

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

Artikel 6 Water

Artikel 7 Wonen

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Artikel 11 Algemene bouwregels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Artikel 16 Slotregel

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0352DPlesmanweg-40ON van de gemeente 's-Gravenhage.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid - daaronder niet begrepen prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub - in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door een bewoner in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het bedrijf wordt ingenomen.

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie - dat door zijn beperkte omvang door een bewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

1.7 archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

1.8 automatenhal:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.9 baliefunctie:

een (onderdeel van een) kantooractiviteit of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op het structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk deel van een gebouw.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bed & breakfast

een voorziening gericht op het voor een kortdurend verblijf, binnen een woning door de eigenaar-bewoner, bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan maximaal vier bezoekers.

1.12 belwinkel:

een (deel van een) gebouw, gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding elektronisch berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden, al dan niet gemengd of mede gebruikt ten behoeve van detailhandel of dienstverlening; onder belwinkel wordt mede begrepen een internetcafé/gelegenheid.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.16 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat functioneel ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw, en daarvan bouwkundig valt te onderscheiden.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bruto-vloeroppervlak (bvo) van een functie:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere gebouwde voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten, met uitzondering van de parkeergarages.

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, dan wel een bouwkundige constructie van enige omvang die, hetzij direct, hetzij indirect, steun vindt in of op de grond.

1.23 culturele voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals theaters, schouwburgen, concertzalen, ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstuitingen, bioscopen, filmhuizen en musea met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, alsmede tentoonstellingsruimten en werk- en presentatieruimten ten behoeve van kunstenaars. Binnen culturele voorzieningen is aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36

1.24 cultuurhistorische waarden (van het beschermd stadsgezicht):

de historisch-ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historisch patroon van straten, stegen, open ruimten, groen en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing ter plaatse, de aanleg, de historische bebouwing, alsmede de aanleg en de bebouwing die structuur- en karakterbepalend is met betrekking tot de openbare ruimte.

1.25 dak:

iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 dakopbouw:

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen detailhandel in volumineuze goederen, perifere detailhandel, straathandel, sekswinkel, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het

gebruik ter plaatse; het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan. Binnen detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36.

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig en publieksgericht verlenen van diensten, al dan niet met baliefunctie, op onder meer medisch, juridisch, financieel, therapeutisch of cosmetisch gebied, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkelen en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, kantoren, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven. Binnen dienstverlening is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.30 escortbedrijf:

een gebouw waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aangeboden wordt die op een andere plaats dan in het gebouw wordt uitgeoefend.

1.31 garagebedrijf:

een inrichting, waarin of van waaruit op bedrijfsmatige wijze het vervaardigen, onderhouden, repareren, behandelen van oppervlakte, keuren, reinigen, verhandelen, verhuren, opslaan of proefdraaien van motorvoertuigen plaatsvindt.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 geluidgevoelige functies en gebouwen:

functies en gebouwen waaraan op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bescherming tegen bij die regelingen gereguleerde geluidbelasting toekomt.

1.34 hogere grenswaarde:

een bij besluit op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder 2012 vast te stellen wettelijke grenswaarde voor zoneringsplichtig wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of industrielawaai, groter dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidbelasting op grond van de Wet en het uitvoeringsbesluit.

1.35 hoofdgebouw:

een pand, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 horeca-inrichting, ondergeschikte horeca en aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca

horeca-inrichting:

- a. een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak;
- b. een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en discotheek, een hotel of bed & breakfast, maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de 'Staat van Horeca-categorieën', tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook

voor locaties waar horeca in ondergeschikte zin dan wel gerelateerd aan de hoofdfunctie plaatsvindt.

Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvoorzieningen en voornamelijk gericht is op het winkelend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 1" ($h \leq 1$).

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of;
- het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of;
- het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 2" ($h \leq 2$).

categorie zwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of;
- het aanbieden van vermaak.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 3" ($h \leq 3$).

In aanvulling op deze horeca-categorieën conform de staat van horeca-categorieën kunnen nog twee vormen van horeca voorkomen: ondergeschikte horeca en een aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca.

Ondergeschikte horeca:

Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemmingen dan wel de functies "detailhandel" en "dienstverlening", mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak of tot een voor de vestiging vastgesteld aantal m² Bvo;
2. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
3. het schenken van alcohol is niet toegestaan, tenzij uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit wel is toegestaan;
4. de uitstraling van de hoofdfunctie dient behouden te blijven.

Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca:

Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemmingen "cultuur en ontspanning" en "sport" dan wel de functies "culturele voorzieningen", "museum" en "sportvoorzieningen" alsmede in bestemmingen en functies indien dit nader is omschreven in de bestemmingsregels, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

1. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
2. in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd.

1.37 hotel:

elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.

