



Campus At the Park

Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Gemengd - 1	14
Artikel 4	Gemengd - 2	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie	20
Hoofdstuk3	Algemene regels	22
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7	Algemene bouwregels	23
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Campus At the Park met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpcampusatthepark-ON01 van de gemeente Rijswijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.6 antennedragers

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 archeologische waarde

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft welk deel van het bestemmings- of aanduidingsvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van (commerciële) diensten. Een bedrijf aan huis daaronder niet inbegrepen.

1.11 bedrijfscategorie

Een aan een bedrijf toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemegd-1 en/of Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemegd-2.

1.12 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die 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 of gewenst moet worden geacht. De bouwlaag van een gebouw waarvan de vloer zich op maaiveld, of nagenoeg op maaiveld, bevindt.

1.14 berging

Een gebouw, bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk vuil en overige huishoudelijke zaken.

1.15 beroep-aan-huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.16 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een rechtsgeldige vergunning zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen
- c. bestaande aantal: het aantal zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
 - kelders en ondergrondse parkeergarages;
 - een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een onbenoemde ruimte, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.28 campushuisvesting

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal 24 maanden.

1.29 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 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 alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

1.31 dienstverlening

Een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak. Onder dienstverlening wordt verstaan administratieve/financiële dienstverlening ten behoeve van consumenten (bijv. assuratiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau etc.) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.), met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.32 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.33 erf

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

1.34 gebouw

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

1.35 geluidwerende voorziening

Geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies.

1.36 gestapelde woningen

Boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen.

1.37 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 horeca

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.39 horecacategorie

Een aan horeca toegekende categorie volgens de in de bijlage 4 bij deze regels opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten'.

1.40 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.41 kantoor

Een voorziening, gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 kunstobject

Beeldende kunst in de vorm van een overig bouwwerk.

1.43 Laden en lossen

Het in of uitladen van goederen of spullen.

1.44 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan een bouwwerk.

1.45 maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede niet commerciële voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven, speelvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (warmte)energie.

1.47 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994; alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.48 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.49 overkapping

Een overig bouwwerk voorzien van een gesloten dak, zonder of met ten hoogste één tot de eigen constructie behorende wand of wanden.

1.50 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel in goederen die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfuncties met een maximale oppervlakte van 100m² wvo voor de afzonderlijke activiteit, tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak.

1.51 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.52 peil

- a. voor gebouwen: minimaal 25 cm boven de as-hoogte van de weg;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de bovenkant vanaf het gemiddelde maaiveld van het aansluitend afgewerkt terrein;
- c. voor daktuinen: de vloer van de daktuin.

1.53 perceel

Een aaneengesloten stuk grond met dezelfde eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht.

1.54 pergola

Een constructie bestaande uit verticale palen en horizontale balken die op regelmatige afstanden van elkaar zijn geplaatst en dient ten behoeve van de begroeiing van planten.

1.55 productiegebonden detailhandel

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij een productiebedrijf. Het betreft de verkoop van ter plaatse door het productiebedrijf vervaardigde goederen, waarbij geen sprake is van een uitstraling als winkel of vergelijkbare verkeersaantrekkende functie.

1.56 prostitutie

Het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.57 seksinrichting

Een 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 worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of seks theater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub,

e. al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten ingedeeld naar toelaatbaarheid in relatie tot de afstand tot al dan niet milieugevoelige locaties of gebieden, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd - 1 en Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd - 2.

1.59 Staat van Horeca-activiteiten

Lijst van horeca-activiteiten ingedeeld naar toelaatbaarheid in relatie tot uitstraling in het algemeen, zoals verstoring en/of hinder, zoals opgenomen in Bijlage 4 Staat van horeca-activiteiten.

1.60 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.61 tuin

Gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen en bestrating.

1.62 verblijfsgebied

Gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als weg, één en ander met bijbehorend straatmeubilair.

1.63 voorerf(gebied)

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf(gebied).

1.64 voorgevelbouwrens

De naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte bouwrens; indien bij een hoofdgebouw meerdere voorgevelbouwrensen kunnen worden aangegeven, geldt als voorgevelbouwrens de bouwrens waar het hoofdgebouw hoofdzakelijk op is georiënteerd.

