

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Bedrijf - Garagebedrijf	9
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	11
Artikel 5	Gemengd	12
Artikel 6	Groen	13
Artikel 7	Sport	15
Artikel 8	Verkeer - 1	16
Artikel 9	Verkeer - 2	17
Artikel 10	Verkeer - Rail	19
Artikel 11	Water	21
Artikel 12	Wonen	22
Artikel 13	Woongebied	26
Artikel 14	Bedrijventerrein - Uit te werken	30
Artikel 15	Wonen - Uit te werken - 1	33
Artikel 16	Wonen - Uit te werken - 2	36
Artikel 17	Leiding - Gas	39
Artikel 18	Leiding - Hoogspanning	41
Artikel 19	Leiding - Riool	43
Artikel 20	Waarde - Archeologie	45
Artikel 21	Waterstaat - Waterkering	47
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>49</b>
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 23	Algemene bouwregels	50
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 27	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 28	Algemene procedureregels	57
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>59</b>
Artikel 29	Overgangsrecht	59
Artikel 30	Slotregel	60
<b>BIJLAGEN BIJ DE REGELS</b>		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Besluit tot vaststelling	

LET OP! Dit zijn niet de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

## **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-VA02 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, logeershuis;
    - bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals:
    - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
    - 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 scheidingsmuren, 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;

LET OP! Dit zijn niet de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

8

## **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Bedrijf - Garagebedrijf**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

Ten aanzien van de in lid 3.1 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.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van de in lid 3.1 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.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 3.2.1 afwijken voor een afwijking van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m, mits geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen wordt veroorzaakt.

#### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. in de bestemming Wonen zoals bedoeld in artikel 12 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 Bijlage 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen categorieën tot en met categorie 2.

## **Artikel 4      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **4.1      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.

### **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 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.

### **4.3      Afwijking van de bouwregels**

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

## **Artikel 5      Gemengd**

### **5.1      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.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1      Gebouwen**

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

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

#### **5.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van de in lid 5.1 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 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **6.1.1**

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.

#### **6.1.2**

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de in lid 6.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

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

#### **6.1.3**

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn de in lid 6.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor sportdoeleinden.

#### **6.1.4**

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' zijn de in lid 6.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor volkstuinten met de daarbij behorende voorzieningen.

#### **6.1.5**

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 24.1 van toepassing.

#### **6.1.6**

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen.

### **6.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 6.1 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.

### **6.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het vervallen van de aanduiding 'sport' indien de gronden niet meer voor deze afwijkende functie worden gebruikt;
- b. het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - 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 16 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 artikel 10.3 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 in categorie 1a, met uitzondering van cafetaria, automatiek en traiteur, en categorie 1b, met uitzondering van hotel, pension en logeershuis.



## **Artikel 7 Sport**

### **7.1 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 27 onder b,  
met de daarbij behorende:
- g. terreinen;
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag maximaal 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van de in lid 7.1 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 perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op terrein waarop tevens gebouwen staan;
- f. 1 m voor overige erf- en perceelafscheidingen;
- g. 3 m overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 8 Verkeer - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 8.1.1

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.

#### 8.1.2

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

#### 8.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen.

### **8.2 Bouwregels**

#### 8.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> per object;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### 8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

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

## Artikel 9 Verkeer - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1

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:

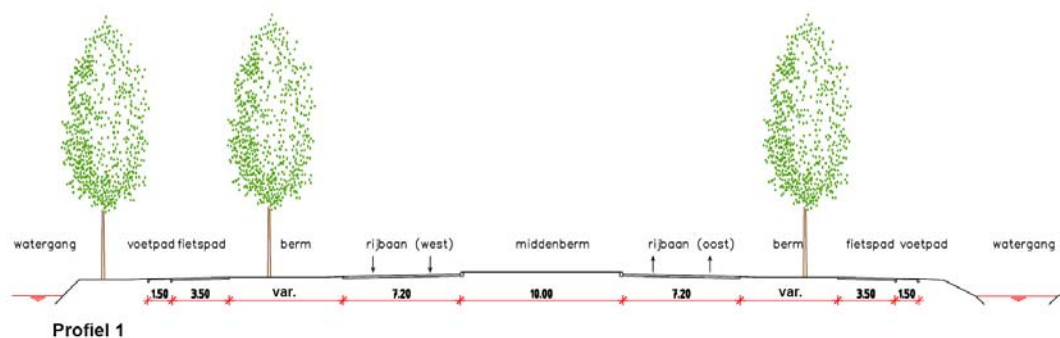
- d. ambulante detailhandel;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
- g. paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- j. geluidwerende voorzieningen,

met de daarbij behorende:

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

#### 9.1.2

De breedte van de weg mag de maatvoering in onderstaande figuur niet overschrijden.



