

Ruimtelijke onderbouwing en Voorschriften behorende bij bouwaanvraag 200854843 en bijbehorend projectbesluit

project: Oude Haagweg 403

korte omschrijving:

Het oprichten van een eengezinswoning t.p.v. de te slopen eengezinswoning Oude Haagweg 403

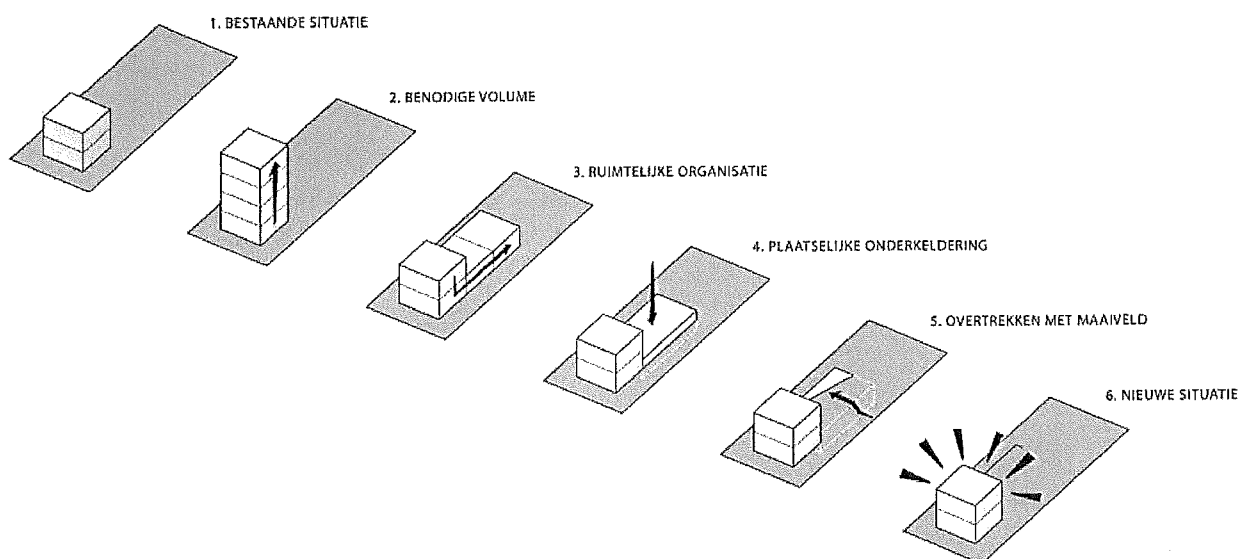
1. Inleiding.

Op 29 april 2009 is er een aanvraag reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een eengezinswoning t.p.v. de te slopen eengezinswoning Oude Haagweg 403

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk / Functioneel:

De aanvraag omvat de bouw van een beeldbepalende vrijstaande eengezinswoning in respectievelijk één en twee lagen met platte daken. Bij het ontwerp van de nieuwe woning is rekening gehouden met het volume van de bestaande woning en zijn omgeving. Voor de bestaande woning is al een sloopvergunning verleend. Er is gekozen voor een helder volume dat in het landschap is geïntegreerd en verankerd ligt in de stedenbouwkundige structuur, waarbij een groot gedeelte van de woning onder het maaiveld ligt, het totaal in harmonie brengt.



Zowel een eenlaagse gedeelte als het tweelaagse gedeelte is gedeeltelijk verdiept in het maaiveld aangebracht. Hierdoor ligt het grootste gedeelte van de begane grond voor circa de helft onder het maaiveldniveau, waardoor de circa de andere helft boven het maaiveld uit. Aan de zijde van de Walnootstraat is tegen deze eenlaagse bebouwing een talud gepland, zodat de bebouwing hierdoor opgaat in het tuinlandschap. Vanaf de straatzijde is hierdoor niet direct zichtbaar is dat er op deze plek van het perceel bebouwing aanwezig is. De massa van de tweelaagse bebouwing is gepositioneerd op de plek waar de bestaande woning staat. De bestaande bebouwing is een vrijstaande eengezinswoning met respectievelijk één laag met een kapverdieping. De nieuwe massa op deze plek is tweelaags en heeft een kubistische vormgeving met een hoogte van circa 6,8 meter.

Voor de materialisatie van de gevel is gekozen voor een gebouchadeerde witte natuursteen, waardoor de hoofdmassa vrijkomt in zijn natuurlijke omgeving.

Het bouwplan is ontworpen door DÁLV STUDIO.

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie:

Het bouwplan is in overeenstemming met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid.

Deze instanties conformeren zich met betrekking tot dit bouwplan aan het gemeentelijk beleid.

Gemeente / Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend uitbreidingsplan 's'-Gravenhage West'.

De bestemmingen van de grond zijn 'Straten' en 'Plantsoen en Park'. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Het bouwplan is in strijd met het uitbreidingsplan voor wat betreft de bestemmingsdoeleinden.

Het uitbreidingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Projectbesluit bestemmingsplan).

4. Toekomstig beleid.

De gemeente heeft de intentie om het onderhavige bouwplan op te nemen in het toekomstige beheer / bestemmingsplan, bestemmingsplan Rosenburg. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is al aanwezig. Hierin is de bestemmingen van de grond 'Woondoeleinden', met nadere aanduiding '2 bouwlagen'. Het bouwplan past binnen de regels van het voorontwerp.