1.38 installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie:

installaties ten behoeve van mobiele telefonie en/of datacommunicatie, bestaande uit een antennestaaf of antennespriet, al of niet met dwarssprietten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

1.39 kantoor:

een gebouw, dat in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het in administratieve zin doen functioneren van de instelling, waaronder vergaderaccommodatie.

1.40 kap:

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk ten minste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

1.41 kapverdieping:

een in de kap van een gebouw gelegen ruimte, waarvan de vloer niet meer dan 1,20 m. onder de goothoogte ligt, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.42 laag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.43 logies

het bedrijfsmatig verstrekken van tijdelijke huisvesting in een toeristische verblijfsaccommodatie voor een periode van maximaal 4 maanden, waarbij sprake is van een (vorm van) flexibel combineerbare woon- en slaapruiimte, keuken of kitchenette en eigen sanitaire voorzieningen.

1.44 luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund en zonder tot de constructie behorende wanden.

1.45 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarbij ingevolge de regels bepaalde afmetingen,

percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorgescreven.

1.46 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefoocellen en zendmasten.

1.47 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.48 ondergeschikte bouwdelen:

delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten, liftkokers en installatieruimten.

1.49 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.50 overbouwing/onderdoorgang:

een gebied binnen een bouwvlak, waar een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.51 overkragende bebouwing:

bebouwing, die niet direct op het maaiveld is gepositioneerd en tot stand wordt gebracht buiten de bestemmingsgrenzen van de hoofdbebouwing.

1.52 pand:

(deel van een) gebouw met een eigen toegang, welke door de wijze van gebruik als zelfstandige entiteit functioneert.

1.53 parkeerdruk:

het totaal aantal in de openbare ruimte of in gebouwde openbare parkeervoorzieningen geparkeerde voertuigen gedeeld door de parkeercapaciteit in de openbare ruimte of in de gebouwde openbare parkeervoorzieningen, uitgedrukt in een percentage.

1.54 parkeervoorziening:

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox tenzij in de regels anders is bepaald.

1.55 peil:

- a. gebouwen waarvan de hoogte is aangegeven op de verbeelding zijn uitgedrukt in meters NAP (0 m: NAP);
- b. in de overige gevallen: de hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.56 plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.57 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.58 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutie-inrichting, een erotische massagesalon en een seksclub.

1.59 sekswinkel:

een inrichting, waarin of van waaruit uitsluitend of in hoofdzaak seksartikelen worden verkocht. Niet als seksartikelen in de zin van deze bepaling worden beschouwd gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, waarin erotische gedachten of gevoelens worden geopenbaard.

1.60 sociale huurwoning:

een huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens, welke woning gedurende een periode van minimaal 15 jaar als zodanig moet worden gebruikt, welke periode voor de betreffende sociale huurwoning aanvangt op de ingangsdatum van de eerste ter zake van deze sociale huurwoning te sluiten huurovereenkomst.

1.61 staat van horeca-categorieën:

de staat van horeca-categorieën, behorende bij dit bestemmingsplan Plesmanweg 1-6.

1.62 terrein:

een zichtbaar begrensd stuk grond, al dan niet bebouwd.

1.63 verbeelding:

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 (voorheen: plankaart).

1.64 weg:

alle voor de auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.65 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meerdere personen, al dan niet in combinatie met een door bewoner(s) uitgeoefend aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep.

Artikel 2 Wijze van meten**2.1 afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:**

de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.2 bouwdiepte:

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.3 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 bouw(onder)delen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.8 oppervlakte en (bruto-)vloeroppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimtes, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' (h) horeca categorie 'middelzwaar';
- b. kantoor;
- c. logies, met daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen als lobby, zwembad, vergaderruimte, wasruimte;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals verkeersruimten, bergingen, fietsenbergingen, entree's, één en ander zoals nader bepaald in artikel 3.3 en met de daarbij behorende gebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte: zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. indien er geen goot- en/of bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding geldt de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- c. ondergronds gelegen bebouwing mag uit niet meer dan twee lagen bestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het bruto-vloeroppervlak kantoor bedraagt maximaal 5.939m²;
- b. het bruto-vloeroppervlak 'horeca categorie 'middelzwaar' bedraagt maximaal 776m²;
- c. logies bestaat uit maximaal 108 kamers;
- d. logies en de daarbij horende ondergeschikte voorzieningen bestaat uit maximaal 5.939m².

