



U I T T R E K S E L

Gemeente Den Haag

Op dit bestemmingsplan zijn ook van toepassing de bestemmingsplannen:

- parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004
- parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25-11-2004

Bestemmingsplan Statenkwartier en omgeving

vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 augustus 1992,rv 269

september 1992



Op 26-07-1996 aangewezen als
Beschermd Stadsgezicht.

Catsheuvel

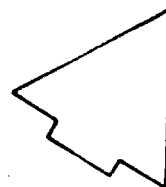
**bestemmingsplan Statenkwartier e.o.
in 7 bladen**

vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 augustus 1992,
rv 269

goedgekeurd door Ged. Staten van Zuid-Holland bij
besluit van 20-4-93, DRG/ARB/61344A m.u.v.

**bestemmingenkaart
blad 2**

voor renvoor zie blad 4
voor kadastrale toestand zie
blad 5, 6 en 7 (s8421-1, 2 en 3)



OD 205

OD 205 architectuur, stedenbouw, onderzoek en landschap



Gemeente Den Haag
Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Sector Statsonwikkeling

Getekend

RR

Gewijzigd

RR JK

Gecontroleerd

Gecontroleerd

Datum

5-89

Datum

4-90 / 3-92 / 6-92

Formaat

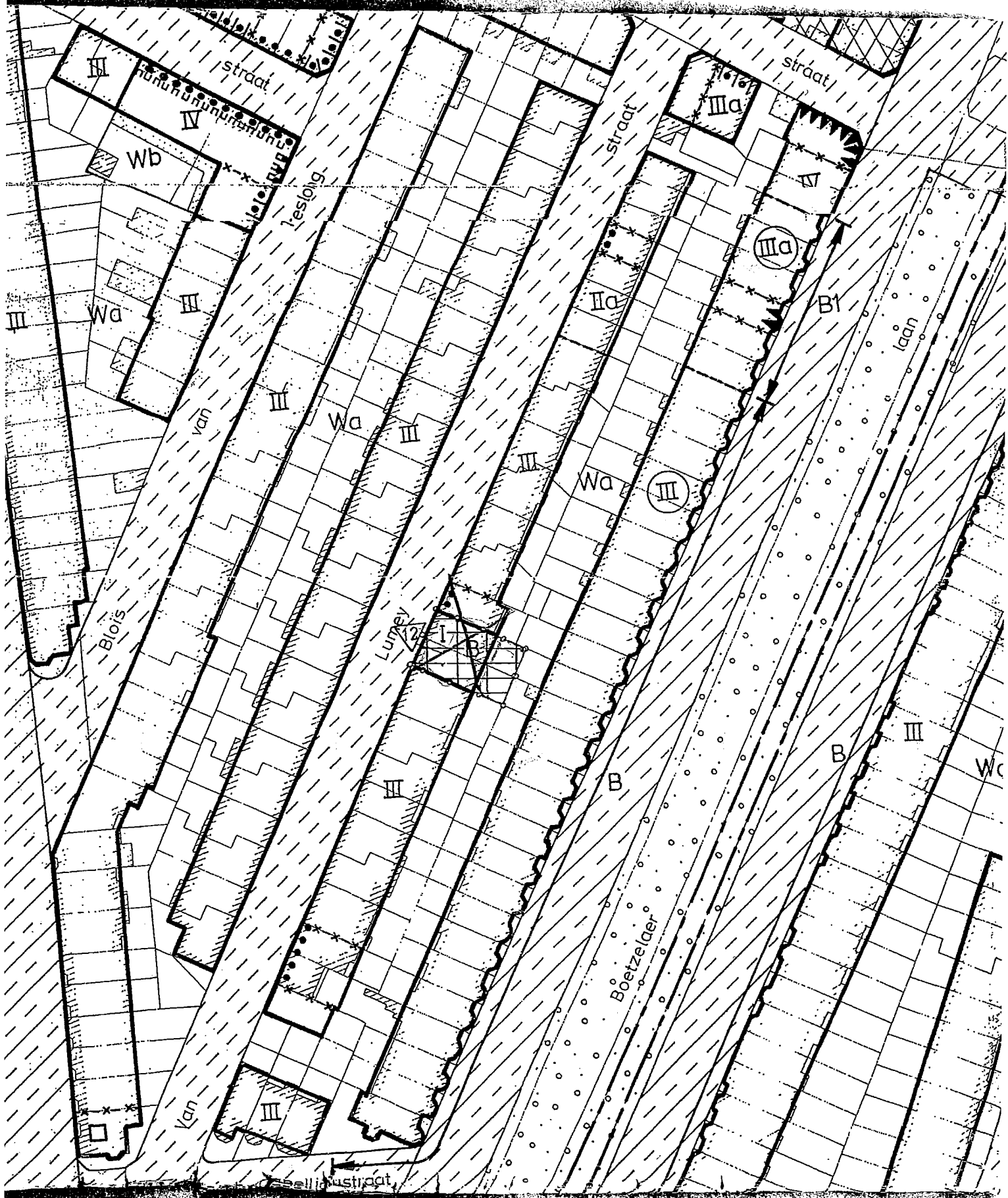
100 x 130

Schaal

1 : 1000

Nummer

s 8420-2



BESTEMMINGEN
HOOFDBESTEMMINGEN

W_a ☐

woondoeleinden a

DETAILBESTEMMINGEN

☐

kantoor op begane grond

☐

kantoor, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

bedrijf op begane grond

☐

fitnesscentrum toegestaan

☐

bedrijf, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

garagebedrijf op begane grond

☐

horecabedrijf op begane grond

☐

hotel, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

detailhandel op begane grond

☐

detailhandel, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

educatieve en sportvoorzieningen op begane grond

☐

educatieve en sportvoorzieningen, ook op verdieping (gehele pand)