Het voorontwerp bestemmingsplan staat binnen de bouwstrook een bouwmassa van 2 bouwlagen toe. Tevens zijn volgens artikel 15 binnen de bouwstrook bouwwerken beneden peil toegestaan, bestaande uit niet meer dan één bouwlaag. Daarnaast kan voor bouwwerken beneden peil buiten de bouwstrook een vrijstelling worden verleend. De bovengrondse bebouwing past binnen de in het voorontwerpbestemmingsplan Rosenburg aangegeven bouwstrook van 2 bouwlagen. De gedeeltelijk ondergrondse laag is binnen de bouwstrook eveneens toegestaan op grond van artikel 15. Voor het buiten de bouwstrook gelegen deel is een vrijstelling mogelijk op grond van art 17 van het voorontwerp. Het maakt daarbij niet uit of die ondergrondse laag geheel of slechts gedeeltelijk onder peil is gelegen.

Gezien de wijze van afwerken (bedekking met aarde en beplanting aan de naar de Walnootstraat toegekeerde zijde) kan gesteld worden dat het 'groene aanzien' van de tuin gewaarborgd is en de bebouwing passend kan worden geacht in deze groene omgeving.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische, Stedenbouwkundige en Landschappelijke onderbouwing:

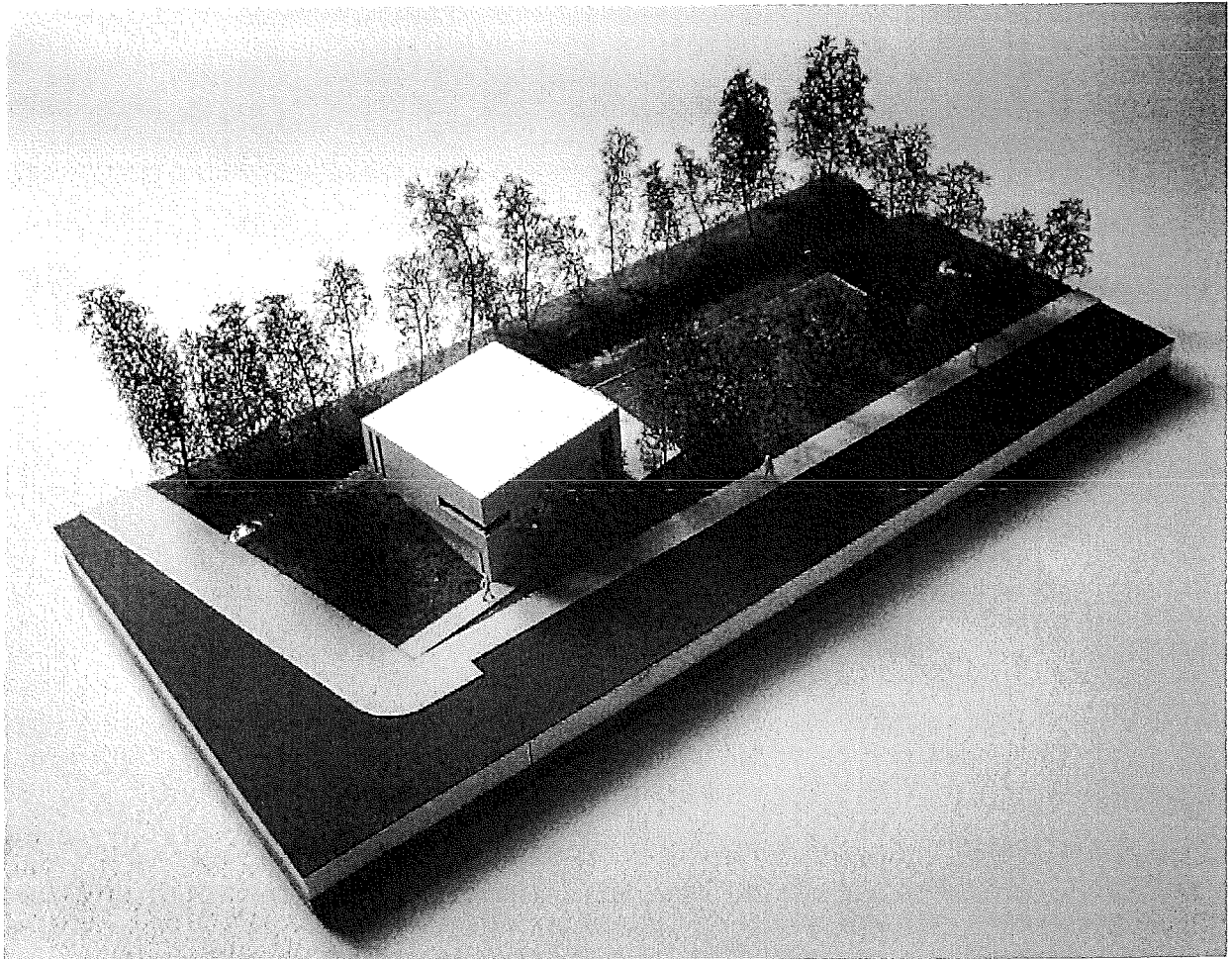
Het huidige gebouw aan de Oude Haagweg 403 is sterk in verval en voldoet niet meer aan de eis van deze tijd. De locatie gelegen aan de kruising met de Oude Haagweg en de Walnootstraat is een langgerekt restkavel, die zich kenmerkt door zijn natuurlijke karakter. De erfafscheiding van het perceel bestaat hoofdzakelijk uit grote bomen en vegetatie, waarbij aan de westzijde een watergang is gelegen (boezemwater).

