Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0382BZichten-40ON van de gemeente 's-Gravenhage.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 ambulante handel:

het met een verkoopinrichting voor een dag of voor een bepaalde periode te koop aanbieden en/of verkopen van goederen en/of ter plekke bereide etenswaren, waarbij ten minste één van de bij die verkoop betrokken partijen zich op of aan de weg bevindt.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bebouwing:

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 Binnentuin

Een tuin met voldoende gronddekking op een aangepaste constructie voor volwaardig groen, voldoende waterberging en de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van circa 1 meter of zijn er openingen in het dek. De beplanting is van zodanige kwaliteit dat er sprake is van compensatie voor eerder aanwezige tuinen op maaiveld en kan daardoor onder andere voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna bieden.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 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.

1.27 dak:

iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 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.

1.29 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 1.38.

1.30 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-ontwikkel- 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 1.38.

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag die zich direct boven de onderbouw bevindt en bij gebreke daarvan de bouwlaag welke zich als eerste geheel of in overwegende mate boven het peil bevindt.

1.32 ecologische verbindingszone

een aaneengesloten ecologische inrichting met een hoogwaardige en op de omgeving afgestemde toepassing van visueel afschermende en het landschapsbeeld versterkende en duurzaam aanwezige beplanting. Een ecologische verbindingszone is passend bij de karakteristieken van de omgeving en het omringende landschap.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 gebouw:

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

1.36 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.

1.37 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 belangrijkst is.

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

**horeca-inrichting:**

1. 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;
2. 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 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<1).  
categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens 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<2).

categorie zwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens 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<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 bestemming Gemengd -1 mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak ;
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.

1.39 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 dwarssprieten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

1.40 kap:

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk ten minste 15o en ten hoogste 75o 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 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.43 laag:

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

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 voorgeschreven.

1.46 medische en paramedische voorzieningen:

een instelling zoals een ziekenhuis c.a., kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling.

1.47 middeldure huurwoning

woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die tevens op grond van artikel 5 van Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot en met 185 punten waard zijn, alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten. Voor de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;

1.48 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, telefooncellen en zendmasten.

1.49 onderbouw:

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

1.50 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.51 ontheffingsbesluit:

het besluit van het bevoegd gezag tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, behorende bij dit bestemmingsplan.

1.52 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.

1.53 overkragende bebouwing

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

1.54 pand:

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

1.55 parkeerdruk:

Het aantal in openbaar gebied geparkeerde auto's op het maatgevende moment, afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit langs de openbare weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de betreffende functies en voor het gebied geldende loopafstanden, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, uitgedrukt in procenten.

1.56 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.

1.57 peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
2. in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
3. in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

1.58 pergola:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

1.59 plangrens:

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

1.60 plint:

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

1.61 prostitutie:

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

1.62 prostitutie-inrichting:

een bouwwerk geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.63 seksclub:

een prostitutie-inrichting, waarin tevens andere vormen van vermaak en amusement worden geboden en/of in een daarvoor bestemde ruimte of gebruikte ruimte anders dan om niet drank wordt verstrekt.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 sociale huurwoning

Huurwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.67 staat van horeca-categorieën:

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

1.68 terrein:

een zichtbaar begrensd stuk grond, al dan niet bebouwd.

1.69 toegelaten instelling

een instelling ingevolge de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015

1.70 verbeelding

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7.

1.71 voorgevelrooilijn

de voorgevelrooilijn is:

1. voor bouwstroken, bouwvlakken en bouwblokken, welke reeds geheel of ten dele zijn bebouwd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. voor andere terreinen dan onder 1:
   1. de grens van de weg;

1.72 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.

1.73 welzijnsvoorzieningen:

voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal cultureel werk; onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria, gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening.

1.74 winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, met uitsluiting van alle andere voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte, binnen een detailhandelsvestiging.

1.75 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

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 bebouwingspercentage:

een binnen een bij dit plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

2.3 bouwdiepte:

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

2.4 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, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 grondoppervlakte van bebouwing:

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een bouwwerk.

2.8 hoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 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.