☐

medische, paramedische en aanverwante voorziening op begane grond

☐

medische, paramedische en aanverwante voorziening, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

sociaal-culturele voorziening op begane grond

☐

religieuze voorziening op begane grond

☐

bedrijf op begane grond

☐

woondoeleinden b

W_b ☐

fitnesscentrum toegestaan

☐

garagebedrijf op begane grond

☐

G_Da ☐

gemengde doeleinden a

☐

☐

detailhandel, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

hotel, ook op verdiepingen (gehele pand)

☐

G_Db ☐

gemengde doeleinden b

B ☐

bedrijfsdoeleinden

SB 1 sousterrain + drie bouwlagen met kap

I - VIII

hoogtecategorie

aanduiding	max. goothoogte	max. hoogte
I		3.50 m.
Ia	3.50 m.	
Ib	3.50 m.	7.00 m.
Ic		4.00 m.
II		7.00 m.
IIa *	7.00 m.	
IIb *	7.00 m.	10.50 m.
III *		10.50 m.
IIIa *	10.50 m.	
IIIb *	10.50 m.	14.00 m.
IV *		14.00 m.
IVa *	14.00 m.	
IVb	14.00 m.	18.00 m.
IVc		16.00 m.
V		20.00 m.
VI		25.00 m.
VII		30.00 m.
VIII		40.00 m.

I hoogte-aanduiding niet-beeldbepalend pand

① hoogte-aanduiding beeldbepalend pand

* bij de met een ○ aangegeven hoogtecategorie geldt de aangegeven maximum hoogte tevens als minimum



kiosk, voor detailhandel of horeca

nr.	maximum oppervlak in m ²
1	15
2	15
3	30
4	30
5	50
6	30
7	15



kiosk, uitsluitend voor horeca

nr.	maximum oppervlak in m ²	
	bebouwd	onbebouwd
1	20	25
2	12	-
3	26	20

ARTIKEL 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Statenkwartier en omgeving, vervat in de onder b bedoelde kaart en in deze voorschriften;
- b. de kaart:
de bij het besluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart bestaande uit 7 bladen, te weten:
4 bladen (no. S8420-1 t/m S8420-4), waarop aangegeven de bestemmingen van de grond;
3 bladen (no. S8421-1 t/m S8421-3), waarop aangegeven de kadastrale toestand;
- c. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- d. 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;
- e. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. ander bouwwerk:
een bouwwerk, dat geen gebouw is;
- g. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- h. bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van sousterrain en kap of kapverdieping;
- i. kap:
een gesloten en voornamelijk hellende bovenbeëindiging (dakvlak) van een bouwwerk, bestaande uit twee niet horizontale vlakken met een helling tussen 30° en 60°;
- j. kapverdieping:
een verdieping welke gedeeltelijk gelegen is onder een dakhelling en welke gekenmerkt wordt door een, voor niet meer dan 70% van de voorgevelbreedte, verticaal doorlopende voorgevel;

- k. sousterrein:
een (gedeelte van een) bouwlaag met een vrije hoogte van tenminste 2.00 m, die wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.50 m en meer dan 1 m boven peil is gelegen;
- l. kelder of onderbouw:
een (gedeelte van een) bouwlaag met een vrije hoogte van tenminste 2.00 m, die wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1 m boven peil is gelegen;
- m. bouwstrook:
een op de kaart aangegeven terreinstrook, waarbinnen de gebouwen dienen te worden gebouwd;
- n. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- o. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- p. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- q. bestemmingsvlak:
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
- r. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- s. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- t. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op datzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- u. grondoppervlakte van bebouwing:
de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een bouwwerk;

- v. voorgevelrooilijn:
lijn door de op het tijdstip van tervisielegging van het plan
bestaande voorgevel van de hoofdbebouwing en het verlengde daarvan;
- w. achtergevelrooilijn:
lijn door de op het tijdstip van tervisielegging van het plan
bestaande achtergevel van de hoofdbebouwing en het verlengde
daarvan;
- x. achtererf:
terrein achter de achtergevelrooilijn;
- y. voortuin:
terrein voor de voorgevelrooilijn;
- z. zijtuin:
terrein buiten de bouwstrook en tussen de voor- en
achtergevelrooilijn;
- aa. peil:
1e voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg
grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2e in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende
afgewerkte maaiveld;
- bb. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één
huishouden;
- cc. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk
slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een
persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond
ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden
geacht;
- dd. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de
uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen
aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of
aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of
bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet als
detailhandel aangemerkt;
- ee. horecabedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te
nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van
zaalaccomodatie;
- ff. kiosk:
een in de openbare ruimte opgericht bouwwerk dat voor horeca- en/of
detailhandelsdoeleinden mag worden gebruikt;

- gg. Wet geluidhinder:
de Wet geluidhinder zoals deze op het moment van het van kracht worden van dit plan luidt;
- hh. categorie A-inrichtingen:
inrichtingen opgesomd in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder (Stb 1981, 671 en Stb 1985, 551);
- ii. Staat van Inrichtingen:
de staat van inrichtingen, behorende bij deze voorschriften.