Het natuurlijke karakter van het perceel zal zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en waar nodig versterkt. Naar aanleiding van het programma van eisen, welke een aanzienlijke vergroting van de woonoppervlakten is, is er gezocht naar een gebalanceerde oplossing tussen de hoofdmassa en zijn omgeving.

Er is gekozen voor de hoofdopzet van een vrijstaande villa, die nagenoeg gelijk is aan het bestaande villa, en een groot gedeelte van de woning die onder het maaiveld ligt, waardoor de volume opbouw helder en harmonisch is.

De hoofdmassa is in de punt van het groengebied ter plaatse van de hoek Oude Haagweg en de Walnootstraat gepositioneerd. Door de kopgevel van de villa in de richting van de Walnootstraat te plaatsen, ligt de hoofdmassa hierdoor langs de Oude Haagweg en wordt de villa met de ondergrondse bebouwing op zorgvuldige wijze in het groen geïntegreerd. Gekozen is een vegetatiedak, waarbij het maaiveld als het ware over het achterste gedeelte van de woning glooit en het natuurlijke karakter van de omgeving wordt voortgezet. Voor de hoofdmassa is gekozen voor gebouchardeerde witte natuursteen,

welke in horizontale stroken wordt aangebracht. Hierdoor wordt door de hoofdmassa de natuurlijke omgeving versterkt.



De verschillende splitlevels in de woning maken het mogelijk om op de verschillende niveau's uit te komen en daarbij ook aan te sluiten op de omgeving.

De rechte aansluiting van het toegangspad, welke tevens leidt tot het achterliggend terras, naar de openbare straat, zorgt ervoor dat de positionering van de enigszins schuin geplaatste villa op een goede wijze is verankerd in de stedenbouwkundige structuur.

Aan de openbare weg is gekozen voor smalle lange stroken glas, welke de massa accentueren en zorgen voor de benodigde privacy. Aan de achterzijde van de woning is het volume opgewerkt met een grote glazen gevel, waarbij de natuurlijke omgeving opgenomen zal gaan worden in de woning.

Aan de Walnootstraat zal de inrit worden gesitueerd voor de auto's, welke geparkeerd worden in de inpandige garage. Dit zal bijdragen aan het natuurlijke karakter van de omgeving.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Parkeren wordt opgelost middels een parkeerplaats op eigen terrein. Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze zal uit het zicht van het straatbeeld worden onttrokken door deze te parkeren in de inpandige garage. De norm voor de onderhavige eengezinswoning in de vrije sector is 2,0. Hierdoor wordt er voldaan aan het minimum aantal vereiste parkeerplaatsen. Voor de nieuwe inrit aan de Walnootstraat is er een vergunning aangevraagd bij de Dienst Stadsbeheer Den Haag.

6. Beschrijving gevolgen project.

Bezonning:

Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op de bezonning op de gevels van de omliggende panden, het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke norm.

Windhinder:

Het betreft hier een 2-laagse bebouwing wat qua bouwhoogte zo laag is waardoor er geen invloed is op het lokale windklimaat.

Watertoets:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). Het verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn vrijwel gelijk. Het regenwater van het voorste gedeelte, plat dak, van de woning gelegen aan de Oude Haagweg, wordt gescheiden afgevoerd op het gemeente riool. Bij het achterste verdiepte gedeelte, welke een vegetatiedak heeft, wordt via een natuurlijk afwatering afgevoerd. Ter plaatse van het vegetatiedak is tevens infiltratie van regenwater mogelijk. Aan de westzijde van het perceel is een watergang gelegen (tertiair boezemwater), welke buiten de plangrens valt.

Archeologie:

Het terrein is volgens de nieuwe geologische kaart van Den Haag en Rijswijk gelegen op een strandwal. Strandwallen hebben een hoge archeologische potentie: al vanaf de late Steentijd (ca. 2500 v. Chr.) was er bewoning op mogelijk.

Historische kaarten daarentegen laten zien dat het plangebied onderdeel heeft uitgemaakt van afzanderijen. Daarbij zijn eventuele archeologische waarden verdwenen. De kans dat bij de nu geplande nieuwbouw nog archeologische overblijfselen te voorschijn komen is hierdoor nagenoeg nihil.

Verder archeologisch onderzoek ter plekke wordt daarom niet nodig geacht.

Natuur en landschap / Flora en Fauna:

De woning wordt vrij gesitueerd in het landschap. Het natuurlijke karakter van het gebied wordt bij deze zo min mogelijk aangetast. Daarbij vindt geen aantasting van de omgevingskwaliteit plaats. En heeft bij deze geen invloed op de aanwezige flora en fauna. De bestaande bomen worden bij deze gehandhaafd. Er is gekeken naar mogelijke beschermde flora en fauna op de planlocatie d.m.v. een zogenaamde quickscan in het kader van de Flora- en faunawet. De conclusies uit het rapport kunnen als hier herhaald beschouwd worden.

De planlocatie ligt niet in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur of in/nabij een Natura 2000-gebied. Hiervoor is nader onderzoek dus niet nodig.

De gemeente adviseert het groene uiterlijk van de planlocatie zoveel mogelijk te behouden tijdens de werkzaamheden. Waar dit niet mogelijk is, is aanplanten van nieuwe boom- en struikstructuren gewenst.