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.66 winkel

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, waarbinnen detailhandel wordt uitgeoefend.

1.67 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.68 woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bebouwde oppervlakte

De som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, zie ook de 'Algemene bouwregels'.

2.4 bruto vloeroppervlakte (bvo)

Binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.5 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 de grondoppervlakte

Buitenwerks en boven peil.

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de lengte, breedte of diepte

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.12 de verkoopvloeroppervlakte (vvo)

Binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maximaal 31.105 m² bvo aan bedrijven, mits:
 1. passend binnen het acceptatiekader zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels en;
 2. behorend tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd - 1 zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige kantoren, tenzij in sub b t/m f anders is bepaald;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - testfaciliteit' tevens voor het ter plaatse bestaande gebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' tevens voor maximaal 31.000 m² bvo aan zelfstandige kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - educatie' tevens voor maximaal 9.491 m² bvo aan onderwijs en educatieve voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een bestaande ondergrondse parkeergarage;
- f. maximaal 650 m² bvo aan horeca van ten hoogste categorie 2 (met uitzondering van hotel), zoals opgenomen in de staat van horeca-inrichtingen in Bijlage 4 bij deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder gemeenschappelijke ruimten, (ondergrondse)parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, groen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en WKO's.

met de daarbij behorende:

- h. terreinen;
- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';

3.2.2 bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;

- c. met een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde onder a en b ten aanzien van de bouwhoogte en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van het voorerfgebied, waar de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van speel- en ontmoetingsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – pergola' mag niet meer bedragen dan 17 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a ten aanzien van de toegelaten bedrijven. Een bedrijf dat niet toelaatbaar is op grond van het bepaalde in lid 3.1 onder a sub 1. en sub 2., kan worden toegestaan, mits:
 - 1. het bedrijf naar aard en omvang van de invloed op de omgeving geacht wordt aantoonbaar vergelijkbaar te zijn met de bedrijven die zijn opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 bij deze regels en;
 - 2. het bedrijf naar aard vergelijkbaar is met de bedrijven die passend zijn binnen het acceptatiekader zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen, waarbij het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal mag bedragen;
 - b. beroep-aan-huis;
 - c. campushuisvesting, enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - commercieel 1';
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - commercieel 1' op de begane grond tevens voor:
 1. in totaal minimaal 390 m² bvo aan functies zoals hierna genoemd onder 3, 5 en 9 per bouwvlak;
 2. in totaal maximaal 2.400 m² bvo aan functies zoals hierna genoemd onder 3 t/m 9;
 3. bedrijven behorend tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd - 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. dienstverlening;
 6. productiegebonden detailhandel;
 7. ondergeschikte detailhandel;
 8. horeca met bijbehorend terras, van ten hoogste categorie 2, zoals opgenomen in de staat van horeca-inrichtingen in Bijlage 4 bij deze regels, waarbij geldt dat de functie horeca maximaal 400 m² exclusief terras bvo omvat;
 9. kantoren van maximaal 1.000 m² bvo per kantoorvestiging;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - commercieel 2' op de begane grond tevens voor:
 1. in totaal minimaal 2.000 m² bvo en maximaal 2.900 m² bvo aan functies zoals hierna genoemd onder 2 t/m 7;
 2. bedrijven behorend tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd - 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. dienstverlening;
 5. productiegebonden detailhandel;
 6. ondergeschikte detailhandel;
 7. horeca met bijbehorend terras, waarbij geldt dat de functie horeca maximaal de helft van het onder 1 genoemde bvo omvat, exclusief terras en:
 - van ten hoogste categorie 2, zoals opgenomen in de staat van horeca-inrichtingen in Bijlage 4 bij deze regels;
 - waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca' geldt dat deze horeca tot uiterlijk 00:00 uur geopend mag zijn en een terras behorend bij deze horeca uiterlijk tot 22:00 uur in gebruik mag zijn, ook als het terras bij deze horeca zich buiten de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca' bevindt.
 - f. laden en lossen, met dien verstande dat dit alleen is toegestaan tussen 7:00 en 19:00;
 - g. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder gemeenschappelijke ruimten, (ondergrondse)parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, groen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en WKO's;
- met de daarbij behorende:
- h. terreinen;
 - i. gebouwen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a. geldt dat voor ondergrondse onderdelen van hoofdgebouwen de bouwgrens met maximaal 3 meter mag worden overschreden;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient het hoofdgebouw te zijn voorzien van een dove gevel;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de verplichting als genoemd onder d:
 1. Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.
 2. Indien voldaan wordt aan een goed woon – en leefklimaat.