ARTIKEL 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. grondoppervlakte en vloeroppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidingsmuren;
- b. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevel- en dakvlakken, harten van scheidingsmuren en bovenkant begane grondvloeren;
- c. hoogte van gebouwen:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 % van het vloeroppervlakte van het bouwwerk, hierbij niet meegerekend;
- d. goothoogte van gebouwen:
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

ARTIKEL 3. Algemene bepalingen inzake bouwen

1. Op de in dit plan begrepen gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht welke in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4 (algemene beschrijving in hoofdlijnen) en de artikelen 5 t/m 28 (bestemmingsbepalingen) alsmede in dit artikel.
2. Het bouwen mag niet plaats hebben met overschrijding van de bouwstroken c.q. bestemmingsgrenzen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.
3. Waar op de kaart een hoogtecategorie is aangegeven geldt deze (maximum) hoogte, met een mogelijke afwijking van 1.00 meter.
4. Waar in de voorschriften een kap of kapverdieping is toegestaan, is binnen het ruimtelijk profiel van de kap of kapverdieping, een terugliggende bouwlaag toegestaan.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van :
 - a. beneden peil gelegen kelders, balkons, galerijen, luifels en soortgelijke onderdelen;
 - b. buitentrappen, liftschachten, loopbruggen en andere voor de toegankelijkheid van gebouwen noodzakelijke onderdelen;
 - c. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande, dat een afwijking niet meer dan 1 m mag bedragen.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut zoals transformatorgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, kabelverdeelkasten, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, met dien verstande dat:
 - de inhoud van een gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3,50 m bedraagt.
7. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in het zesde lid stellen zij de eigenaars en/of gebruikers van het perceel en de aangrenzende percelen in de gelegenheid hun eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

ARTIKEL 4. Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan.

1. Doeleinden en kenmerken van het plangebied

Alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van bestaande bebouwing en gronden, alsmede ten aanzien van toekomstige bebouwing en gebruik van gronden en opstallen, dienen primair het behoud en het herstel van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het Statenkwartier en omgeving.

Deze karakteristiek wordt bepaald door de volgende kenmerken.

A. Stedebouwkundige en architectonische kenmerken van het gebied gelegen tussen de Van Boetzelaerlaan, Doornstraat, Scheveningseweg, Eisenhowerlaan, Stadhouderslaan en Cornelis de Wittlaan :

- de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur welke gekenmerkt wordt door :
 - . een radiaal stratenpatroon met veel pleinachtige kruisingen;
 - . middenbermen met daarop een volwassen boombeplanting;
 - . hoge gevels met een overwegend uniforme hoogte van twee bouwlagen met een kapverdieping of drie bouwlagen met een plat dak;
 - . de gradatie in ruimtelijke profielen, met afstanden tussen de gevelwanden van 12 tot 50 m;
 - . een golvend gevelbeeld door naar voren gelegen woonkamers op de parterre en erkers of balkons op de verdieping; opvallend is de afwisseling van verschillende dakvormen en platte daken;
 - . de rooilijn welke soms trapsgewijs verspringt om het radiale stratenpatroon te kunnen volgen; bij uitzondering verspringt de rooilijn in het midden;
 - . bouwblokken, welke in de meeste gevallen op korte afstand van de hoeken zijn geopend;
- het betreft in hoofdzaak bebouwing welke als ruime eengezinshuizen is gebouwd;
- vrijstaande bebouwing komt vrijwel alleen voor aan de randen van het gebied, die gericht zijn op de Scheveningse Bosjes en Zorgvliet. Aan de Scheveningseweg en voor een deel aan de Eisenhowerlaan en aan de Johan van Oldenbarneveltlaan heeft de uitgesproken rijke villabouw in veel gevallen plaats moeten maken voor de relatief grootschalige bouw van kantoren, appartementsgebouwen en gebouwen met een welzijnsfunctie.

Toch zijn er nog concentraties van beeldbepalende panden die niet alleen individueel waarde hebben maar ook de relatie met het Statenkwartier vasthouden, waarbij de oorspronkelijke schaal en het groen, waaronder grote tuinen, wezenlijk zijn. De randen van het gebied hebben een stedenbouwkundige overgangsfunctie;

- de waarde van de architectuur in het Statenkwartier is in zijn algemeenheid niet zozeer gelegen in het individuele object maar veel meer in het fraaie en grotendeels gaaf gebleven ensemble, dat door zijn omvang en stratenbeloop een unieke identiteit bezit;
de op de kaart als beeldbepalend aangegeven panden vallen binnen het ensemble op doordat zij meer dan het gemiddelde pand de hoofdkenmerken weergeven;
- van een aantal panden is de architectuurhistorische en/of typologische waarde zo hoog dat zij op de gemeentelijke monumentenlijst op grond van de Monumentenverordening s'Gravenhage zijn geplaatst; in het plangebied bevindt zich één Rijksmonument, waarop de Monumentenwet van toepassing is;
- de pleinen en middenbermen hebben door de aanwezige oude bomen en hun open karakter een grote belevingswaarde.