7. Milieuaspecten project.

Geluid:

Een woning is ingevolge de Wet geluidhinder, een geluidgevoelig gebouw. Het bouwplan ligt aan een kruispunt van de Oude Haagweg en de Walnootstraat waar een maximale snelheid geldt van 50km/uur. Het bouwplan is hierdoor gelegen binnen de geluidszone van onderzoeksplichtige wegen, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. De woning is getoetst aan de grenswaarden geluidshinder van de Wet geluidshinder. De procedure met betrekking tot het vaststellen van de grenswaarde(n) ingevolge artikel 76a van de Wet geluidhinder heeft parallel gelopen aan de ter visie legging in het kader van het te nemen projectbesluit.

Bodem:

De bodemkwaliteit van het perceel Oude Haagweg 403 moet voldoen aan de Wet bodembescherming. Volgens het verkennend bodemonderzoek NEN 5740 is er geen sprake van bodemverontreiniging. Naar aanleiding hiervan heeft de Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering

Milieutaken op 21 augustus 2009 aangegeven, dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. De bodem levert geen belemmering op voor het te realiseren bouwwerk, c.q. functies.

Luchtkwaliteit:

De planontwikkeling heeft geen bijdrage op de ter plaatse heersende luchtkwaliteit. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀. Tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geldt dat de toename van NO₂ en PM₁₀, als gevolg van de planontwikkeling, niet meer dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde (40 µg/m³) mag zijn.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 500 woningen binnen de 1% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van 1 eengezinswoning valt hieronder en is dus NIBM.

Duurzaamheid en klimaat:

Bij de realisatie van de woning wordt zoveel mogelijk gestreefd naar duurzaam bouwen.

De voorbouw wordt voorzien van een HR Balansventilatie en de achterbouw wordt geventileerd middels vraagcorrigeerde afzuiging op basis van CO₂ meting volgens het Itho Demandflow concept.

Voor de ramen die gericht zijn op het zuiden is gekozen voor klimaatglas met ZTA-waarde ca. 40%.

Het gehele gebouw krijgt een lage temperatuur vloerverwarming aangestuurd door een Daikin Altherma lucht/ water warmtepomp met hydrobox met buiten-unit op het dak.

Externe Veiligheid:

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen 200 m van een snelweg of andere delen van de Route gevaarlijke stoffen zoals deze bij besluit van 25 maart 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een nader onderzoek naar het groepsrisico, op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid van hogedruk aardgastransportleidingen en de toetsingsafstanden volgens de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, van 26 november 1984. Het plangebied ligt buiten de toetsingsafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Een nadere risicobeoordeling op grond van deze circulaire is niet noodzakelijk.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico is beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in de Memorandum van de Gasunie "Input groepsrisicoberekeningen, revisie 3" van 21 januari 2008, kenmerk TAM 07. Het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding. Het groepsrisico behoeft daardoor niet te worden berekend/verantwoord.

Inrichtingen

Er zijn geen LPG-tankstations of andere inrichtingen voor de opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig of geprojecteerd waarvan de veiligheidscontouren op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling geheel of gedeeltelijk in het plangebied zijn gelegen. Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en installaties van LPG-tankstations liggen op meer dan 150 m vanaf de grens van het plangebied. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is niet vereist.

8. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Het bouwplan heeft voor zover bekend geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect. Of er belemmeringen qua kabels en leidingen zijn, dient nader bepaald te worden. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aannemer een Klic-melding te doen ter voorkoming van graafschade.

Privaatrecht:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

De ambtelijke adviezen en het advies van de welstandscommissie zijn positief.

Op 26 augustus 2009 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Akkoord, de commissie kan instemmen met de massa en de opzet van de villa. Deze is alzijdig ontworpen en een deel van de bebouwing ondergronds is gesitueerd, waarmee de villa op zorgvuldige wijze in de groene omgeving is geïntegreerd. De commissie acht de abstracte architectonische verschijningsvorm van hoge kwaliteit en passend bij de karakteristiek van de omgeving. De detaillering en materialisatie in witte gebouchardeerde natuursteen acht zij zorgvuldig. Deze ondersteunen het hoge ambitieniveau".

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Groengebieden' van de Welstandsnota.

De stafafdeling Ruimtelijke Ordening van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling is van mening dat het plan voldoende rekening houdt met de bestaande en de toekomstige omgeving.

In het kader van artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is de concept beschikking en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en voorschriften behorende bij bouwaanvraag en bijbehorend projectbesluit voorgelegd aan het waterschap, de provincie en het Rijk.

10. Grondexploitatie / Economische uitvoerbaarheid.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De bouw van een woning is een bouwplan in de zin van dit artikel. In afwijking daarvan kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

- kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het niet nodig is een tijdvak of fasering te bepalen;
- het niet nodig is eisen, regels of een uitwerking daarvan te stellen.

Beide raadsbevoegdheden zijn voor een projectbesluit gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Het bouwplan vindt plaats op eigen grond en betreft de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning. Door de aard van het bouwplan is het niet aannemelijk dat de gemeente kosten moet maken voor voorzieningen die kunnen worden toegerekend aan dit bouwplan. Er zijn daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden aan dit bouwplan. Kostenverhaal is verzekerd.

11. Motivatie projectbesluit.

De aanvrager heeft een aanvraag ingediend voor vervangende nieuwbouw van een woning aan de Oude Haagweg 403 in de gemeente Den Haag. Het plan is echter in strijd met het vigerende stedenbouwkundig beleid. Een projectbesluit om af te kunnen wijken van de geldende stedenbouwkundige regeling is vereist om het initiatief mogelijk te maken. De aard en de mate van afwijking van het initiatief ten opzichte van het vigerende beleid zijn in onderliggend rapport gemotiveerd vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit. Het bouwplan voldoet aan de inzichten van het toekomstige bestemmingsplan. De ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van de omgeving en eventuele aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden niet (ernstig) aangetast.