2.10 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

2.11 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*uitsluitend op de begane grondlaag:*

1. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;
2. dienstverlening;
3. horeca in de categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage1 van de regels;
4. welzijnsvoorzieningen gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn;
5. speel-, recreatie en terrasvoorzieningen.

*uitsluitend op de verdiepingen:*

1. (fiets-) parkeren.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Binnen het bestemmingsvlak is 100 % bebouwing toegestaan;
2. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
3. beneden het peil is bebouwing van maximaal een laag toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid;
2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
3. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
4. in verband met de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

1. de onder artikel 3.1 genoemde bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A tot en B uit de staat van functiemenging als opgenomen in bijlage 2 van de regels. geluidsgevoelige functies binnen de bebouwing.
2. horeca is toegestaan in de categorieën licht van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

1. artikel 3.1 en 3.4 onder a opdat niet in de staat van bedrijven bij functiemenging voorkomende bedrijven eveneens kunnen worden toegelaten, voor zover deze bedrijven naar hun aard, omvang en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met wel in voornoemde staat opgenomen bedrijven.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken;
2. speelvoorzieningen;
3. fiets-, wandelpaden;
4. watergangen;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

1. "openbaar vervoer" (ov) tevens een abri voor openbaar vervoer en bijbehorende voorzieningen.
2. ecologische zone (evz) tevens voor fietsverbinding is toegestaan.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. op de gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 9, geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de ecologische verbindingszone zijn de functies genoemd onder 4.1 b niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsstraat

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. voet- en fietspaden;
2. wegen;
3. ongebouwde parkeervoorzieningen;
4. terrassen ten behoeve van aangrenzende horeca,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, 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:

1. op de gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 9, geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
2. voor terrasschermen 2 meter;
3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van de situering van terrassen en terrasschermen in verband met de verkeersveiligheid.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen in gestapelde vorm;
2. tuinen en erven;
3. een toegangsweg;
4. (fiets- en/of auto)parkeerplaatsen;
5. een parkeergarage;
6. toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
7. speel- en recreatieve voorzieningen;
8. loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden,

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
3. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
4. een parkeergarage van ten hoogste 1 bouwlaag te voorzien van een binnentuin;
5. de geluidswaarden binnen de te realiseren woningen dienen niet hoger te zijn dan 35 dB(A).

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

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter, met dien verstande dat de hoogte daarvan, indien gesitueerd voor de voorgevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
3. indien het de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft die worden gerealiseerd op de overdekte parkeervoorziening, wordt de hoogte, zoals vermeld in het vorige lid, gemeten vanaf de bovenkant van deze parkeervoorziening;
4. in afwijking van de in het lid 1 vermelde maximale hoogte, geldt deze niet voor loopbruggen die de in 6.2.1 onder a genoemde hoofdgebouwen met elkaar verbinden

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder;
2. de situering van in- en/of uitritten alsmede de inrichting van de parkeergarage(s) en de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid;
3. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
4. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
5. de verkeersveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

1. Van de ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient ten minste 43% als sociale huurwoningen te worden geëxploiteerd;
2. De exploitatie van deze in het vorige lid genoemde huurwoningen dient plaats te vinden door een daartoe toegelaten instelling;
3. Van de overige ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dienen, gedurende een periode van 20 jaar, gerekend vanaf de datum van ingebruikname van de woningen, 76 als middeldure huurwoningen te worden geëxploiteerd;
4. Ten minste 50% van de onder c. bedoelde woningen moet behoren tot de categorie laag middenduur zoals geregeld in de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711);
5. Van het totaal aantal woningen mag niet meer dan 20% beschikken over een woonoppervlak van minder dan 50m2 GBO;
6. Op de onder a. en c. aangeduide woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing;
7. Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder b. indien op basis van een integrale belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;
8. Van het bepaalde onder c en d kan het bevoegd gezag geheel of gedeelteljk afwijken onder alsdan te stellen voorwaarden met het realiseren van koopwoningen wordt ingestemd;
9. Voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder a, c, d. en e. wordt voldaan.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming als bedoeld in artikel 7.1 gelden de volgende regels:

1. ten dienste van de bedoelde leiding(en) mogen op - of in - de in het eerste lid bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
2. ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

1. artikel 7.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor Leiding - Water bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
4. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Wet natuurbescherming of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
5. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
6. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
7. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
8. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
9. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
10. het aanleggen van drainage.