B. Functionele kenmerken :

- 1e behoudens de sub 2e en 3e beschreven gebieden omvat het plan in hoofdzaak een vrij homogeen aaneengesloten woongebied waarin verspreid een aantal kantoor-, bedrijfs-, winkel- en horecavestigingen, educatieve en sportvoorzieningen, en medische, paramedische en aanverwante beroepspraktijken voorkomt.
- 2e het gebied, gelegen aan de Frederik Hendriklaan, Willem de Zwijgerlaan, Aert van der Goesstraat en Valeriusstraat wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies. Winkels, kantoren met baliefunctie en horeca, op de begane grond, wisselen elkaar af met wonen op de bovenverdiepingen.
- 3e aan de randen van het plangebied, te weten aan de Pres. Kennedylaan, een gedeelte van het Statenplein, de Eisenhowerlaan, een gedeelte van de Johan van Oldenbarnveltlaan en een gedeelte van de Scheveningseweg overheerst de kantoorfunctie.

2. Wijze waarop met het plan de in lid 1 genoemde doeleinden worden nagestreefd

A. t.a.v. ruimtelijke en architectonische kwaliteit

1e Met betrekking tot de op de kaart aangegeven monumenten en beeldbepalende panden is verandering of vervanging van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met inachtneming van de volgende regels:

- bij halfvrijstaande en vrijstaande panden dienen de voorgevel- en zijgevelrooilijnen, en bij tussenliggende panden de voorgevelrooilijn gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn hiervan vrijstelling te verlenen tot een afwijking van 0,50 m;
- de op de kadastrale kaarten aangegeven perceelsbreedte dient in acht te worden genomen;
- de goothoogte en/of hoogte van de gebouwen zoals op de kaart is aangegeven dient in acht te worden genomen;
- met betrekking tot de op de kaart aangegeven categorieën, dienen de onderstaande ruimtelijke kenmerken in acht te worden genomen, met dien verstande dat wanneer een kap of kapverdieping is voorgeschreven een kap respectievelijk een kapverdieping moet worden gebouwd met een dakhelling tussen 40° en 55° :

A1: twee bouwlagen met kap

A2: twee bouwlagen met kapverdieping

B: drie bouwlagen

B1: drie bouwlagen met kap

B2: drie bouwlagen met kapverdieping

C: vier bouwlagen

SA2: sousterrain + twee bouwlagen met kapverdieping

SB1: sousterrain + drie bouwlagen met kap

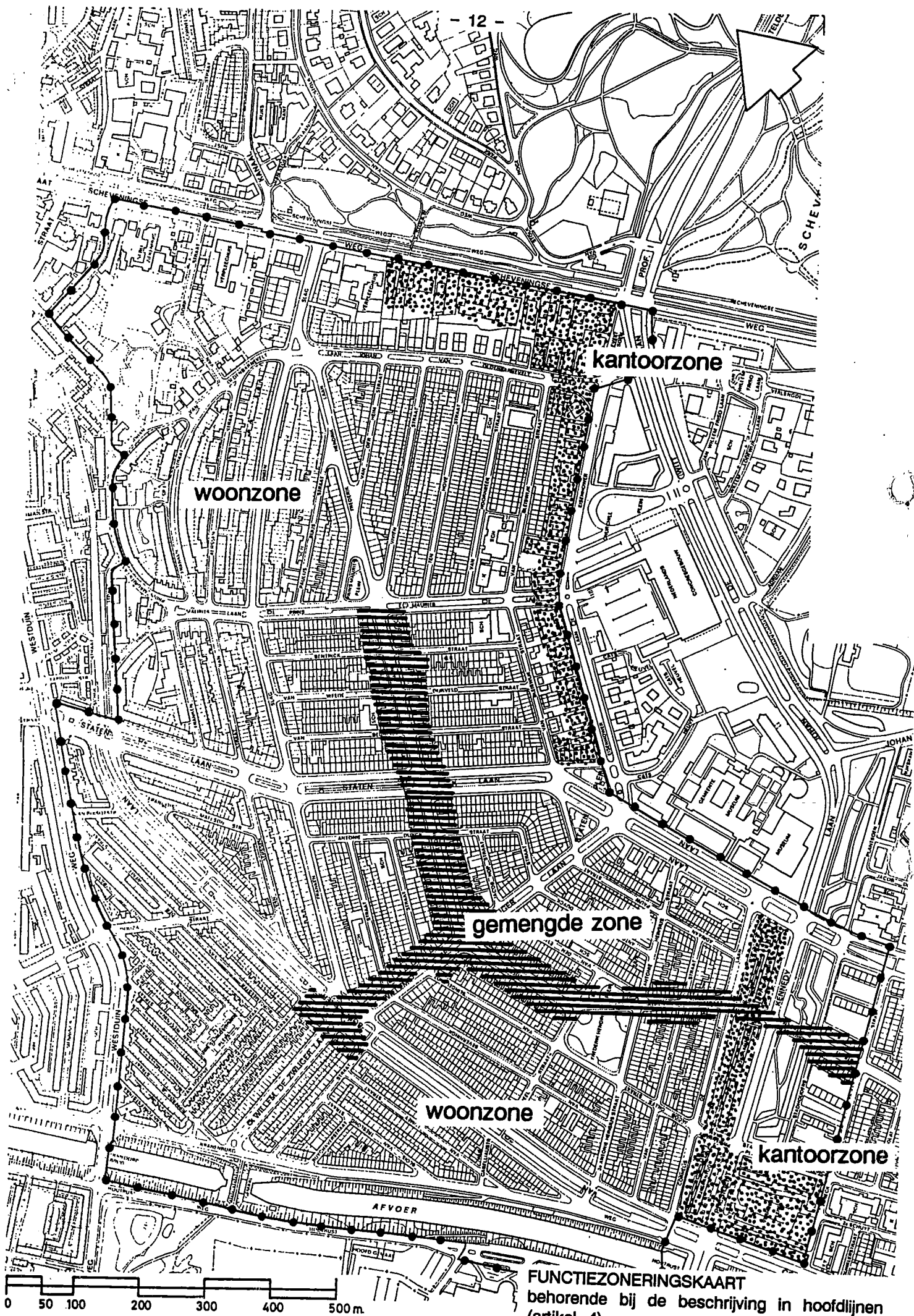
- bijgebouwen zijn slechts toegestaan voor zover zij worden gebouwd op het achtererf en tussen de verlengden van de, bij vrijstaande en halfvrijstaande panden aangegeven, zijgevelrooilijnen; de bouwvoorschriften met betrekking tot maximum toegestane oppervlakte, bebouwingspercentage en hoogte zoals aangegeven in:
artikel 5, lid 3.2., sub h,
artikel 7, lid 3.2., sub e, en lid 4.2.,
artikel 11, lid 3.2., sub g,
zijn van overeenkomstige toepassing;