De bebouwing behoudt het karakteristieke beeld van een vrijstaand object in een natuurlijke omgeving. Gekozen is voor een witte gebouchardeerde natuurstenen gevel, welke dit accentueert. Een groot deel

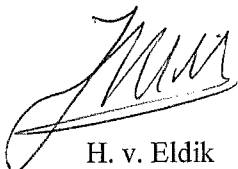
van de woning is daarentegen verdiept onder het maaiveld geplaatst, welke wordt opgenomen door zijn omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in relatie tot de omgeving, ruimtelijke inpasbaarheid, in functioneel en milieutechnisch opzicht verantwoord is. Er zijn geen planologische belemmeringen voor de realisering van de woning in deze vorm, zodat een projectbesluit genomen kan worden.

12. Zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging van 10 december 2009 tot 21 januari 2010, op grond van artikel 3.11, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager



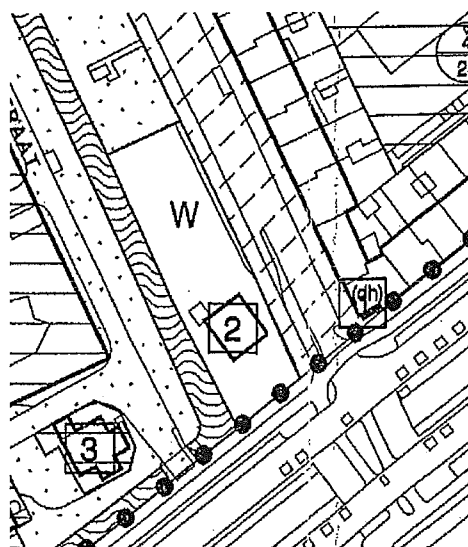
H. v. Eldik

Bijlage: Plankaart, behorende bij het projectbesluit 'Oude Haagweg 403, Den Haag'

PLANGEBIED

Zie losse bijlage 'gebied projectbesluit Oude Haagweg 403' d.d. 22-07-2009.

DETAIL PLANKAART VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN ROZENBURG



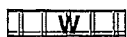
Let op: detail plankaart is niet op schaal!

RENVOOI PLANKAART VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN ROZENBURG
(alleen de van toepassing zijnde onderdelen m.b.t. het perceel Oude Haagweg 403)

VERKLARING:

ZIE VOOR NADERE OMSCHRIJVING BIJBEHORENDE VOORSCHRIFTEN
"BESTEMMINGSPLAN ROZENBURG"

BESTEMMINGEN



Woondoeleinden

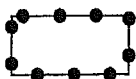
artikel

14

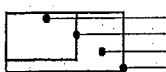
AANDUDINGEN



bestaande bebouwing



plangrens



bouwvlak
bouwgrens
bestemmingsvlak
bestemmingsgrens / grens functiedifferentiatie



bouwlagen

Bijlage: Planregels, behorende bij het projectbesluit 'Oude Haagweg 403, Den Haag'
(citaten uit Voorontwerp Bestemmingsplan Rosenberg)

Hoofdstuk 1.	Inleidende regels
Artikel 1.	Begripsbepalingen
Artikel 2.	Wijze van meten
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels
Artikel 14.	Woondoeleinden (W)
Hoofdstuk 3.	Algemene regels
Artikel 15.	Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen
Artikel 16.	Algemene gebruiksbe­palingen
Artikel 17.	Algemene vrij­stellingsbe­palingen
Hoofdstuk 4.	Slotregel
Artikel 18.	Titel van het plan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1.1 aanbouw**
een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;
- 1.2 achtergevelrooilijn**
de lijn die behoudens toegelaten afwijkingen bij het bouwen aan de erfzijde niet mag worden overschreden;
- 1.3 archeologische waarde**
de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten;
- 1.4 aan huis verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis verbonden beroep wordt niet begrepen prostitutie;
- 1.5 aan huis verbonden bedrijf**
een bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis verbonden beroep wordt niet begrepen prostitutie of een seksinrichting;
- 1.6 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bebouwingspercentage**
een op de plankkaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een erf, bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden gebouwd;
- 1.8 beganegrondlaag**
de eerste op of nagenoeg op het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw;
- 1.9 belwinkel**
een inrichting, gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding elektronisch berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden;
- 1.10 bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak**
een op de plankkaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.12 bijgebouw**
een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
- 1.13 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.14 bouwgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- 1.15 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de beganegrondlaag en zulks met uitsluiting van een onderbouw;
- 1.16 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.17 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwvlak**
een op de plankaart door bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;
- 1.19 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.20 consumentgebonden dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten ten behoeve van consumenten, al dan niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorischole. Hieronder wordt niet begrepen garagebedrijven en seksinrichtingen.
- 1.21 dak**
iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.22 dakopbouw**
een ruimte in een gebouw boven de hoogste bouwlaag met een maximale hoogte van 6 m en waarvan tenminste één borstwering niet hoger is dan 1,2 m, vormgegeven zoals bepaald in bijlage 3 (vorm en locatie dakopbouwen) behorende bij de voorschriften.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen sekswinkels, paddoshops, het verkopen en/of leveren van goederen voor verbruik ter plaatse, detailhandel in volumineuze goederen en het verkopen van (consumenten)vuurwerk inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk behoudens het bepaalde in de voorschriften van het bestemmingsplan Parapluherziening detailhandel vuurwerk;