4.2.2 bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw;
- c. met een omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde onder a en b ten aanzien van de bouwhoogte en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,20 m;
- b. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van speel- en ontmoetingsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluid testfaciliteit

- a. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden voor het wonen als bedoeld in lid 4.1 onder a en c is slechts toegestaan indien er geen sprake is van geluidoverlast door het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - testfaciliteit';
- b. Waarbij geldt dat:
 1. Er is geen sprake van geluidoverlast zoals bedoeld onder a als:
 - de bedrijfsvoering van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - testfaciliteit' is beëindigd of;
 - de maatregelen zoals genoemd in het akoestisch onderzoek industrielawaai in Bijlage 5 bij de regels zijn gerealiseerd;
 2. Er op het moment van ingebruikname van de woningen geen sprake meer mag zijn van

geluidsoverlast zoals bedoeld onder a.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid parkeergarage

- a. Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - commercieel 2' voor het wonen als bedoeld in lid 4.1 onder a is slechts toegestaan indien er geen sprake is van geluidsoverlast door de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. Er is geen sprake van geluidsoverlast zoals bedoeld onder a als de maatregelen zoals genoemd in het akoestisch onderzoek in Bijlage 5 bij de regels zijn gerealiseerd.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2', mogen uitsluitend overeenkomstig de bestemmingsomschrijving worden gebruikt, mits:

- a. Uiterlijk twee jaar na ingebruikname van een gebouw is voorzien in de aanleg en instandhouding en het te allen tijde effectief beschikbaar houden van waterberging van 50 mm per m².
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat een langere termijn wordt aangehouden voor de realisatie van de vereiste maatregelen, indien wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:
 1. het aanhouden van een langere termijn is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de verwezenlijking van de bestemming;
 2. het aanhouden van een langere termijn leidt niet tot waterhuishoudkundige problemen;
 3. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Delfland.

4.3.4 Mechanische ventilatie

Het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

4.3.5 Wonen

- a. Het is niet toegestaan een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen;
- b. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) mag een gelijk aantal woningen als het bestaande aantal worden gebouwd;
- c. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen;
- d. Het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor kamerbewoning;
- e. Het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor inwoning;
- f. Het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor woning delen;
- g. Het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder d sub 2 en onder e sub 2 ten aanzien van de toegelaten bedrijven. Een bedrijf dat niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2 is opgenomen, kan worden toegestaan, mits:
 1. Het bedrijf naar aard en omvang van de invloed op de omgeving geacht wordt aantoonbaar vergelijkbaar te zijn met de bedrijven die zijn opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2;
 2. het bedrijf dienstbaar is aan de overige functies binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.5 sub a en artikel 4.3.5 sub b en woningsplitsing toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan;

- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.5 sub c en samenvoeging van woningen toestaan, mits het woningen betreft die in het verleden door splitsing van een woning tot stand zijn gekomen;
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.5 sub d en kamerbewoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan;
- e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.5 sub e en inwoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan;
- f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.5 sub f en woning delen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is. Of hier sprake van is, wordt ingevuld aan de hand van de 'Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023' en de eventuele rechtsopvolger(s) daarvan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen voor een of meerdere bouwwerken, die groundbewerkingen van meer dan 0,60 meter onder maaiveld tot gevolg hebben, een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoen aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,60 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 2. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,60 meter onder het maaiveld;
 4. het ophogen van gronden hoger dan 0,50 meter boven het maaiveld.
- b. Het in lid 5.4 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in lid 5.4 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien uit een door de aanvrager van de onder a genoemde vergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Algemeen

