

Ruimtelijke onderbouwing en Voorschriften behorende bij bouwaanvraag 200858436 en bijbehorend projectbesluit

project: Kerketuinenweg 3

korte omschrijving: het veranderen van de tuincentrum in een natuur/dierenwinkel Kerketuinenweg 3

1. Inleiding.

Op 5 november 2008 is er een aanvraag reguliere bouwvergunning ingediend voor het veranderen van het tuincentrum in een natuur/dierenwinkel aan de Kerketuinenweg 3.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk / functioneel:

Het plangebied van de aanvraag om bouwvergunning is volledig gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Den Haag, sectie M, nummers 4270 en 4366, plaatselijk bekend Kerketuinenweg 3 Den Haag. Het terrein wordt aan de voorzijde begrensd door de Kerketuinenweg, aan de achterzijde door bebouwing (brandweer), aan de linker zijkant door een bedrijfsterrein welke ter hoogte van de uitbreiding bebouwd is en aan de rechter zijkant door een groenstrook met water en de Dedemsvaartweg.

De aanvraag omvat een verzoek tot wijziging van het gebruik van het bouwwerk, een interne verbouwing alsmede een vergroting van het bouwwerk aan de achterzijde. Aanvrager wenst het bouwwerk te gaan gebruiken als combinatie van dierenwinkel, tuincentrum, educatief centrum, natuurlijk expositiecentrum en groothandel in dierbenodigdheden.

De bestaande bebouwing wordt uitgebreid van 65 naar 72 % van het bestemmingsvlak.

De functie wordt gewijzigd van tuincentrum in detailhandel met in ondergeschikte mate onderwijs (educatie). Zie tevens de bijlage: Bedrijfsinformatie – Natuur Ontdekcentrum De Vogelkelder.

3. Vigerend beleid.

Rijk / Provincie:

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

Gemeente / Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Kerketuinen'.

De bestemming van de grond is 'Tuincentrum'(Tc). Het bouwplan is hiermee in strijd.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemmingsdoeleinden. De bebouwingsvoorschriften worden niet overschreden. Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid met betrekking tot de bestemmingsdoeleinden.

Medewerking is 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 beheerplan / bestemmingsplan.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en Stedenbouwkundige onderbouwing:

De nieuwe functies die in de bebouwing worden ondergebracht passen niet binnen de huidige bestemming "Tuincentrum".

Wel kan de nieuwe functie stedenbouwkundig gezien passend geacht worden op deze locatie. Er is meer parkeerruimte beschikbaar dan op de oude locatie aan de Oude Haagweg.

Landschappelijke onderbouwing:

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

Verkeerstechnische onderbouwing:

Uitgangspunten

Het plan heeft als huidige bestemming tuincentrum. De nieuwe activiteiten vallen voor een groot gedeelte binnen dezelfde categorie van winkelruimte.

Fysiek wordt het pand uitgebreid met 326 m² en op de 1^e verdieping is een andere functie-indeling van het pand met ondermeer een audio visuele ruimte. Op de 1^e verdieping komt magazijnruimte te vervallen en beneden uitgebreid. Ook vervalt er 199 m² winkelruimte. Per saldo komt er 303 m² aan audiovisuele ruimte, 23 m² aan bergruimte en 199 m² aan expositieruimte bij. Hiernaast komt er 199 m² aan winkelruimte te vervallen. De audiovisuele ruimte en expositieruimte zijn niet goed toe te wijzen aan een categorie uit de Haagse parkeernormen. Hiervoor worden de normen gehanteerd voor bibliotheek en musea uit de landelijke "CROW publicatie 182 Parkeerkencijfers voor parkeernormering". Hiervoor is gekozen vanwege het educatieve karakter van de exposities.

Parkeerbalans

Toename parkeerplaatsen extra functies:

magazijn	23/400	= 0,05
expositie/audio visuele ruimte:	(303+199)/100	= 5

Afname parkeerplaatsen winkelfunctie:

winkel	200/100 + 200/75	= 4,65
--------	------------------	--------

Saldo: 0,05 + 5 - 4,65 = 0,3 parkeerplaatsen extra.

Conclusie aantal parkeerplaatsen

Het benodigde extra parkeerplaatsen bedraagt 0,3. Op het eigen terrein zijn op tekening 41 parkeerplaatsen geketend. Eén hiervan is niet bruikbaar door de positie van een kolom. Er worden geen extra parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Het tekort van 0,3 pp. past binnen de vrijstellingsmogelijkheid van de Haagse parkeernormen. Het plan geeft geen aanleiding om deze vrijstelling niet te verlenen.

6. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

Een natuur/dierenwinkel wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig gebouw wat inhoudt dat hiervoor geen onderzoeksplicht met betrekking tot de Wgh geldt.

Bodem:

De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarop artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van toepassing is. Opgemerkt dient te worden dat in de grond de streefwaarden voor lood, zink, PAK en minerale olie worden overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik. Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Luchtkwaliteit:

In de Wm artikel 5.16, lid 2 staat dat voor een procedure conform artikel 3.10 van de Wro een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden. Omdat het gaat om een natuur/dierenwinkel valt het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen).

Het plan is echter een vervanging van een tuincentrum voor een natuur/dierenwinkel. Deze twee functies zullen een ongeveer gelijkwaardige verkeersaantrekkende werking hebben. Door de verandering van functie valt er dan ook geen toename van relevante emissies te verwachten aangezien het voor initiatief 0,3 parkeerplaatsen extra nodig zijn, wat nihil te noemen is.

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. Aangezien een natuur/dierenwinkel een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking heeft als het tuincentrum is het aannemelijk dat de invloed op de luchtkwaliteit vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan en niet de 1% grens zal overschrijden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan, mede gelet op de nihil toename van de toename van 0,3 parkeerplaatsen.

Bezonning, daglichttoetreding en windhinder:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect. De uitbreiding van het gebouw vindt plaats op het achterste onbebouwde gedeelte van het perceel en wordt grotendeels omsloten door bebouwing. Tevens wordt er voldaan aan de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.

Watertoets:

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkeringen, waterkwantiteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). Naast de aanwezige bebouwing is het gehele terrein verhard. Op de plaats waar de uitbreiding van het gebouw plaatsvindt, is het terrein verhard met Stelcon platen, waardoor de infiltratie van regenwater al nihil te noemen is. Tevens wordt er voldaan aan de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.

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.

Archeologie:

Het terrein is volgens de Nieuw geologische kaart van Den Haag en Rijswijk gelegen in een gebied met klei op veen in de ondergrond. Hier werd in de pre- en vroeghistorische periode over het algemeen niet gewoond. Historische kaarten laten zien dat het terrein vanaf de late middeleeuwen onderdeel heeft uitgemaakt van de West Escampspolder en dus niet bewoond was.

Bovenstaande gegevens leiden tot de conclusie dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn op het terrein. Archeologisch vooronderzoek is op deze plek dan ook niet nodig.

7. 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.

8. Grondexploitatie.

Er zal geen exploitatieplan worden opgesteld, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is en geen inhoudelijke eisen nodig zijn. De bouwactiviteiten beperken zich voornamelijk tot het perceel zelf, de kosten voor de herinrichting van het openbare gebied en de kosten van planbegeleiding zijn beperkt of zelfs nihil. Via leges en/of vergunningsstelsel is het een en ander genoegzaam geregeld. De kosten worden volledig door initiatiefnemer gedragen.

9. Motivatie projectbesluit.

Toets aan toekomstig beleid:

Zie planologische onderbouwing / Stedenbouwkundige onderbouwing / Verkeerstechnische onderbouwing.

Afweging belangen:

Het plan betreft een uitbreiding, welke voldoet aan de bebouwingsvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Door de nieuwe bestemming toe te kennen aan het perceel worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel opgerekt aangezien er naast een tuincentrum eveneens andere detailhandel op het onderhavige perceel mogelijk wordt. Tevens wordt educatie op het gebied van de desbetreffende detailhandel mogelijk gemaakt, wat een verrijking betreft van de gebruiksmogelijkheden van het onderhavige perceel. De wijziging van de gebruiksmogelijkheden heeft een geringe invloed op de omgeving. Dit komt onder andere doordat vrijwel alle aspecten waaraan de functie dient te voldoen, opgelost zijn op het perceel zelf.

Conclusies:

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project in relatie tot de omgeving, ruimtelijke inpasbaarheid, in functionaliteit en milieutechnisch opzicht verantwoord is. Er zijn geen

planologische belemmeringen voor de realisatie van het plan in deze vorm, zodat een projectbesluit voor het onderhavige plan genomen kan worden.

10. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

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

Op 28 januari 2009 en 11 maart 2009 is de bouwaanvraag behandeld door de welstandscommissie en akkoord bevonden met het hieronder vermelde adviezen.

Advies 28 januari 2009:

Niet akkoord, de commissie kan in beginsel instemmen met de voorgestelde uitbreiding, die in architectuur en materialisatie en detaillering voldoende is afgestemd op de bestaande bouw. Zij gaat evenwel niet akkoord met de positionering van de reclame zoals aangegeven op de tekening, gedeeltelijk op de gevel en gedeeltelijk boven de dakrand.

