Den Haag

Bestemmingsplan
Bezuidenhout, 1e herziening

Ontwerp

Ontwerp, d.d. 12 december 2017

Bezuidenhout, 1e herziening

Inhoudsopgave Regels

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 3 Wonen - 1 15
Artikel 4 Wonen - 2 17
Artikel 5 Kantoor 19
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 20

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **23**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 8 Algemene bouwregels 24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 27

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **29**
Artikel 12 Overgangsrecht 29
Artikel 13 Slotregel 30

Bijlagen

Bijlage 1 **Nota Parkeernormen Den Haag**

Bijlage 2 **Wijzigingen/aanvullingen op de Nota Parkeernormen**

Bijlage 3 **Fietsparkeernormen**

Bijlage 4 **Staat van bedrijven bij functiemenging**

Bijlage 5 **Staat van Horeca-categorieën**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0304GBezuidenh1-40ON 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 kunnen worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m^2 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, kan worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m^2 van het pand door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

1.8 ambacht/ambachtelijk bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.9 bebouwing:

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 dak:

iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 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.

1.26 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 1.37.

1.27 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 1.37.

1.28 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.

1.29 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 garagebox:

een gebouw dat dient voor opslag en de stalling van motorvoertuigen.

1.33 gebouw:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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 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 5 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;

Horecavormen die onder deze categorie vallen zijn onder andere: lunchroom/broodjeszaak, cafetaria/snackbar, koffieconcept/koffiehuis, ijssalons en take away / maaltijdbezorging.

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.

Een horecavorm die binnen deze categorie valt is onder andere een restaurant.

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.

Horecavormen die binnen deze categorie vallen, zijn onder andere: café en discotheek.

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 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.

1.38 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 dwarssprieten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

1.39 internetcafé / -gelegenheid:

een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.40 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.

1.41 kap:

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

1.42 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.

1.43 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 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.48 ontheffingsbesluit:

het besluit van het bevoegd gezag tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder.

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 pand:

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

1.51 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.

1.52 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.

1.53 peil:

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

1.54 pergola:

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

1.55 plangrens:

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

1.56 prostitutie:

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

1.57 prostitutie-inrichting:

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging:

de staat van bedrijven bij functiemenging behorende bij dit bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening.

1.62 staat van horeca-categorieën:

de staat van horeca-categorieën, behorende bij dit bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening.

1.63 terrein:

een zichtbaar begrensd stuk grond, al dan niet bebouwd.

1.64 verbeelding

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening (voorheen: plankaart).

1.65 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:
   a. voor zover gelegen binnen de bebouwde kom: de grens van de weg;
   b. voor zover gelegen buiten de bebouwde kom: de lijn gelegen op 20 meter uit de as van de weg.

1.66 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.

1.67 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.

1.68 woonoppervlakte

het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamers(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek en verkeersruimten worden niet meegeteld.

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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen,
b. tuinen en erven,

en ter plaatse van de functieaanduiding:

c. "kantoor" (k) tevens voor kantoor;

en uitsluitend op de begane grondlaag, ter plaatse van de functieaanduiding:

d. "detailhandel" (dh) tevens voor detailhandel;
e. "dienstverlening" (dh) tevens voor dienstverlening;
f. "bedrijf" (b) tevens voor bedrijven die behoren tot de categorieën A en B van de Staat van bedrijven bij functiemenging als opgenomen in bijlage 4 van de regels;
g. "garage" (ga) tevens voor een garagebedrijf;
h. "garagebox" (gab) tevens voor een garagebox of berging;
i. "horeca tot en met categorie 1" (h≤1) gebruik voor horeca tot en met categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 5 van de regels;
j. "horeca tot en met categorie 2" (h≤2) tevens voor horeca tot en met categorie middelzwaar van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 5 van de regels;
k. "maatschappelijk" (m) tevens ten behoeve een maatschappelijke functie, waaronder wordt begrepen:
    1. gezondheidszorg,
    2. kerkelijk verenigingsleven, uitsluitend ter plaatse van Cornelis Houtmanstraat 11,
    3. zorg- en welzijnsinstelling,

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
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. in uitzondering op het bepaalde onder c mag ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" (sba-dob) een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter worden gebouwd;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - berging" (sba-bg) zijn bergingen met bijbehorende erven en een maximale hoogte van 3 meter toegestaan.