- het bouwen van parkeerkelders is niet toegestaan, met dien verstande dat burgemeester en wethouders, in geval van vervanging door nieuwbouw, bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor het bouwen van parkeerkelders onder de volgende voorwaarden:
 - . de overige voor monumenten en beeldbepalende panden opgenomen bebouwingsvoorschriften blijven onverminderd gelden;
 - . de situering van de in- en uitgang van de parkeerkelder dient goed inpasbaar te zijn in het straatbeeld;
 - . de bebouwingsvoorschriften in:
 - artikel 5, lid 3.2, onder g, en lid 4.2. en
 - artikel 11, lid 3.2, onder f, en lid 4zijn van overeenkomstige toepassing.

2e teneinde de groeiomstandigheden van de bomen op de middenbermen te verbeteren en het open karakter van de middenbermen te versterken, hebben de middenbermen aan de Statenlaan, Van Boetzelaerlaan, Pr. Mauritslaan, Stadhouderslaan en Johan van Oldenbarneveltlaan de bestemming "groene middenberm" gekregen. Zie voor de bestemmingsregeling van deze middenbermen art. 24 (bestemming), art. 29 (gebruiksbepalings) en art. 30 (aanlegvergunningenstelsel).

De middenberm aan de W. de Zwijgerlaan heeft vooralsnog een bestemming "parkeervoorziening" gekregen. Teneinde ook hier de mogelijkheid open te houden om het karakter van de middenberm te herstellen, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bestemming "groene middenberm", met als voorwaarde dat voorzien wordt in vervangende parkeerruimte.

3e ten behoeve van de instandhouding van de groene tuinen aan de randen van het plangebied zijn in artikelen 11, 14 en 16 beperkingen opgelegd aan de situering en de maximum oppervlakte van de bijgebouwen en aan de situering van parkeerkelders en is in artikel 30 het aanbrengen van een oppervlakteverharding gebonden aan het vereiste van een aanlegvergunning.



FUNCTIEZONERINGSKAART
behorende bij de beschrijving in hoofdlijnen
(artikel 4)

ARTIKEL 5. Woondoeleinden a (Wa)

1. Doel

De gronden welke blijkens de kaart als zodanig zijn bestemd, hebben de volgende doeleinden:

1.1. hoofdbestemming:

- één-, meergezinshuizen, gezinsvervangende tehuizen met bijbehorende voorzieningen;
- tuinen, erven en groenvoorzieningen.

1.2. detailbestemmingen:

Voor zover op de kaart nader als zodanig aangeduid zijn deze gronden primair bestemd voor respectievelijk de volgende doeleinden: kantoor, bedrijf, garagebedrijf, horecabedrijf, detailhandel, hotel, educatieve en sportvoorziening, medische, paramedische of aanverwante voorziening, sociaal culturele voorziening en religieuze voorziening.

Voor zover de primaire doeleinden zich daar niet tegen verzetten gelden voor deze gronden tevens de doeleinden van de hoofdbestemming.

Voor zover op de kaart nader als zodanig aangeduid is tevens een fitnesscentrum toegestaan.

1.3. maatbestemmingen:

Voor zover op de kaart en in de bij deze voorschriften behorende "lijst bestaande afwijkende bedrijven" zijn aangegeven zijn, ter plaatse waar deze zijn aangegeven, bestaande afwijkende bedrijven eveneens toegestaan.

Op deze gronden mogen worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Naast het in artikel 4 gestelde kan de wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

2.1. Hoofdbestemming

Het gebied heeft primair een woonfunctie. Onder gebruik als woning wordt mede verstaan het gebruik als gezinsvervangend tehuis of voor een soortgelijk doel, alsmede het gebruik door één of meer der gezinsleden van een gedeelte van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden ambt, beroep of praktijk, doch voor zover het karakter van woonhuis uiterlijk behouden blijft en daarin geen detailhandel of bedrijf wordt uitgeoefend.

2.2. Detailbestemmingen

De detailbestemmingen, zoals deze zijn aangegeven op de kaart sluiten in een aantal gevallen niet of nauwelijks aan bij de woonfunctie van het gebied.