1.24 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen, machinerieën ten behoeve van bedrijven en landbouwwerktuigen en machines;

1.25 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen. Onder dienstverlening wordt niet begrepen belwinkels, kamerverhuurbedrijven, seksinrichtingen en garagebedrijven;

1.26 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.27 drugsdealpand

een gebouw, geheel of gedeeltelijk gebruikt om daarin of van daaruit drugs, zijnde middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet te verhandelen;

1.28 entreeportaal

aanbouw aan een woning of woongebouw die primair is bedoeld voor de toegang tot die woning of dat woongebouw;

1.29 erker

uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;

1.30 erf

de oppervlakte van het bouwperceel uitgezonderd de oppervlakte van het bouwvlak;

1.31 escortbedrijf

een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aangeboden wordt die op een andere plaats dan in de inrichting wordt uitgeoefend;

1.32 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;

- 1.33 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- 1.35 groenvoorziening**
groen niet behorende tot natuurgebied of de stedelijke groene hoofdstructuur;
- 1.36 hennepkwekerij**
gronden geheel of gedeeltelijk gebruikt om daarin op een bedrijfsmatige of daarmee vergelijkbare wijze, hennepplanten te kweken en/of verwerken ten behoeve van het (doen) produceren van marihuana dan wel andere geestverruimende middelen;
- 1.37 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.38 hoofdverkeerswegen**
rijbanen voor het gemotoriseerde verkeer op doorgaande hoofdroutes in hoofdzaak ten behoeve van de algemene ontsluiting van wijken en grote delen van de stad en de verbinding met rijkswegen en invalswegen
- 1.39 horeca-inrichting**
een inrichting, in zijn algemeenheid gericht op de bedrijfsmatige verstrekking van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Binnen deze definitie worden de volgende categorieën in horeca-inrichtingen onderscheiden:
- categorie I*
horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen minder dan 30 punten zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvoorzieningen en voornamelijk, althans voor een substantieel gedeelte, gericht zijn op het winklend publiek en waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met overwegend alcoholvrije dranken. De openingstijden liggen maximaal tussen 07.00 uur en 19.00 uur en één avond per week tot maximaal 22.00 uur. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen ijsalons, broodjeszaken, croissanteries, lunchrooms en patisserieën.
- categorie II*
horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 30 punten of meer, doch minder dan 40 zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verstrekking van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met de verstrekking van alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken. De bezoekersfrequentie omvat met name ook de avonduren.
Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen restaurants, petit-restaurants, restauraties, creperen, pannenkoekenhuizen, poffer-

tjeszaken, cafetaria=s/snackbars, shoarmazaken, coffeeshops, koffiehuisen, theehuizen en poolcentra;

categorie III

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 40 punten of meer, doch minder dan 50 zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren. Daarnaast vallen binnen deze categorie ook bepaalde lichtere vormen van horeca die door een van de standaard afwijkende wijze van exploitatie een grotere invloed op de omgeving hebben. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen cafés, eetcafés, afhaalwinkels/maaltijdbezorging, ontmoetingscentra, alsmede broodjeszaken, cafetaria's/snackbars en ijssalons, met openingstijden tot in de nachtelijke uren;;

categorie IV

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 50 punten of meer zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen waarvan de bedrijfsvoering is gericht op de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met het geven van gelegenheid tot het dansen op mechanische en/of levende muziek. Ook inrichtingen, waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen, in combinatie met het verstrekken alcoholhoudende dranken en/of al dan niet ter plaatse bereide etenswaren behoren tot deze categorie. Deze bedrijven hebben in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie in de avond- en nachtelijke uren. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen onder meer discotheken en bedrijven gericht op zalenexploitatie;

1.40 kamerverhuurbedrijf

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan andere dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen aan vijf of meer personen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging;

1.41 kantoor

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het in administratieve zin doen functioneren van de instelling;

1.42 kap(verdieping)

een ruimte in een gebouw met een maximumhoogte van 3 m die door tenminste één schuin dakschild is afgedekt en waarvan tenminste één borstwering niet hoger is dan 1,2 m.

1.43 maatschappelijke voorziening

een educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke of welzijnsvoorziening, een voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie of een voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van zo'n voorziening. Onder een maatschappelijke voorziening wordt mede begrepen een dans-, muziek- of sportschool;

- 1.44 nutsvoorziening**
voorziening ten behoeve van diensten van openbaar nut, zoals gas, elektriciteit, water en telecommunicatie, alsmede de aanlevering daarvan;
- 1.45 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,5 m boven peil is gelegen;
- 1.46 paddoshop**
een inrichting, waarin of van waaruit onder meer natuurproducten met een geestverruimende werking, zoals hallucinogeen paddenstoelen dan wel aanverwante producten worden verkocht;
- 1.47 parkeervoorziening**
voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van auto's en/of motoren en bromfietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek, autoboxen et cetera;
- 1.48 het plan**
het bestemmingsplan Rosenberg van de gemeente Den Haag, vervat in de plankaart en in de voorschriften.
- 1.49 plangrens**
een op de plankaart aangegeven aanduiding die de grens vormt van het plan;
- 1.50 de plankaart**
de kaart van het bestemmingsplan Wateringse Veld-Zuid met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaart met het nummer 0783-01-B00-01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en de verklaring is aangegeven;
- 1.51 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen;
- 1.52 prostitutie-inrichting**
een inrichting, geheel of gedeeltelijk bestemd of gebruikt voor het daarin uitoefenen van prostitutie;
- 1.53 rijstrook**
een strook van een rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of indien door markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook
- 1.54 risicovolle inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.55 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

