

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (onherroepelijke versie) als bijlage bij het uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

Artikel 22 Wonen - Uit te werken 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1

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

- a. wonen;
 - b. wonen in combinatie met een zorgfunctie;
 - c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - d. maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie, met in acht name van het bepaalde in lid 22.6;
 - e. horeca met een maximum brutovloeroppervlakte van 400 m²;
 - f. een basisschool;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. overige maatschappelijke voorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en -verblijf;
 - h. detailhandel (maximaal 2.400 m² b.v.o.);
 - i. dienstverlening;
 - j. groen en water;
 - k. wegen en paden;
 - l. parkeren;
 - m. speelvoorzieningen;
 - n. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
 - o. straatmeubilair;
- met de daarbij behorende:
- p. erven en tuinen;
 - q. gebouwen;
 - r. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

22.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising' zijn de in lid 22.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising, zoals een brug of een viaduct.

22.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - te handhaven woonfunctie' zijn de in lid 22.1.1 bedoelde gronden mede bestemd voor te handhaven woningen.

22.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 22.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. binnen de bestemming Wonen - Uit te werken 2 mogen gezamenlijk ten hoogste 1.525 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 50% 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 gestapelde woningen mag maximaal 35 m bedragen;

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (onherroepelijke versie) als bijlage bij het uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

- e. 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - zoekgebied groen" is mede het bepaalde in artikel 30.2 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 23 tot en met 25, werken burgemeester en wethouders de bestemming niet eerder uit dan nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk te adviseren;
- k. bij het uitwerken van de bestemming dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 29.6.

22.3 Bouwregels

22.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 22.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

22.4 Nadere eisen

22.4.1 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.

22.4.2 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.

22.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.3 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.

NB dit artikel is, voor de duidelijkheid, integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (onherroepelijke versie) als bijlage bij het uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

22.6 Specifieke gebruiksregels

22.6.1 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte geldt dat:

- a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie - uitgezonderd de oppervlakte van een basisschool zoals bedoeld in lid 22.1.1 sub f - niet meer mag bedragen dan 6.000 m².

22.7 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 onderling uitwisselen van woningaantallen binnen de bestemmingen 'Woongebied - 2' en 'Wonen - Uit te werken 2', met dien verstande dat het totale aantal woningen binnen beide bestemmingen niet meer bedraagt dan 1.645.