Advies 11 maart 2009:

Akkoord, de commissie is bij de toetsing op 28 januari 2009 akkoord gegaan met de uitbreiding, welke zij wat betreft architectonische uitwerking, detaillering en materialisering passend acht bij de bestaande bouw. Deze toetsing betreft de reclame. De commissie gaat akkoord met de reclame, welke zij passend acht bij de schaal en de architectuur van het pand. Ook kan zij instemmen met de positionering van de reclame op de gevel, waarmee dit voorstel voldoet aan de voorwaarden van de Reclamenota.

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria en Reclamenota' van de Welstandsnota.

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.

11. Zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging, 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

E.M. Poortvliet



Bijlage: Bedrijfsinformatie – Natuur Ontdekcentrum De Vogelkelder

Inleiding

Uitbreiding

Natuur Ontdekcentrum De Vogelkelder is een familiebedrijf dat inmiddels 31 jaar bestaat.

Na 2 verhuizingen is het bedrijf opnieuw toe aan uitbreiding.

De huidige vestiging is ontwikkeld tot een uniek concept in Europa.

Vele personen, die actief zijn in dezelfde branche, bevestigen dit.

De combinatie educatie, beleving en funshopping zijn de 3 factoren die dit concept krachtig en uniek maken.

Graag willen we het bedrijf nog verder ontplooiën met nog meer unieke ideeën. Hier is dan ook ruimte voor nodig.

Ons oog is op een nieuwe locatie gevallen en is ca. 5 keer zo groot dan het huidige pand.

De nieuwe locatie :

Groenhoven tuincentrum
kerketuinenweg 3
2544CV Den Haag

omschrijving	toelichting
1.1 bedrijfsnaam	Natuur Ontdekcentrum De Vogelkelder
1.2 bedrijfsidee	Avontuurlijk winkelen, beleven en ontdekken. Een nieuwe vorm van winkelen ; natuurlijke expositie beleving. Op een educatieve manier de natuur dichterbij de mensen proberen te brengen. Een stukje "opvoeding" willen geven om bij kinderen opnieuw respect voor de natuur te willen bijbrengen. Het medium Internet, dvd en spelcomputers zorgen voor een steeds grotere afstand tussen mens en dier. Dit vinden wij een verkeerde ontwikkeling. Daarom wil Natuur Ontdekcentrum de Vogelkelder hier graag op inspelen. Via het educatieve leerelement voor het jonge kind moet de aandacht voor de natuur en alles wat hier mee samenhangt geprikkeld worden. De dieren die het Ontdekcentrum wil tonen zijn allen uit eigen kweek en niet onttrokken uit de natuur. Een vast protocol waar wij ons commitment aan hebben gegeven. Tevens willen wij aan de zorg voor het dier in het algemeen op een nieuwe manier de aandacht geven. Dit door middel van bijvoorbeeld voorlichtingsdagen. Hoe verzorg je een kitten of waarom heeft een cavia vitamine c nodig ? De educatieve beleefwereld moet zorgen voor een nieuwe vorm van presenteren. Er zullen dan ook natuurlijke voorstellingen worden gerealiseerd. In de vorm van diorama's en mini exposities. Aangezien we een commerciële instelling zijn zullen wij voor deze presentaties slechts de kostprijs en/of andere vergoedingen vragen. Verder wordt er aandacht besteed aan het spel- en het leerelement. Een goed voorbeeld hiervan is een workshop goudzoeken ; in een klein bassin ligt speelzand in water. Hier aan toegevoegd zitten kleine edelsteentjes waaronder het goudkleurige pyriet. Het pyriet kunnen de kinderen opgraven en uitspoelen m.b.v. een echte goudpan. Het leerelement hierbij is dat er tijdens het zoeken informatie wordt verstrekt over de herkomst van edelstenen de goudmijnen in de wereld en de techniek van het gebruik van de pan. Nog een ander voorbeeld is het zoeken van echte kleine fossielen in een wand, waarbij het ontstaan van prehistorisch leven kan worden toegelicht. Wat nu al van toepassing is dat alle scholen en andere instellingen gebruik kunnen maken van onze accommodatie. Les geven op locatie of het gebruik maken van door het N.O.C beschikbaar gestelde objecten behoort tot de mogelijkheden. Diverse scholen hebben hier al ervaring mee op de huidige locatie. We willen naast dit unieke concept de verkoop van dierenbenodigdheden, planten en gerelateerde cadeauartikelen aan de consument voortzetten. Dit verklaart dan ook het karakter Natuur Ontdekcentrum, een dierenpeciaalzaak, een tuincentrum en natuurlijke expositiebeleving in een. Voor dit concept willen we nog een ruimte reserveren waar de bezoekers gebruik kunnen maken van een kleine versnapering. Een gedeelte van de nieuwe locatie zal gebruikt worden voor de groothandel in dierenbenodigdheden. De Vogelkelder is distributeur van diverse merken. Deze artikelen worden aan tussenhandel en winkeller verkocht. Als laatste zal er een gedeelte worden gerealiseerd voor het versturen van pakketten. Inhoud van deze pakketten bestaan uit dierenbenodigdheden en cadeauartikelen die tevens worden aangeboden in de verkoopruimte. Deze kunnen worden besteld via internet door de wederverkoper en de consument.