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluitingswegen van parkeervoorzieningen;

ter plaatse van de functieaanduiding:

- d. 'parkeerterrein' (p) tevens voor een parkeervoorziening;
- e. 'parkeergarage' (pg), tevens voor een parkeergarage;
- f. 'fietsenstalling' (fis) tevens voor een fietsenstalling;
- g. 'terras' (tr) uitsluitend voor een terras;
- h. 'tuin' (t) tevens voor tuinen ten behoeve van de binnen de bestemming Wonen gelegen woningen;
- i. 'nutsvoorzieningen' (nv) tevens voor traforuimtes en distributiegebouwen voor een WKO;

en:

- j. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' (s) een sportschool;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 4.4 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voetpaden, groen, water en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling" (fis) de bestaande fietsenstalling worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;
- c. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nv) een traforuimte of distributiegebouw voor een wamte- en koudeopslag (WKO) worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter vanaf aansluitend maaiveld;
- d. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage"(pg) een parkeergarage worden gebouwd, van maximaal twee lagen.
- e. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "sport" (s) de bestaande ondergrondse bebouwing worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;
- f. de sportschool is toegestaan ter plaatse van de in sub e genoemde bebouwing;
- g. de parkeergarage wordt, met uitzondering van in/ en uitritten, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, ondergronds gerealiseerd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de overkapping ter plaatse van de hoofdentree bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) is uitsluitend parkeren op maaiveld toegestaan;
- b. het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak van de sportschool binnen de bestemmingen Groen en Wonen bedraagt maximaal 373m² BVO.

4.5 Specifieke bouwregels

- a. de sportschool wordt, met uitzondering van ondergeschikte functies zoals kleedruimten en opslagruimten, bouwkundig gescheiden van geluidgevoelige functies zoals wonen;

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het verrichten van graafwerkzaamheden en andere mechanische ingrepen beneden maaiveld;
2. het verrichten van graafwerkzaamheden onder bestaande bebouwing.

4.6.2 Uitzonderingen

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van geringe betekenis worden geacht.

4.6.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, voor zover die werken of werkzaamheden nodig zijn ter realisatie of ter handhaving van de aan de gronden gegeven bestemmingen of functies en geborgd is dat hierdoor geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit kunnen optreden;
- b. over het bepaalde onder a. wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

- b. 'fietsenstalling' (fis) tevens voor een fietsenstalling;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling" (fis) de bestaande fietsenstalling worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;

5.2.2 Overige bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter vanaf aansluitend maaiveld.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. waterberging;

met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. voor een brug: 2 meter vanaf aansluitend maaiveld;
 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 meter vanaf aansluitend maaiveld.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- e. kantoren;

en;

- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' (s) een sportschool;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' [ond] tevens voor de instandhouding van een watergang;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 7.3 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bergingen, fietsenstallingen, containerruimtes, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en / of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. indien er geen goot- en/of bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding geldt de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" [ond] dient een onderdoorgang ter breedte van de

aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

7.3 Specifieke bouwregels

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal 311;
- b. het bruto-vloeroppervlak kantoor bedraagt maximaal 480m²;
- c. de sportschool is uitsluitend toegestaan in bouwlaag -1;
- d. de sportschool wordt, met uitzondering van ondergeschikte functies zoals kleedruimten en opslagruimten, bouwkundig gescheiden van geluidgevoelige functies zoals wonen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak van de sportschool binnen de bestemming Groen en Wonen bedraagt maximaal 373 m² BVO.

7.5 Gebruik geluidgevoelige objecten

- a. 4 appartementen, gelegen op laag 0,1, 2, 3 kopgevel B, zoals aangegeven op bijlage 6 bij deze regels, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan dat de gevel als dove gevel is uitgevoerd;
- b. de 3- of meerkamerappartementen waarvoor hogere waarden zijn verleend en waarbij een geluidsluwe buiten- of binnengevel ontbreekt, mogen niet eerder in gebruik worden genomen, dan wanneer voorzien van een balkon met gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond of maatregelen van gelijke strekking;
- c. over het bepaalde onder a en b wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Haaglanden dan wel haar rechtsopvolger.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting één en ander zoals nader bepaald in artikel 8.4.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' als bedoeld in artikel 8.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het archeologisch onderzoek;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. in de gebieden waar de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie geldt in de eerste plaats de regels van de bestemming Waarde - Archeologie 2
- b. Indien de regels van de bestemming Waarde - Archeologie 2 strijdig zijn met de regels van de samenvallende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in artikel 3 tot en met 7 gelden in de eerste plaats de regels van onderhavige bestemming.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

8.5.2 Uitzonderingen

Het vereiste van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer of onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

8.5.3 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 8.5.1 dient bij het indienen van de aanvraag vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarden van het terrein, welke blijkens de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van archeologische monumentenzorg voorwaarden worden verbonden. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 7 mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Westbroekpark - Belgisch Park te 's Gravenhage, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 6 september 1996 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 3, 4 en 5 van de regels.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' als bedoeld in artikel 9.1 gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 9.1;
- b. daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient de kapvorm in stand te worden gehouden;

