

Let op: dit zijn niet de regels van het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 13 en 16", maar de bestemming "Wonen – Uit te werken 1" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Dit artikel is voor de duidelijkheid als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen.

Artikel 21 Wonen - Uit te werken 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. wonen in combinatie met een zorgfunctie;
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daaraan ondergeschikt:

- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
- g. groen en water;
- h. wegen en paden;
- i. parkeren;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
- l. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- m. erven en tuinen;
- n. gebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied fietspad' is mede het bepaalde in artikel 30.1 van toepassing.

21.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de in lid 21.1.1 bedoelde gronden bestemd voor groen, water, vlonders, steigers, speelvoorzieningen, paden en parkeren.

21.1.4

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 18.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 21.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

Let op: dit zijn niet de regels van het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 13 en 16”, maar de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” (moederplan). Dit artikel is voor de duidelijkheid als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen.

21.3 Nadere eisen

21.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

21.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 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.

21.5 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 21.1.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 125 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen, met dien verstande dat het aantal gestapelde woningen binnen de gezamenlijke bestemmingen ‘Woongebied’, ‘Woongebied - 2’, ‘Wonen - Uit te werken 1’ en ‘Wonen - Uit te werken 2’ niet meer dan 30% van het totale aantal woningen (3.400) mag bedragen;
- b. van het aantal woningen binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 18, 19, 21 en 22 worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 13 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de gestapelde woningen mag ten hoogste 16 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. mogen de goot- en bouwhoogte van woningen (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' de bouwhoogte van gebouwen, waaronder gestapelde woningen, niet meer bedragen dan 25 meter;
- g. 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;

Let op: dit zijn niet de regels van het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 13 en 16", maar de bestemming "Wonen – Uit te werken 1" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (moederplan). Dit artikel is voor de duidelijkheid als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen.

- h. de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 en 22 dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zoekgebied fietspad" is mede het bepaalde in artikel 30.1 van toepassing;
- j. 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;
- k. de bodemkwaliteit van de gronden moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden;
- l. 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;
- m. artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het onderling uitwisselen van woningaantallen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken 1', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen beide bestemmingen niet meer bedraagt dan 715.