

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan “Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3”, maar de bestemming “Wonen - 2” en artikel 33 “Algemene wijzigingsregels” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

Artikel 17 Wonen – 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1

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.

17.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn de in sublid 17.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een tuin; met dien verstande dat bestaand oppervlaktewater ook is toegestaan;

17.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'oever' zijn de in sublid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een oeverzone;

17.1.4

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor lichte horeca in categorie 1a, een bistro en/of restaurant (zonder bezorg- en afhaalservice), alsmede een bed & breakfast met maximaal 4 twee-persoonskamers;

17.1.5

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de in lid 17.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor parkeren ten behoeve van de functies genoemd onder 17.1.4, met in acht name van het bepaalde in lid 17.5.1.

17.1.6

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 en 22 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen;

17.2 Bouwregels

17.2.1 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;

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan “Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3”, maar de bestemming “Wonen - 2” en artikel 33 “Algemene wijzigingsregels” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

- 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 17.2.2) 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;
- g. voor grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, geldt dat de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. geldt voor grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen bij percelen dieper dan 30 meter, dat de diepte van het hoofdgebouw 15 meter plus de extra diepte van het perceel bedraagt, met een maximum van 20 meter;
- i. voor grondgebonden woningen in de vorm van aaneengebouwde woningen, geldt dat de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m bedraagt.

17.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel mogen in het achtererfgebied 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;

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan "Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3", maar de bestemming "Wonen - 2" en artikel 33 "Algemene wijzigingsregels" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

- c. op percelen die aan beide zijdelingse perceelsgrenzen door andere (woon)percelen worden begrensd, erfbouw mag 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 erfbouw mag worden gebouwd;
- d. het bebouwingspercentage van het hoofdgebouw (zoals bedoeld in lid 17.2.1) en de erfbouw tezamen, niet meer mag bedragen dan 35% van het perceel;
- e. de bouwhoogte van erfbouw, indien deze plat worden afgedekt, niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van erfbouw, 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 erfbouw gelijk moet zijn aan de hellingshoek van de kap van het hoofdgebouw.

17.2.3 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.

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

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan "Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3", maar de bestemming "Wonen - 2" en artikel 33 "Algemene wijzigingsregels" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

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 zijn bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub d voor het toestaan van een andere dakhelling;
- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub f, tweede bullit voor het toestaan van een kleinere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, waarbij de afstand ten minste 1,5 m dient te bedragen;
- b. het bepaalde in lid 17.2.3 sub f voor het aanleggen van een zwembad;
- c. het bepaalde in lid 17.2.2 voor de bouw van een berging op het voorerf, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 - 3. de afstand tot het openbaar gebied tenminste 0,25 m moet bedragen.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. per woonperceel twee parkeerplaatsen aangelegd en instand gehouden moeten worden, 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;
- b. bij een bed & breakfast tenminste één parkeerplaats per twee-persoonskamer aangelegd en in stand gehouden moet worden;
- c. ten behoeve van lichte horeca 'categorie 1a' tenminste 15 parkeerplaatsen per horecavestiging aangelegd en in stand gehouden moeten worden.

17.5.2 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.

17.5.3 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

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan "Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3", maar de bestemming "Wonen - 2" en artikel 33 "Algemene wijzigingsregels" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

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.

17.5.4 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.

17.6 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 17.5.4:

- a. om toe te staan 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.

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan "Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3", maar de bestemming "Wonen - 2" en artikel 33 "Algemene wijzigingsregels" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

- 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.

17.6.1 Oeverzone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 17.5.2 voor een groter terras.

17.6.2 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het toestaan van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 7 bedraagt.

17.7 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 17.2.1 sub c per perceel maximaal één woning is toegestaan; waarbij alsdan per perceel maximaal twee twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan.

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan “Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3”, maar de bestemming “Wonen - 2” en artikel 33 “Algemene wijzigingsregels” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

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 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. verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in artikel 29.1 t/m 29.6. 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 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, maar te allen tijde na 1 januari 2021.
- c. de begrenzing en/of ligging van de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied groen', met in acht name van het bepaalde in lid 30.2;
- d. 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 14 van toepassing is;
- e. het vervallen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', mits de betreffende gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd;
- f. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Alvorens toepassing te verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de leiding;
- g. 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;
- h. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering':
 - en deze bestemming te verleggen binnen een afstand van 25 m, indien zulks in verband met de definitieve verkaveling van het woongebied noodzakelijk blijkt;
 - en deze bestemming te wijzigen dan wel te laten vervallen indien zulks in verband met de definitieve verkaveling van het woongebied noodzakelijk blijkt;
 - en deze bestemming 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.

Let op: dit zijn niet de regels van het deelplan “Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3”, maar de bestemming “Wonen - 2” en artikel 33 “Algemene wijzigingsregels” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (moederplan). Deze artikelen zijn voor de duidelijkheid als bijlage 1 bij het wijzigingsplan opgenomen.

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

- i. het in artikel **18.2.1** onder b, artikel **21.5** onder b en artikel **22.2** onder b genoemde percentage voor sociale huurwoningen, indien het woningbouwbeleid hiertoe noodzaakt;
- j. de begrenzing en/of ligging van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising” met ten hoogste 25 m;
- k. het plaatsen van een installatie voor reclaimedoeleinden, met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- l. de begrenzing en/of ligging van de bestemming '**Verkeer - 2**' met ten hoogste 20 m;
- m. de begrenzing en/of ligging van het tracé van een leiding met ten hoogste 25 m.
- n. het onderling uitwisselen van woningaantallen binnen de bestemmingen '**Woongebied**', '**Woongebied - 2**', '**Wonen - Uit te werken 1**' en '**Wonen - Uit te werken 2**' met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen deze bestemmingen niet meer mag bedragen dan 3.400; deze bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien een acceptabel externe veiligheidsniveau is verzekerd.