- c. indien het bouwen betrekking heeft op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk dient voorafgaande aan het bouwen over de cultuurhistorische waarden als bedoeld in voornoemd aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop, advies te worden ingewonnen bij de adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag of een deskundig lid van die commissie;
- d. In uitzondering op het gestelde onder b mag de aldaar omschreven gevelindeling en/of kapvorm worden aangepast, indien en voor zover ter plaatse van het pand of de panden op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding-dakopbouw is aangegeven dan wel een hogere goot- en/of bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing is opgenomen en die aanpassingen uitsluitend op het optoppen van de bebouwing betrekking hebben;
- e. het gestelde in voorafgaande subleden heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11 en de algemene afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 14;
- f. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden en bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 onder b ten behoeve van een afwijkende kapvorm, mits gehoord de commissie als hiervoor bedoeld of een deskundig lid van die commissie, de oorspronkelijke waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble niet wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

- a. De in dit plan opgenomen regels zijn van toepassing op elk bouwwerk bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- b. een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten is toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft;
- c. een vlaggenmast op een erf is niet hoger dan 6 meter;
- d. een speeltoestel, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer dan 4 meter bedraagt is toegestaan;
- e. straatmeubilair is toegestaan;
- f. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- g. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder g wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 - 1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag 2021, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - 2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag 2021 en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- i. Een ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

1. Indien de afmetingen van een voor een gehandicapte gereserveerde parkeerruimte, bij haaks parkeren ten minste 3.50 meter bij 5.00 meter bedraagt;
2. Indien de afmetingen van een parkeerruimte uitgaande van langsparkeren, voor een personenauto ten minste 1.80 meter bij 5.50 meter en ten hoogste 3.25 bij 6.00 meter bedraagt, en in geval van andere parkeervormen ten minste 2.50 bij 5.00 meter bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

- a. Het is verboden de gronden en de zich daarop bevindende opstallen binnen dit bestemmingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan; tot verboden gebruik wordt - tenzij in de regels anders is bepaald - in ieder geval gerekend:
 1. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 2. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een seksinrichting:, een sekswinkel:, een paddoshop, een garagebedrijf:f of een belwinkel:;
- b. Ingeval van een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep mogen:
 1. de activiteiten geen hinder voor de woonsituatie opleveren en niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingplichtig zijn;
 2. de activiteiten naar de aard en uitstraling geen afbreuk doen aan en in overeenstemming zijn met het karakter van de woning waarbij de activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden uitgeoefend en geen buitenopslag en (licht)reclame tot gevolg hebben;
 3. de activiteiten geen detailhandel en/of horeca betreffen;
 4. de activiteiten aan de woonfunctie geen onevenredige verkeer aantrekkende werking tot gevolg hebben waarbij de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- c. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- d. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder c wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag 2021, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag 2021 en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- f. speeltoestellen zijn toegestaan.

12.2 Exploitatie sociale huurwoningen

- a. Van de te realiseren woningen dient ten minste 20,3% als sociale huurwoningen, gerekend vanaf de datum van oplevering van de woningen, te worden geëxploiteerd;
- b. aan het bevoegd gezag dient te worden aangetoond dat aan het bepaalde in lid a wordt voldaan.

12.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De woningen en voorzieningen in het deel van het plangebied gelegen ten noorden van de lijn aangegeven in Bijlage 2

mogen niet eerder in gebruik worden genomen totdat er een waterberging met een capaciteit van 391 m³ is aangelegd.

12.4 Instandhouding waterberging

- a. Om de waterberging in stand te houden dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
 1. een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 391 m³;
 2. vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 u of een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt en dat de duurzame instandhouding en het beheer is geborgd.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" is het bouwen en gebruik van gronden slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.

13.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' moeten de nazorg maatregelen zoals benoemd in de beschikking Wet bodembescherming ODH-2019-00123829 (het in stand houden van verhardingen en het behouden van het grasveld), dan wel eventuele nazorgmaatregelen uit een volgende beschikking in stand worden gehouden;
- b. gebruik van gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' is uitsluitend toegestaan wanneer de bodem in voldoende mate is gesaneerd.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:
 1. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter;
 2. speeltoestellen met een hogere hoogte dan bepaald in artikel 11 onder d.
 3. parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien
 - op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
 - het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw.
- b. Voor de onder a.1 en a.2 genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan indien de afwijking stedenbouwkundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag;
- c. Voor de onder a.3 genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan, indien de afwijking verkeerskundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een verkeerskundige van de gemeente Den Haag.

14.2 Afwijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. de vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt;
- b. parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:
 1. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;

2. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- c. Voor de onder b genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan, indien de afwijking verkeerskundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een verkeerskundige van de gemeente Den Haag.

14.3 Afwijken overige regels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
- b. sirenes ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructies;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunst- en reclameobjecten, keermuren, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- d. bouwwerken ten behoeve van veiligheidsvoorzieningen of verkeersregulering, zoals anti-ramkraakpaaltjes, verhoogde trottoirs en/of pollers;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wegverkeer zoals snellaadstations.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. en bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, 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;
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6.