7.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 7.4.1 genoemde verboden gelden niet:

1. indien en voor zover de in het eerste lid genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de gronden;
2. indien en voor zover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
3. ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

7.4.3 Beperkingen

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:

1. geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
2. hieromtrent vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
3. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

1. De in dit plan opgenomen regels zijn van toepassing op elk bouwwerk bedoeld om ter plaatse te functioneren;
2. overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwings- of bestemmingsgrenzen, respectievelijk bebouwingspercentages is - tenzij in de regels anders is bepaald - slechts toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen en balkons mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt. Voorwaarde daarbij is dat, indien sprake is van overstekende daken, balkons, galerijen en soortgelijke delen van gebouwen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 4,20 meter boven maaiveld bevinden;
3. een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten is toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft;
4. Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in de artikelen 3.2.1 en 6.2.1 zal moeten worden aangetoond dat op het moment van oplevering van die bebouwing wordt voldaan aan de vereiste waterbergingsopgave van 673 m3. Daartoe dient tijdig advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland inzake de waterbergingscapaciteit.Voorts dient voldaan te worden aan de eis dat op eigen terrein 50 mm waterberging gerealiseerd zal worden.
5. tenzij in de regels anders is bepaald, mag binnen een bouwvlak in één laag beneden peil worden gebouwd;
6. installaties voor mobiele telecommunicatie zijn toegestaan op gebouwen;
7. bouwwerken - ondergronds en bovengronds - voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, zijn toegestaan, mits voor zover zij op openbare grond zijn gesitueerd niet hoger zijn dan 2 meter en - indien bovengronds geplaatst - het oppervlak niet meer dan 4 m2 bedraagt;
8. een speeltoestel, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer dan 4 meter bedraagt is toegestaan;
9. het is verboden een woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.
10. 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;
11. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder a 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;
12. 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;
13. 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 haaks parkeren, ten minste 2.50 bij 5.00 meter bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

1. 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 of een belwinkel:;
2. 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 inpandig 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;
3. 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;
4. 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, 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;
5. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
6. tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan mits geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt;
7. ambulante handel is met inachtneming van het gestelde in de Verordening straathandel Den Haag 2017 toegestaan;
8. speeltoestellen zijn toegestaan.
9. Ingebruikname van de te realiseren hoofdgebouwen mag niet eerder plaatsvinden dan dat er een waterberging overeenkomstig het bepaalde onder j. van dit artikel is gerealiseerd;
10. Voor de onder i. genoemde waterberging gelden de volgende randvoorwaarden:
    1. de waterberging heeft een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 673 m3;
    2. er is sprake van vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 uur of er is sprake van een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt;
    3. de borging van instandhouding, beheer en onderhoud en bovenstaande randvoorwaarden vindt plaats in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en de eigenaar.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels

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

1. het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages met maximaal 10% mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.
2. beneden peil gelegen ruimten ruimtes in één laag, voor zover gelegen buiten een bouwvlak;
3. bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, elektriciteitsvoorzieningen, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximum oppervlakte van 30 m2.
4. speeltoestellen met een hogere hoogte dan bepaald in artikel 9 onder h.
5. 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.

11.2 Afwijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels

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

1. de vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt;
2. het bepaalde in artikel 10 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3 Afwijken overige regels

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

1. bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoermiddelen. De afwijking kan voor een bepaalde termijn worden toegestaan. Ook kan een persoonsgebonden afwijking worden toegestaan;
2. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunst- en reclameobjecten, keermuren, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
3. bouwwerken ten behoeve van veiligheidsvoorzieningen of verkeersregulering, zoals anti-ramkraakpaaltjes, verhoogde trottoirs en/of pollers;
4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wegverkeer zoals snellaadstations;

Artikel 12 Overige regels

1. Indien in de regels van dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wetten, wetsbepalingen, algemene maatregelen van bestuur of verordeningen betreft het wetten, wetsbepalingen, algemene maatregelen van bestuur of verordeningen zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een 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;
2. 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%;
3. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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;
2. 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;
3. 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;
4. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7.