1.56 seksinrichting

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

1.57 sekswinkel

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

1.58 sportvoorziening

een al of niet gebouwde voorziening, geheel of gedeeltelijk ingericht en in gebruik voor het beoefenen van sport al dan niet met de mogelijkheid tot het gebruiken van consumpties. Meerdere van de hier genoemde functies komen in de praktijk voor in combinatie met een horeca-inrichting in een van de categorieën zoals elders in dit artikel gedefinieerd;

1.59 staat van bedrijfsactiviteiten

de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van dit plan en opgenomen in bijlage 1;

1.60 staat van horeca-inrichtingen

de staat van horeca-inrichtingen behorende bij dit plan behorende bij de voorschriften van dit plan en opgenomen in bijlage 2;

1.61 stedelijke groene hoofdstructuur

die gebieden die vanuit stedelijk, provinciaal, nationaal en zelfs Europees opzicht zo grote waarden en betekenissen hebben dat het duurzaam in stand moet worden gehouden. Een duurzame Stedelijke Groene Hoofdstructuur, met alle daarin gevatte functies, is van groot belang voor de kwaliteit, de beleving en de gebruiksmogelijkheden van de stad;

1.62 straat met doorgaande rijbaan

doorgaande rijbanen voor verkeer in hoofdzaak ten behoeve van de ontsluiting van wijken en buurten;

1.63 terrein

een zichtbaar begrepsd stuk grond;

1.64 tuin

gedeelte van het erf dat hoofdzakelijk is beplant of bestraat al dan niet ten behoeve van parkeren op eigen terrein;

1.65 verblijfs-/woonstraten

rijbanen voor alle verkeer ten behoeve van de ontsluiting van buurten en direct aangelegene bestemmingen;

1.66 verblijfsgebied

gronden ten behoeve van het verblijf van voetgangers en de incidentele ontsluiting van direct aangelegen bestemmingen;

1.67 voorgevelrooilijn

de lijn die behoudens toegelaten afwijkingen bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden;

1.68 welzijnsvoorziening

voorziening op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal-cultureel werk, waaronder zijn begrepen kinderopvang. Onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kinderdagverblijven, sanatoria en gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening alsmede voorzieningen ten behoeve van de eredienst;

1.69 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 dakhelling

schuin beloop van een dak;

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 grondoppervlakte van bebouwing

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een gebouw;

2.4 hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, borstweringen mits niet hoger dan 0,25 m, liftopbouwen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het vloeroppervlakte van de beganegrondlaag van het bouwwerk, niet meegerekend;

2.5 diepte van een bouwwerk

de lengte van een bouwwerk loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.6 Inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van entreeportalen, erkers en dakuitbouwen, en boven peil;

2.7 peil

voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende voor de bouw geschikt gemaakt maaiveld;

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 14 Woondoeleinden (W)

14.1 Doeleindenomschrijving

14.1.1 De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, het voeren en/of uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep, tuinen en erven en parkeervoorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen, garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens (toegangs)wegen en paden en tuinen en erven, groenvoorzieningen en water toe.

14.2 Medebestemmingen

14.2.1 Waar op de plankaart is aangegeven dat de medebestemming 'bedrijfsdoeleinden (b)' is toegestaan, zijn op deze gronden op de beganegrondlaag gebouwen ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening en welzijnsvoorzieningen, aanbouwen en bijgebouwen en bij deze bestemming passende andere bouwwerken, tuinen en erven toegestaan.

14.2.2 Waar op de plankaart is aangegeven dat de medebestemming 'detailhandel (dh)' is toegestaan, zijn op deze gronden op de beganegrondlaag gebouwen ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening, welzijnsvoorzieningen en detailhandel, aanbouwen en bijgebouwen en bij deze bestemming passende andere bouwwerken, tuinen en erven toegestaan.

14.2.3 Waar op de plankaart is aangegeven dat de medebestemming 'horecadoeleinden (h)' is toegestaan, zijn op deze gronden op de beganegrondlaag gebouwen ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, dienstverlening, welzijnsvoorzieningen, detailhandel en horeca in de categorie I van de staat van horeca-inrichtingen, aanbouwen en bijgebouwen en bij deze bestemming passende andere bouwwerken, tuinen en erven toegestaan.

14.3 Bouwvoorschriften

14.3.1 Voor het bouwen op de voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

- a als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woningen toegestaan;
- b de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c het aantal bouwlagen van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d **dakopbouwenregeling**
- e in afwijking van het bepaalde 15.1.3 zijn buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- f aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- g de afstand van een aanbouw of bijgebouw tot de zijdelingse erfgrans mag niet minder bedragen dan 2 m;
- h het bebouwingspercentage van het erf mag niet meer bedragen dan 50;
- i de oppervlakte van de bebouwing op het erf mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- j de diepte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanuit de op de plankaart aangegeven achtergevelrooilijn
- k de hoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw;

- l de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2,70 m;
- m de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw en de bijbehorende aanbouwen mag niet minder bedragen dan 3 m;
- n in afwijking van het bepaalde onder d is voor de voorgevelrooilijn per hoofdgebouw één entreeportaal of erker toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1° de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
 - 2° de breedte niet meer mag bedragen dan $\frac{3}{4}$ van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 3° de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw;
- o de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gesitueerd achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 3 m
- p de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gesitueerd voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 1 m
- q de hoogte van gebouwen ter plaatse van de op de plankaart gegeven aanduiding 'garageboxen (g)' mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.4 Gebruiksvoorschriften