#### 9.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 9.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

#### 9.1.4

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen.

#### 9.1.5

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

## 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 en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per object, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van ambulante handel niet meer dan 25 m<sup>2</sup> 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.

### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen 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.

## **Artikel 10 Verkeer - Rail**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 10.1.1

De voor Verkeer - Rail 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.

#### 10.1.2

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

#### 10.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> 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 regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> per object;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen; deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of overkappingen, dat de bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen.

### **10.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het overkluzen 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 27 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 16 van toepassing zijn.

## **Artikel 11 Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 11.1.1

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.

#### 11.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 24.1 van toepassing.

#### 11.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen.

### **11.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

## **Artikel 12 Wonen**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 12.1.1

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten (zie 12.4 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.

#### 12.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de in lid 12.1.1 gronden tevens bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijven en restaurants.

### **12.2 Bouwregels**

#### 12.2.1 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 hoogte.

#### 12.2.2 Erfbebouwing

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

1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
2. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
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, 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 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;
7. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;



8. 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;
9. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
10. dakterrassen niet zijn toegestaan.

#### 12.2.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 12.2.2 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

#### 12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag 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 het overige op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

#### 12.3.1

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 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

#### 12.3.2

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 m<sup>2</sup>;

- 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.

#### 12.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 12.3 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 m<sup>2</sup>;
  - 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. bedrijfsactiviteiten, voor zover gelegen langs Haantje en 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 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  - 4. de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 80 m<sup>2</sup>;
  - 5. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
  - 6. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn.

#### 12.5 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 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' in:
  - 1. de bestemming Woongebied als bedoeld in artikel 13, waarbij het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a niet geldt;
  - 2. de bestemming Wonen - Uit te werken - 1 als bedoeld in artikel 15, waarbij het bepaalde in artikel 15.4 onder a niet geldt;

- b. het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 5" waarvoor het volgende geldt:
1. per gebied 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 12 is voor het overige van toepassing.

## **Artikel 13 Woongebied**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 13.1.1

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.

#### 13.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de in lid 13.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

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

#### 13.1.3

De waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen.

### **13.2 Bouwregels**

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen

- a. binnen de bestemming dienen tenminste 25 woningen en mogen maximaal 250 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13, 15 en 16 worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- c. verwezenlijking van het plan dient plaats te vinden vanaf de Prinses Beatrixlaan;
- d. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 12 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag maximaal 30 m bedragen.

#### 13.2.2 Erfbebouwing

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

1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
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 1 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.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
- b. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
- c. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder e ten behoeve van een afwijking van niet meer dan 2 m.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

#### 13.4.1

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 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

#### 13.4.2

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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 13.5 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.4:

- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 Bijlage 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 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.

### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het afwijken van de bouwhoogte van gestapelde woningen met ten hoogste 20%.

## Artikel 14 Bedrijventerrein - Uit te werken

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1

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

a. bedrijfsactiviteiten van de in Bijlage 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen categorieën tot categorie 3.2,

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.

#### 14.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' zijn de gronden tevens bestemd voor een tuincentrum, waarvan de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 10.000 m<sup>2</sup> mag bedragen alsmede detailhandel in vuurwerk.

#### 14.1.3

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - woon-werkkavels" zijn de gronden mede bestemd voor bedrijfsactiviteiten met bijbehorende woningen, met dien verstande, dat:

- a. per bouwperceel ten minste 50% van de gronden bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten,
- b. de woningen aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg dienen te worden gebouwd.

#### 14.1.4

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de in lid 14.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

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

#### 14.1.5

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



## 14.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. de oppervlakte per bouwperceel dient minimaal 1000 m<sup>2</sup> te bedragen;
- b. per bouwperceel mag niet meer dan 70% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied groen" is mede het bepaalde in artikel 24.2 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. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- l. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord.

## 14.3 Bouwregels

### Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

#### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3 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 15 Wonen - Uit te werken - 1**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 15.1.1

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.

#### 15.1.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de in lid 6.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

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

#### 15.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 13.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

#### 15.1.4

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

#### 15.1.5

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' zijn de in lid 15.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf met een maximale brutovloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en dienstverlening en horeca, met een maximale brutovloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 900 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte voor detailhandel;
- c. sport- en recreatieve voorzieningen, met een maximale brutovloeroppervlakte van 500m<sup>2</sup>.