Hoewel de functies welke - op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan - bestaand zijn worden gerespecteerd en als zodanig zijn bestemd, is uitbreiding van het aantal - van de hoofd(woon)functie afwijkende - functies niet toegestaan. Wanneer het bestaande van de hoofd(woon)functie afwijkend gebruik van een gebouw of van een stuk grond feitelijk beëindigd wordt, is gebruik in overeenstemming met de woonfunctie zonder meer toegestaan.

Wat de detailbestemming "bedrijf" betreft zijn, met uitzondering van de in het plan opgenomen maatbestemmingen, slechts bedrijven toegestaan voor zover deze niet zijn opgenomen in de categorieën 3, 4, 5 en 6 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen; onder de categorieën 3, 4, 5 en 6 worden tevens gerekend bedrijven die niet staan genoemd in de Staat van Inrichtingen, maar die voor wat betreft de milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën; categorie-A inrichtingen in de zin van artikel 16 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

De uitoefening van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan, voor zover het goederen betreft, die in het bedrijfsgebouw worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, en mits de gebruikte verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van het vloeroppervlak van het op de kaart met de detailbestemming "bedrijf" aangegeven bouwperceel, en tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 50 m².

Wat de detailbestemming "garagebedrijf" betreft zijn, met uitzondering van de in het plan opgenomen maatbestemmingen, slechts garagebedrijven toegestaan voor zover deze niet zijn opgenomen in de categorieën 3, 4, 5 en 6 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen; onder de categorieën 3, 4, 5 en 6 worden tevens gerekend bedrijven die niet staan genoemd in de Staat van Inrichtingen, maar die voor wat betreft de milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën; categorie-A inrichtingen in de zin van artikel 16 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

2.3. Maatbestemmingen

Bestaande garagebedrijven en andere bedrijven met een hogere hindercategorie dan 2 zijn door middel van een maatbestemming gelegaliseerd. Wanneer de bedrijfsuitoefening van een maatbestemming feitelijk beëindigd wordt, is zowel gebruik in overeenstemming met de detailbestemming "bedrijf" respectievelijk "garagebedrijf" als gebruik in overeenstemming met de hoofdbestemming wonen zonder meer toegestaan.

3. Bebouwing

3.1. Met betrekking tot de op de kaart aangegeven gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden geldt het bepaalde in artikel 4, lid 2, sub A 1e;

3.2. Voor de niet als monument of als beeldbepalend aangegeven bouwwerken gelden de volgende bebouwingsregels :

- a. de gebouwen mogen, behoudens het bepaalde sub f, g en h, uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwstrook;
- b. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. waar op de kaart een maximum goothoogte is aangegeven, is een kap toegestaan met een dakhelling tussen 40° en 55°;
- d. waar op de kaart een maximum goothoogte en een maximum totale hoogte is aangegeven, is een kapverdieping toegestaan met een dakhelling tussen 40° en 55°;
- e. ter plaatse, waar op de kaart een onderdoorgang staat aangegeven, dient een onderdoorgang in de bebouwing te worden vrijgehouden met een minimum hoogte van 3 m;
- f. tot een maximum diepte van 1.20 m uit de voorgevelrooilijn, mogen erkers worden gebouwd welke zich mogen uitstrekken over ten hoogste twee bouwlagen, met een maximum breedte van 70 % van de voorgevelbreedte;
- g. binnen een afstand van 15 m achter de voorgevelrooilijn zijn parkeerkelders toegestaan, voor zover deze onder maaiveld worden gebouwd;
- h. buiten de bouwstrook mogen bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - 1e de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per perceel niet meer bedragen dan 20 m²;
 - 2e per perceel mag niet meer dan 40% van het achtererf worden bebouwd;
 - 3e de hoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 4e voor de voorgevelrooilijn zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- i. burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de sub h genoemde bijgebouwen, dit in het belang van de openheid van de binnenterreinen;
- j. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

4. Vrijstelling

- 4.1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor gronden voor zover nader op de kaart aangeduid met de detailbestemmingen "bedrijf" of "garagebedrijf", vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.2. voor bedrijven respectievelijk garagebedrijven die zijn vermeld in categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, danwel niet zijn opgenomen in deze Staat, voor zover deze bedrijven naar aard en milieuhygiënische invloed op hun omgeving gelijk gesteld kunnen worden met in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven.
- b. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling, stellen zij de eigenaars en/of gebruikers van het perceel en de aangrenzende percelen in de gelegenheid hun eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken en horen zij bovendien de raadscommissies, belast met het adviseren en bijstaan van burgemeester en wethouders ten aanzien van de ruimtelijke ordening, het milieu en economische zaken.
- 4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.2., sub g, ten behoeve van het bouwen van parkeerkelders buiten de genoemde afstand van 15 m, mits de bovenkant van de parkeerkelder, voor zover gelegen buiten genoemde afstand, tenminste 1 m onder maaiveld is gesitueerd.
- 4.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub 1.1, ten behoeve van het gebruik als pensions en rusthuis, mits het gebruik vergelijkbaar is met het gebruik als dat van een woning.

