

Bijlage 1:
Bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het
bestemminsplan “Sion – ’t Haantje”

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" als bijlage bij het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 4, 5 en 20a"

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 m²;
- b. detailhandel en dienstverlening en horeca, met een maximale brutovloeroppervlakte van 1500 m², waarvan maximaal 900 m² brutovloeroppervlakte voor detailhandel;
- c. sport- en recreatieve voorzieningen, met een maximale brutovloeroppervlakte van 500m².

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" als bijlage bij het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 4, 5 en 20a"

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 m³ 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 ader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- l. de bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgebied Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord.

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" als bijlage bij het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 4, 5 en 20a"

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.