## 15.2 Bouwregels

### Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 15.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

## 15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 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.

## 15.4 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 15.1.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 1325 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13, 15 en 16 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - gemengd" de bouwhoogte van gebouwen, waaronder gestapelde woningen, niet meer mag bedragen dan 25 meter;
- e. 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;
- f. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 24.1 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. de bodemkwaliteit van de gronden moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden;
- j. 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;
- k. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;

- I. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgebied Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord.

## **15.5 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 "detailhandel en dienstverlening" in artikel 15.1.5. na de daadwerkelijke beëindiging van deze functies.

## Artikel 16 Wonen - Uit te werken - 2

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

#### 16.1.1

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;  
met daaraan ondergeschikt:
  - c. maatschappelijke voorzieningen;
  - d. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
  - e. groen en water;
  - f. wegen en paden;
  - g. parkeren;
  - h. speelvoorzieningen;
  - i. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
  - j. straatmeubilair,  
met de daarbij behorende:
    - k. erven en tuinen;
    - l. gebouwen;
    - m. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 16.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 16.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

#### 16.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' zijn de in lid 16.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening met een brutovloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>;
- b. maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie: 6000 m<sup>2</sup>;
- c. horeca met een maximum brutovloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

#### 16.1.4

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

### 16.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 16.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 1825 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 13, 15 en 16 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 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 en 16 dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied groen" is mede het bepaalde in artikel 24.2 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 17, 18 en/of 19, werken burgemeester en wethouders de bestemming niet eerder uit dan nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk te adviseren;
- k. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord;
- l. bij het uitwerken van de bestemming dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 23.5.

### **16.3 Bouwregels**

#### Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 16.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

### **16.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.3 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.

### **16.5 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 m<sup>2</sup>. Deze bevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat de toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15.5;

- c. het vergroten van de brutovloeroppervlakte voor detailhandel en dienstverlening met niet meer dan 2300 m<sup>2</sup>, 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 Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden distributieplanologische aspecten is gehoord.



## **Artikel 17 Leiding - Gas**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 17.1.1

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

#### 17.1.2

De belangen van de in lid 17.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### **17.2 Bouwregels**

#### 17.2.1

Ten aanzien van de in lid 17.1 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 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 17.2.2

Ten aanzien van de in lid 17.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 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.

### **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 17.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 17.1 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.

#### 17.4.2

Het bepaalde in lid 17.4.1 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.

#### 17.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 17.4.1 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 18 Leiding - Hoogspanning**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 18.1.1

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.

#### 18.1.2

De belangen van de in lid 18.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### **18.2 Bouwregels**

#### 18.2.1

Ten aanzien van de in lid 18.1 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 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 18.2.2

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 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.

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 18.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 18.1 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.

#### 18.4.2

Het bepaalde in lid 18.4.1 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.

#### 18.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 18.4.1 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 19 Leiding - Riool**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 19.1.1

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

#### 19.1.2

De belangen van de in lid 19.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### **19.2 Bouwregels**

#### 19.2.1

Ten aanzien van de in lid 19.1 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 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 19.2.2

Ten aanzien van de in lid 19.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.2 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.

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 19.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 19.1 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.

#### 19.4.2

Het bepaalde in lid 19.4.1 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.

#### 19.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 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 20 Waarde - Archeologie**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 20.1.1

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.

#### 20.1.2

De belangen van de in lid 20.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

### **20.2 Bouwregels**

Op of de in lid 20.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 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.

## **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 20.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 20.1 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.

### 20.4.2

Het bepaalde in lid 20.4.1 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.

### 20.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 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.

## **20.5 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 21 Waterstaat - Waterkering**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 21.1.1

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.

#### 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 geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 21.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte 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 de waterkering en de waterhuishouding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

LET OP! Dit zijn niet de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

48

### **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 Milieuzone - glastuinbouwbedrijf**

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

### **23.8 Nutsvoorzieningen**

- a. Binnen het plangebied zijn nutsvoorzieningen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **23.9 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.

### **23.10 Waterdicht bouwen**

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

### **23.11 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 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. indien de wijziging betrekking heeft op het verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in artikel 23.1 t/m 23.7. 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;
- 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.

LET OP! Dit zijn niet de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

58

## **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.

### **Artikel 30 Slotregel**

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