Het in deze regels ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen gestelde is niet van toepassing op:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens en/of bestemmingsgrens niet meer dan 0,2 m bedraagt;
- c. liftschachten en technische ruimten, voor zover deze de maximaal toegestane bouwhoogte met niet meer dan 4 m overschrijden;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen en gevelreclame, voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- e. luifels voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 2 m overschrijden;
- f. erkers en balkons voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 2,5 m overschrijden;
- g. erf- en terreinafscheidingen, voor zover niet hoger dan 1 m;
- h. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 3 m overschrijden;
- i. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens en/of bestemmingsgrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijking

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.1.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, indien het betreft:
 1. toegangen van bouwwerken;
 2. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 4. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 5. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 6. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 7. kelderingangen en kelderkoekoeken.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit een oogpunt van stedenbouwkunde en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

7.2 Ondergronds bouwen

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen, met dien verstande, dat dit niet van toepassing is op situaties als bedoeld in 7.1.1, onder h en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 6 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Voorwaardelijke verplichting autoparkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan in de regels van dit plan, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's overeenkomstig het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2022 tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte voor auto's;
- b. In afwijking op het bepaalde onder a geldt dat in de onder a bedoelde parkeergelegenheid mag worden voorzien in niet openbaar gebied binnen 250 meter afstand van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het bepaalde ten aanzien van parkeren in het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving op overwegende bezwaren stuit;
- d. Parkeergelegenheid voor auto's die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden.

8.2 Voorwaardelijke verplichting fietsparkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan in de regels van dit plan, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor fietsen overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011', of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante extra parkeerbehoefte voor fietsen;
- b. Een (fiets)berging bij een woning, die niet voldoet aan de eisen van artikel 4.30 tot en met 4.32 van het Bouwbesluit, voldoet in ieder geval aan de gelijkwaardigheidsbepaling van artikel 1.3 van het Bouwbesluit als wordt voldaan aan de in onderstaande leden genoemde eisen;
- c. Een gemeenschappelijke fietsenberging voorziet in onderstaand aantal fietsparkeerplaatsen per woning in combinatie met een interne berging in de woning:

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken voor bewoners in een fietsrek	+ Benodigde interne berging (m ²)
Tot 50	2 (minimum 2 plekken)	geen
50 tot 75	2	2,7
75 tot 100	3	2,7
100 en groter	4	2,7

- d. Er is per woning ten minste één plek in een laag rek;
- e. Fietsparkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
- f. Het bepaalde onder e is niet van toepassing indien:
 1. de gerealiseerde fietsparkeergelegenheid wordt verplaatst na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige;
 2. het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen wordt verkleind door rechtsopvolgend beleid;
 3. één jaar na oplevering of later aantoonbaar sprake is van een overschot aan fietsparkeergelegenheid en na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige;
- g. 5% van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners wordt ingericht voor buitenmodelfietsen;
- h. De onder g genoemde fietsparkeerplaatsen hebben een breedte van minimaal 0,55 meter per fietsparkeerplaats;
- i. De gemeenschappelijke fietsberging voor bewoners is een afsluitbare bergruimte;

- j. De fietsberging ligt in de directe nabijheid van de entree van het woongebouw of de liftschacht en/ of trappenhuis;
- k. Een fietsberging dient vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte;
- l. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt 0,25 per woning;
- m. Het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouw-gebonden installatie inneemt, wordt niet meegerekend bij het bepalen van het oppervlak van de interne berging.

8.3 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd:

- a. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals bepaald in artikel 16.6 onder a, tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante parkeerbehoefte;
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort, lozings-, of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen.

8.4 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in lid 8.3 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de oppervlakte ten hoogste 35 m² en de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen; gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
 4. het overschrijden van de in het plan genoemde bouwhoogten met 3 m ten behoeve van installaties en technische voorzieningen;
 5. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van overige bouwwerken met maximaal 20%;
 6. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 7. de bouw van overige bouwwerken, zoals een kunstobject, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m;
 8. het houden van evenementen voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement;
 9. het toestaan van geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
 10. het toestaan van één vlaggenmast per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
 11. het toestaan van één reclame- en/of informatiezuil of -bord per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- b. afwijken zoals bedoeld onder a is enkel mogelijk indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. een goed woon- en leefklimaat;
 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Afwijkingsmogelijkheid

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verlooptermijn

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.4 Uitzondering

Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Campus At the Park.