- 14.4.1 Voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van Woondoeleinden (W) gelden de volgende bepalingen:
- a waar op de plankaart een bouwvlak voor 'garageboxen (g)' is aangeduid, is uitsluitend het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 15 Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen

15.1 Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen

- 15.1.1 Bouwwerken beneden peil zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen beneden peil uit niet meer dan één bouwlaag mogen bestaan, onverminderd de mogelijkheid van een onderbouw.
- 15.1.2 Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.
- 15.1.3 Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.
- 15.1.4 De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte, bij het gebouw behorende bouwdelen, zoals balkons, luifels en dakoverstekken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 m.
- 15.1.5 In het plangebied zijn niet voor bewoning bestemde bouwwerken toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - a de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - b de inhoud van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 50 m³.

15.2 Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen van installaties voor mobiele telecommunicatie

- 15.2.1 Het is toegestaan om installaties voor mobiele telecommunicatie te plaatsen op gebouwen die niet als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument zijn aangewezen en/of niet zijn gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht.
- 15.2.2 Installaties voor mobiele communicatie zijn, voor zover geen sprake is van een kantoor- of bedrijfsbestemming, verboden op alle niet onder a genoemde gebouwen.
- 15.2.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder b voor het plaatsen 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 worden aangetast.
- 15.2.4 Op de voorbereiding van een vrijstelling als bedoeld in 14.2.3 is de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16 Algemene gebruiksbepalingen

16.1 Algemene verbodsbepaling

- 16.1.1 Behoudens het bepaalde 16 is het verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of met de voorschriften van het plan.
- 16.1.2 Het verbod als bedoeld 15.1.1 heeft geen betrekking op bouwen.
- 16.1.3 Het verbod als bedoeld 15.1.1 omvat ten aanzien van onbebouwde gronden in ieder geval het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- 16.1.4 Het verbod als bedoeld in 15.1.1 omvat ten aanzien van gronden en de zich daarop bevindende opstallen in elk geval het gebruik voor de exploitatie van een seksinrichting, sekswinkel, kamerverhuurbedrijf, paddoshop, belwinkel of garagebedrijf.
- 16.1.5 Het verbod als bedoeld in 15.1.1 omvat ten aanzien van onbebouwde gronden in ieder geval het gebruik als parkeerplaats van gronden met de bestemming Woon-doeleinden (W) gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.
- 16.1.6 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 23.1.1, 23.1.3 en 23.1.4 als strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 16.1.7 Op de voorbereiding van een vrijstelling als bedoeld in 15.1.6 is de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

16.2 Algemene gebruiksbepalingen ten aanzien van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep

- 16.2.1 In of bij een woning is de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep toegestaan onder de volgende voorwaarden
- a de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn;
 - b de activiteiten mogen naar hun aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
 - c de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
 - d de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
 - e de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.

16.3 Algemene gebruiksbepalingen ten aanzien van de toepassing van de staat van horeca-inrichtingen

- 16.3.1 Voor de toepassing van deze voorschriften ten aanzien van horeca-inrichtingen wordt uitgegaan van de begripsbepaling van een horeca-inrichting opgenomen in artikel 1 onder 39 en de daarin aangegeven categorie-indeling gebaseerd op de staat van horeca-inrichtingen behorende bij de voorschriften van dit plan en opgenomen in bijlage 2.
- 16.3.2 Indien binnen één horeca-inrichting sprake is van meerdere bedrijfssoorten en/of van andere combinaties van bedrijfssoorten dan die in de staat van horeca-inrichtingen worden aangegeven, wordt voor de puntentoekenning en de categorie-indeling uitgegaan van de bedrijfssoort met de hoogste puntentoekenning.

- 16.3.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a en b, indien uit een nadere toetsing van een horeca-inrichting aan de criteria in de staat van horeca-inrichtingen blijkt dat de inrichting qua puntentoekenning afwijkt van de in die staat aangenomen score en de daarbij behorende categorie-indeling, met dien verstande dat:
- a alvorens burgemeester en wethouders besluiten over het verlenen van vrijstelling, advies moet worden ingewonnen bij de ambtelijke toetsingscommissie horeca en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd;
 - b door het verlenen van vrijstelling de horeca-inrichting wordt geacht te behoren tot de met de puntentoekenning corresponderende categorie.

Artikel 17 Algemene vrijstellingsbepalingen

17.1 Algemene vrijstellingsbepalingen

- 17.1.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen, onverminderd hun bevoegdheden die elders in de voorschriften zijn omschreven, van de bepalingen van dit plan voor:
- a afwijkingen van maten, afmetingen en/of percentages minder dan 10%;
 - b geringe afwijkingen in de begrenzing van bestemmingen;
 - c bouwwerken beneden peil buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen beneden peil uit niet meer dan één bouwlaag mogen bestaan.
 - d bouwwerken ten behoeve van de inzameling van afval, glas, papier en kleding, al dan niet beneden peil, en reclameobjecten;
 - e geluidwerende voorzieningen.
- 17.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend vrijstelling als genoemd in 17.1.1 verlenen indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden aangetast.
- 17.1.3** Op de voorbereiding van een vrijstelling als bedoeld in 17.1.1 is de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4. Slotregel

Artikel 18. Titel van het plan

Dit projectbesluit kan worden aangehaald onder de naam:
'Projectbesluit Oude Haagweg 403, Den Haag'.