omschrijving	toelichting
1.3 medewerkers	De Vogelkelder wil zijn huidige medewerkers meenemen naar de nieuwe vestiging. 7 fulltimers en 5 parttimers.

de nieuwe locatie



omschrijving	toelichting
2.1 gegevens	Groenhoven Tuincentrum BV Kerketuijnenweg 3, hoek Dedemsvaartweg 2544CV Den Haag
2.2 ligging	De ligging is voor ons bedrijf gunstig. Niet direct tussen de woonwijken maar relatief gezien dichtbij de bewoonde wereld.
2.3 bereikbaarheid	Dit terrein beschikt over ca. 40 eigen parkeerplaatsen en is met het openbaar vervoer goed te bereiken ; randstadrail 4 en HTM bus 14
2.4 huidige bedrijvigheid	Groenhoven Tuincentrum BV, een tuincentrum voor de detailhandel in sier- en kamerplanten, (tuin)meubelen en aanverwante artikelen.



Bijlage: Plankaart, behorende bij het projectbesluit 'Kerketuinenweg 3, Den Haag'

PLANGEBIED

Zie losse bijlage 'gebied projectbesluit Kerketuinenweg 3' d.d. 25-03-2009.

Bijlage: Planregels, behorende bij het projectbesluit 'Kerketuinenweg 3, Den Haag'

Hoofdstuk 1.	Inleidende regels
Artikel 1.	Begrippen
Artikel 2.	Wijze van meten
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels
Artikel 3.	Gemengd
Hoofdstuk 3.	Slotregel
Artikel 4.	Titel van het plan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het projectbesluit 'Projectbesluit Kerketuinenweg 3, Den Haag' van de gemeente Den Haag.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 bebouwing:

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

1.5 bebouwingsgrens:

een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.6 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 of bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

1.7 belwinkel:

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 medegebruikt ten behoeve van detailhandel of dienstverlening; onder belwinkel wordt mede begrepen een internetcafé/gelegenheid.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwmarkt:

detailhandelsvestigingen waar bouwmaterialen en aanverwante zaken, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn, te koop worden aangeboden. Onder bouwmaterialen wordt niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bruto-vloeroppervlak (bvo):

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.

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 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 belwinkels, internetcafés, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; eveneens is daaronder niet begrepen het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, behoudens het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening detailhandel vuurwerk';

1.19 erf:

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

1.20 gebouw:

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

1.21 grondoppervlakte van bebouwing:

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

1.22 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 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).

1.25 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.26 paddoshop:

een gebouw, waarin of van waaruit onder meer natuurproducten met een geestverruimende werking, zoals hallucinogene paddestoelen, dan wel aanverwante producten worden verkocht.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 plangrens:

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

1.30 plankaart:

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het projectbesluit.

1.31 projectbesluit:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het dit document met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.32 terrein:

een zichtbaar begrensde stuk grond, al dan niet bebouwd.

1.33 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de aanleg, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair te koop worden aangeboden.

1.34 verkoopvloeroppervlak (vvo):

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

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:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels of op de plankaart, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

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 het gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 inhoud van gebouwen:

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

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

tussen de buitenste gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

Het gebied binnen de plangrenzen is aangewezen voor 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor: detailhandel, groothandel, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen, alsmede in ondergeschikte mate onderwijs en expositie zoals nader omschreven in lid 3.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel mag tot maximaal 80% worden bebouwd.
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

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 4 meter.
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van onderwijs inclusief expositie mag niet meer dan 20 % bedragen van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel en groothandel. Onderwijs en expositie zijn slechts toegestaan ter ondersteuning van de detailhandel en groothandel.
- b. Het parkeren dient plaats te vinden binnen het bouwperceel. Het aantal parkeerplaatsen dient afgestemd te zijn op de Haagse parkeernormen.

Hoofdstuk 3. Slotregel

Artikel 4. Titel van het plan
Dit projectbesluit kan worden aangehaald onder de naam:
‘Projectbesluit Kerketuinenweg 3, Den Haag’.