4UW), 10 en 17, nadat toepassing is gegeven aan de daar omschreven wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsbevoegdheid, mag, behoudens het bepaalde in artikel 20, zolang de wijziging c.q. uitwerking van het bestemmingsplan niet is goedgekeurd, niet worden gebouwd.
- 2a. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing, indien de bebouwing in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een vastgesteld gewijzigd c.q. uitgewerkt plan of een ontwerp daarvoor, mits inzicht bestaat in de bodemkwaliteit en verzekerd is, dat indien nodig de bodem gesaneerd zal zijn, voordat de wijziging c.q. uitwerking wordt gerealiseerd en tevens vooraf van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van een daartoe strekkende bouwvergunning geen bezwaar hebben.
- 2b. Indien nog geen gewijzigd c.q. uitgewerkt plan is vastgesteld mogen, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de ter inzage ligging van het ontwerp voor het wijzigingsplan c.q. uitwerkingsplan dan wel daarna zijn, worden of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, die is of moet worden verleend en die overeenstemmen met het wijzigingsplan c.q. uitwerkingsplan:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan door calamiteit geheel worden herbouwd, mits bouwvergunning binnen 2 jaar daarna is aangevraagd, behoudens oteigening overeenkomstig de wet.
3. Voor zover het betreft het bepaalde in het tweede lid, onder a, is het bepaalde in artikel 18, onder I, leden 1 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20. Overgangsbepalingen.

1. **Bouwen**
 Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp voor het plan, dan wel daarna zijn, worden of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, welke is of moet worden verleend en die afwijken van het plan mogen, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan door calamiteit geheel worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar daarna is aangevraagd, behoudens oteigening overeenkomstig de wet.
2. **Gebruik**
 Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, indien door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 21. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in artikel 16, lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22. Titel van het plan.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan Wateringse Veld".

Artikel 18. Procedureregels.

I. Procedureregels voor wijziging en uitwerking van het bestemmingsplan ex artikel 11 WRO.

1. Het ontwerp van het plan tot wijziging c.q. uitwerking ligt gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in het stadsblad of in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden uitgegeven of verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in het eerste lid genoemde termijn schriftelijk bij burgemeester en wethouders bedenkingen kenbaar te maken tegen het ontwerp.
4. Een ieder, die bedenkingen kenbaar heeft gemaakt en/of zijn gemachtigde, wordt in de gelegenheid gesteld zijn standpunt toe te lichten in een openbare vergadering van de betrokken raadscommissie(s), dan wel met een uit die commissies te vormen delegatie.
5. De raadscommissie(s) breng(t)en, in ieder geval indien bedenkingen kenbaar zijn gemaakt, een openbaar schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders.
6. Burgemeester en wethouders stellen een wijziging c.q. uitwerking van het plan eerst dan vast, nadat inzicht bestaat in de kwaliteit van de bodem en -indien nodig- de zekerheid bestaat, dat de bodem gesaneerd zal zijn, voordat de wijziging c.q. uitwerking wordt gerealiseerd.
7. Indien bedenkingen kenbaar zijn gemaakt, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan reclamanten schriftelijk medegedeeld.
8. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het wijzigingsplan c.q. uitwerkingsplan aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland worden de kenbaar gemaakte bedenkingen en de adviezen van de raadscommissie(s) overgelegd.
9. Het bepaalde onder 7 en 8 vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft, terwijl van bedenkingen tegen de wijziging niet is gebleken.

II. Procedureregels voor toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid.

1. Voorzover bij vrijstellingsbepalingen is verwezen naar dit artikel ligt het voornemen met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in het stadsblad of in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden uitgegeven of verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in het eerste lid genoemde termijn schriftelijk bij burgemeester en wethouders bedenkingen kenbaar te maken.
4. Indien bedenkingen kenbaar zijn gemaakt, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan reclamanten schriftelijk medegedeeld.