~~ARTIKEL 6. Woondoeleinden b (Wb)~~

~~1. Doel~~

~~De gronden welke blijkens de kaart als zodanig zijn bestemd, hebben de volgende doeleinden :~~

~~1.1 hoofdbestemming:~~

- ~~- meergezinshuizen, gezinsvervangende tehuizen met bijbehorende voorzieningen,~~
- ~~- tuinen, erven en groenvoorzieningen.~~

~~1.2. detailbestemmingen:~~

~~Voor zover op de kaart nader als zodanig aangeduid zijn deze gronden primair bestemd voor respectievelijk de volgende doeleinden: bedrijf, garagebedrijf. Voor zover op de kaart nader als zodanig aangeduid is tevens een fitnesscentrum toegestaan.~~

~~Voor zover de primaire doeleinden zich daar niet tegen verzetten gelden voor deze gronden tevens de doeleinden van de hoofdbestemming.~~

~~Voor zover op de kaart nader als zodanig aangeduid is tevens een fitnesscentrum toegestaan.~~

~~Op deze gronden mogen worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming.~~

~~2. Beschrijving in hoofdlijnen~~

~~Naast het in artikel 4 getelde kan de wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.~~

- 2.1. De functies op de begane grond zijn onderling uitwisselbaar, met inachtneming van de volgende regels:
- per vestiging mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 200 m² bedragen;
 - er is één horecabedrijf toegestaan;
 - de woonfunctie, met uitzondering van bijgebouwen ten behoeve van de bovenliggende woningen, is op de begane grond niet toegestaan.

- 2.2. Op de verdiepingen is de functie wonen; van de woonfunctie afwijkend gebruik is niet toegestaan.

3. Bebouwing

De bouwwerken dienen gebouwd te worden met inachtneming van de volgende regels :

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwstroken;
- b. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- ~~c. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.~~

ARTIKEL 9. Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doel

Aan de gronden, welke blijkens de kaart als zodanig zijn bestemd, zijn de volgende doeleinden toegekend :

- bedrijven
- erven;
- parkeervoorzieningen.

Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

2. Bedrijfsactiviteiten

- a. Niet toegestaan zijn die bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de categorieën 3, 4, 5 en 6 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen; onder de categorieën 3, 4, 5 en 6 worden tevens gerekend bedrijfsactiviteiten die niet staan genoemd in de Staat van Inrichtingen, maar die voor wat betreft de milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën; categorie-A inrichtingen in de zin van artikel 16 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande afwijkende bedrijfsactiviteiten zoals deze zijn aangegeven op de kaart en in de bij deze voorschriften behorende "lijst bestaande afwijkende bedrijven" eveneens toegestaan.
 - c. De uitoefening van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is eveneens toegestaan, voor zover het goederen betreft, die in het bedrijfsgebouw worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, en mits de gebruikte verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte en tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 50 m².
3. Bebouwing
- De bouwwerken dienen gebouwd te worden met inachtneming van de volgende regels:
- a. het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de op de kaart aangegeven bouwstrook;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c. de gebouwen mogen van een kap worden voorzien, met een dakhelling gelegen tussen 30° en 55°;
 - d. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
4. Vrijstelling
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor bedrijfsactiviteiten welke zijn vermeld in categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, danwel niet zijn opgenomen in deze Staat, voor zover deze bedrijven naar aard en milieuhygiënische invloed op hun omgeving gelijk gesteld kunnen worden met in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten.
 - b. Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling, stellen zij de eigenaars en/of gebruikers van het perceel en de aangrenzende percelen in de gelegenheid hun eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken en horen zij bovendien de raadscommissies, belast met het adviseren en bijstaan van burgemeester en wethouders ten aanzien van de ruimtelijke ordening, het milieu en economische zaken.

ARTIKEL 10. Garagebedrijven (Ga)

1. Doel
- Aan de gronden, welke blijkens de kaart als zodanig zijn bestemd, zijn de volgende doeleinden toegekend :
- garagebedrijven
 - erven
 - parkeervoorzieningen.

Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd ~~ten behoeve van de bestemming.~~

- c. De in lid 1, sub b 1e, bedoelde vergunning wordt voor het aanleggen van een verharding in voor- en zijtuin slechts verleend, voor zover de verharding noodzakelijk is ter ontsluiting van de gebouwen en de achterliggende parkeerterreinen.
- d. De in lid 1, sub b 2e, bedoelde vergunning kan slechts worden verleend voor de aanleg van functionele verharding ten behoeve van de bereikbaarheid van tramhaltes alsmede ten behoeve van een wandelpad.
- e. De in lid 1, sub c, bedoelde vergunningen worden slechts verleend indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; alvorens een vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent ~~schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.~~

ARTIKEL 31. Wijzigingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden", "garagebedrijven", "bijzondere doeleinden - scholen (BD-S)" en "bijzondere doeleinden - erediensten (BD-E)", voor zover gelegen binnen de als zodanig op de kaart aangegeven gebieden, te wijzigen in de bestemmingen "woondoeleinden a (Wa)", "woondoeleinden b (Wb)", "bijzondere doeleinden - sociaal-culturele en welzijnsvoorzieningen (BD-SCW)" en/of de bestemming "groenvoorziening", met inachtneming van de volgende regels:
 - a. aan deze wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toepassing gegeven:
 - 1e voor het gebied met de bestemming "bedrijfsdoeleinden": indien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 - 2e voor de gebieden met de bestemming "garagebedrijven": indien de garagebedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 - 3e voor de gebieden met de bestemming "bijzondere doeleinden - scholen (BD-S)": indien en voor zover het gebruik als school is beëindigd;
 - 4e voor het gebied met de bestemming "bijzondere doeleinden - erediensten (BD-E)": indien en voor zover het gebruik voor erediensten is beëindigd;
 - b. het bepaalde in artikel 5, artikel 6, artikel 16 respectievelijk artikel 25 van deze voorschriften is aldan van toepassing, met dien verstande dat voor de bouwstroken en de hoogte aansluiting dient te worden gezocht bij de aangrenzende percelen.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "kantoren B (Kb)", voor zover gelegen binnen de als zodanig op de kaart aangegeven gebieden, al dan niet gedeeltelijk, te wijzigen in de bestemmingen "woondoeleinden a (Wa)" en/of "woondoeleinden b (Wb)", met inachtneming van de volgende regels:

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 20-04-1993, kenmerk DRG/ARB/61344A, bepaald dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot wijziging van het bestemmingsplan (artikel 31. Wijzigingsbevoegdheid) geen goedkeuring van hun college behoeven.

in het gebied met de bestemming "kantoren b (Kb)" mogen woningen slechts worden gebouwd voor zover:

- 1e door middel van nader akoestisch onderzoek, is aangetoond dat de geluidsbelasting op de naar de President Kennedylaan gekeerde gevel niet meer bedraagt dan 68 (63+5) dB(A) en op de gevel hoek President Kennedylaan/Van Boetzelaerlaan niet meer bedraagt dan 70 (65+5) dB(A);
- 2e de geluidgevoelige ruimten en een recreatieve buitenruimte overwegend aan de geluidluwe zijde worden geprojecteerd;
- 3e de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
Cornelis de Wittlaan: 4 bouwlagen + kap;
Pres.Kennedylaan: 25 meter;
hoek Van Boetzelaerlaan: 40 meter;
- 4e niet meer dan 80% van de gronden wordt bebouwd;
- 5e parkeervoorzieningen ondergronds worden gerealiseerd; op deze gronden zijn parkeervoorzieningen ten behoeve van de kantoren toegestaan, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de in artikel 12 en artikel 30 voor deze gronden opgenomen regeling;"
- 6e in het geval de woningen een geluidafschermende functie hebben voor de achterliggende woningen, de woningen zoveel mogelijk aaneen gesloten worden gebouwd."

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "parkeervoorziening", voor zover gelegen binnen de alszodanig op de kaart aangegeven gebieden aan de Willem de Zwijgerlaan, te wijzigen in de bestemming "groene middenberm" en, voor zover gelegen binnen de alszodanig op de kaart aangegeven gebieden aan de Cornelis de Wittlaan, te wijzigen in de bestemming "goenvoorziening", met inachtneming van de volgende regels:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt indien voorzien wordt in vervangende parkeerruimte;
- b. het bepaalde in artikel 24 respectievelijk artikel 25 van deze voorschriften is aldan op de gewijzigde bestemming van toepassing.

4. a. Onverminderd het bepaalde onder b zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een maatbestemming te wijzigen in een voor die gronden op de kaart aangegeven detailbestemming, indien het gebruik conform de maatbestemming is beëindigd, waarbij de maatbestemming wordt beëindigd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een in het plan opgenomen maatbestemming of detailbestemming te wijzigen in de hoofdbestemming, indien het afwijkend gebruik is beëindigd, waarbij de maatbestemming respectievelijk de detailbestemming wordt beëindigd.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Inrichtingen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende bedrijfstypen als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft. Alvorens van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Inspecteur van de volksgezondheid belast met het toezicht op de milieuhygiëne.
6. Bij toepassing van de onder leden 1 t/m 5 genoemde wijzigingsbevoegdheden worden de procedurevoorschriften van artikel 32 in acht genomen.

~~ARTIKEL 32. Procedureregels voor wijziging van het bestemmingsplan ex art. 11 WRO~~ = Art. 3.6 nieuwe WRO

- ~~1. Het ontwerp van plan tot wijziging ligt gedurende een maand voor een ieder ter inzage.~~
- ~~2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden uitgegeven en verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om schriftelijk bij burgemeester en wethouders bezwaren in te dienen tegen het ontwerp.~~
- ~~3. Gedurende de onder het eerste lid genoemde termijn kan een ieder schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp.~~
- ~~4. De indiener van een bezwaarschrift en/of zijn gemachtigde wordt in de gelegenheid gesteld zijn standpunt toe te lichten in een openbare vergadering van de Raadscommissie belast met het adviseren en bijstaan van burgemeester en wethouders ten aanzien van de ruimtelijke ordening alsmede de andere betrokken raadscommissies danwel van een uit die commissies te vormen delegatie.~~
- ~~5. De Raadscommissie belast met het adviseren en bijstaan van burgemeester en wethouders ten aanzien van de Ruimtelijke Ordening alsmede de andere betrokken raadscommissies brengen een openbaar schriftelijk advies uit aan het college van burgemeester en wethouders.~~
6. Burgemeester en wethouders stellen de wijziging eerst dan vast nadat inzicht bestaat in de kwaliteit van de bodem en - indien nodig - de zekerheid bestaat dat de bodem gesaneerd zal zijn voordat de wijziging wordt gerealiseerd.
- ~~7. Indien bezwaren zijn ingediend, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan reclamanten schriftelijk medegedeeld.~~
- ~~8. Bij het ter goedkeuring aanbieden van de wijziging van het plan aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland worden de ingediende bezwaarschriften en de adviezen van de raadscommissies overlegd.~~

|—| Ingetrokken

Zie Bestemmingsplan Parapluherziening Uitwerkings- en Wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 WRO.