3.2.2 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 erf- en/of terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 1 meter;
    2. voor erf- en/of terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 2 meter;

3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen,
b. tuinen en erven,

en ter plaatse van de functieaanduiding:

c. "kantoor" (k) tevens voor kantoor;
d. "parkeergarage" tevens ten behoeve van een half verdiept gelegen parkeervoorziening;
e. "seksinrichting" is de exploitatie van één seksinrichting toegestaan, één en ander zoals nader bepaald in artikel Artikel 9 onder c,

en uitsluitend op de begane grondlaag, ter plaatse van de functieaanduiding:

f. "atelier"(atl) tevens voor een atelier;
g. "detailhandel" (dh) tevens voor detailhandel;
h. "dienstverlening" (dh) tevens voor dienstverlening;
i. "bedrijf" (b) tevens voor bedrijven die behoren tot de categorieën A en B van de Staat van bedrijven bij functiemenging als opgenomen in bijlage 4 van de regels;
j. "garage" tevens voor een garagebedrijf;
k. "garagebox" tevens voor een garagebox of berging;
l. "horeca tot en met categorie 1" (h≤1) gebruik voor horeca tot en met categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 5 van de regels;
m. "horeca tot en met categorie 2" (h≤2) tevens voor horeca tot en met categorie middelzwaar van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 5 van de regels;
n. "horeca tot en met categorie 3" (h≤3) tevens voor horeca tot en met categorie zwaar van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 5 van de regels;
o. "maatschappelijk" (m) tevens ten behoeve een maatschappelijke functie, waaronder wordt begrepen:
    1. gezondheidszorg,
    2. zorg- en welzijnsinstelling;

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. wanneer op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de totale bebouwing per maatvoeringsvlak dit percentage niet overschrijden;
d. de goot- en /of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
e. in uitzondering op het bepaalde onder c mag ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" (sba-dob) een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter worden gebouwd.
f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' 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;

g. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - berging" (sba-bg) zijn bergingen met bijbehorende erven en een maximale hoogte van 3 meter toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" is een half verdiept gelegen ondergrondse parkeervoorziening in maximaal één bouwlaag toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingen en overige voorzieningen. De bouwhoogte van de parkeergarage, voor zover niet direct onder de hoofdgebouwen gelegen, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 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 erf- en/of terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 1 meter;
    2. voor erf- en/of terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 2 meter;
    3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1, onder c, met maximaal 20%.

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;
b. kerkelijk verenigingsleven, uitsluitend op de begane grondlaag en zoals nader bepaald in artikel 5.3,

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
c. beneden peil gelegen parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal 2 lagen.

5.2.2 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 erf- en/of terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 1 meter;
    2. voor erf- en/of terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 2 meter;
    3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. Ten aanzien van de gronden gelegen aan de Koningin Sophiestraat geldt, dat:
    1. op de gronden, uitsluitend op de begane grondlaag, het gebruik ten behoeve van kerkelijk verenigingsleven is toegestaan, waaronder ten behoeve van de eredienst, bejaardensociëteit en parochiële burenhulp;
    2. het totale vloeroppervlakte van het gebruik als bedoeld onder artikel 5.1 onder b niet meer dan 300m2 bvo mag bedragen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies;
b. waterlopen;
c. waterberging;
d. waterkering,

en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering als bedoeld in artikel 6.1 gelden de volgende regels:

a. ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden van het afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 6.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen en hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
d. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
f. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
g. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
h. 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;
i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
j. het aanleggen van drainage.

6.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 6.4.1 genoemde verboden gelden niet:

a. indien en voor zover de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de gronden;
b. 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;
c. 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.

6.4.3 Beperkingen

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:

a. geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering;
b. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
c. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

a. De in dit plan opgenomen regels zijn van toepassing op elk bouwwerk bedoeld om ter plaatse te functioneren;
b. 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, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. Voorwaarde daarbij is dat, indien sprake is van overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 2,40 meter boven het maaiveld bevinden, of, voor zover deze bouwdelen boven een rijstrook zijn gelegen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 4,20 meter boven maaiveld bevinden;
c. een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten is toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft;
d. installaties voor mobiele telecommunicatie zijn toegestaan op gebouwen met een kantoor- of bedrijfsbestemming, en daarnaast op overige gebouwen die niet als rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument zijn aangewezen en niet in een rijksbeschermd stadsgezicht zijn gelegen;
e. de plaatsing van installaties voor mobiele telecommunicatie op gebouwen die als gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument zijn aangewezen en/of zijn gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht, voor zover daarvoor een afwijking is verleend;
f. tenzij in de regels anders is bepaald, mag binnen een bouwvlak in één laag beneden peil worden gebouwd;
g. een ruimte voor het parkeren van een personenauto 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 meter bij 6,00 meter bedraagt, en in geval van haaks parkeren, ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter bedraagt;
h. het is verboden een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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 escortbedrijf:, een paddoshop, een garagebedrijf: of een belwinkel:;
b. indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ingeval geen sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning zoals omschreven in de d.d. 3 maart 2016 vastgestelde wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage Bijlage 1 en Bijlage 2 van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
c. ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting:" geldt ten aanzien van het gebruik als seksinrichting dat:
    1. het gebruik niet mag worden vergroot ten opzichte van de omvang die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
    2. het gebruik als seksinrichting niet mag worden hervat indien het gebruik langer dan een jaar is onderbroken;
d. tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan mits geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels

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

a. 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.
b. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken, functieaanduidingen en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter;
c. beneden peil gelegen ruimtes in twee lagen, voor zover gelegen buiten een bouwvlak;
d. de plaatsing van installaties voor mobiele telecommunicatie op gebouwen die als gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument zijn aangewezen en/of zijn gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht, mits het monumentale karakter van de bebouwing en/of het ensemble waar de bebouwing deel van uitmaakt niet in onevenredige mate wordt aangetast;
e. het bepaalde in artikel 8 onder h onder de voorwaarde dat:
    1. de parkeerdruk in het gebied waarin de te splitsen woning is gelegen niet meer bedraagt dan 90%, tenzij de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost.
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of aantasting van het karakter van de wijk.
    3. het vloeroppervlak van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat, tenminste een volledige bouwlaag beslaat en minimaal 40 m2 woonoppervlakte heeft.

10.2 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 horeca-inrichting in een andere categorie ter plaatse van de functieaanduiding waar dit gebruik is toegestaan. Daarbij kan advies worden ingewonnen van de toetsingscommissie horeca;
b. de vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt;
c. 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. nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in de bijlage van de regels opgenomen parkeernormen;
    3. 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.
d. het bepaalde in artikel 9 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.3 Afwijken overige regels

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

a. 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;
b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunst- en reclameobjecten, keermuren, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone - waterstaat beschermingszone

a. Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - waterstaat beschermingszone" zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterstaatkundige werken, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.
b. Voor het bouwen binnen de aanduiding "Overige zone - waterstaat beschermingszone" gelden de volgende regels:
   1. ten dienste van het behoud van de waterkering zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
   2. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.
c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 onder b onder de voorwaarde dat:
   1. het bouwen van bouwwerken geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in artikel 11.1 onder a;
   2. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
   3. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

11.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

11.2.1 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' dat niet hoger gebouwd mag worden dan:
   1. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
   2. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder 1, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen;
b. in uitzondering op sub a zijn deze maximale hoogtematen niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

11.2.2 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.1 ten behoeve van een hogere hoogte, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

a. voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist voor het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 11.2.1 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
b. het in lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

11.3 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - straalpad is het niet toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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;

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 in het gestelde 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bezuidenhout, 1e herziening.