

## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Bedrijf                         | 11        |
| Artikel 4          | Wonen                           | 12        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 1          | 17        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 2          | 20        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>23</b> |
| Artikel 7          | Anti-dubbeltelregel             | 23        |
| Artikel 8          | Algemene bouwregels             | 24        |
| Artikel 9          | Algemene gebruiksregels         | 25        |
| Artikel 10         | Algemene aanduidingsregels      | 26        |
| Artikel 11         | Algemene afwijkingsregels       | 27        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>29</b> |
| Artikel 12         | Overgangsrecht                  | 29        |
| Artikel 13         | Slotregel                       | 31        |



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Woning Weeresteinstraat 12' met NL.IMRO.0534.BPWeeresteinstr12-ON01 van de gemeente Hillegom.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aan-huis-verbonden-beroep:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee naar de aard gelijk te stellen gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie kan plaatsvinden.

### 1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorgevelrooilijn, van het hoofdgebouw.

### 1.7 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### 1.8 afhankelijke woonruimte:

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.9 andere bouwwerken:

bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

**1.10 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.11 archeologisch rapport:**

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

**1.12 archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

**1.13 archeologische waarde:**

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten.

**1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.15 bebouwingspercentage:**

het in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen.

**1.16 begane grond:**

de eerste bouwlaag van een gebouw.

**1.17 (beperkt) kwetsbaar object:**

een object zoals genoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.18 bestaand**

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan of mag worden gebouwd;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 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.

**1.22 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 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:

- a. 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;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- c. een zolder 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.

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.29 dakkapel:**

een op een schuin dakvlak uitgebouwde uitstulping met een eigen dak, met dien verstande dat de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m boven de dakvoet is gelegen.

**1.30 daknok:**

hoogste punt van een schuin dak.

**1.31 dakopbouw:**

de ophoging van de goothoogte en/of bouwhoogte en/of de dakhelling.

**1.32 dakvoet:**

het laagste punt van een schuin dak.

**1.33 deskundige:**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline.

**1.34 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.35 erf:**

zie achtererfgebied en voorerfgebied.

**1.36 erker:**

uitbouw in één bouwlaag aan de voor en/of zijgevel van een woning die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.37 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 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 de bestemming het belangrijkste is.

**1.40 huishouden:**

zelfstandige bewoning door een persoon of een groep van personen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

**1.41 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA):**

de binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.

**1.42 mantelzorg:**

zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en op vrijwillige basis.

**1.43 nutsvoorziening:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, elektrische oplaadpunten, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie al dan niet ondergronds.

**1.44 ondergeschikt bouwdeel:**

een buiten de gevel of dakvlak uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak.

**1.45 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.46 overkapping:**

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, losstaand of aangebouwd aan het hoofdgebouw voor het stallen van voertuigen of goederen en/of schuilen van personen tegen weersomstandigheden.

**1.47 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandie eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en bestreedbaar en afsluitbaar is.

**1.48 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

**1.49 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

### **1.50 Programma van Eisen:**

een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

### **1.51 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

### **1.52 raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

### **1.53 seks- en/of pornobedrijf:**

een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a. seksbioscoop: een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b. seksclub: een inrichting, bestemd voor vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c. seksautomaat: een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d. sekswinkel: een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

### **1.54 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zijn bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.55 verdieping:**

de tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw.

### **1.56 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.



**1.57 voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.58 voorgevel(bouw)grens:**

de grens van een bouwvlak aan de zijde(n) vanwaar een gebouw of ander bouwwerk hoofdzakelijk toegankelijk is en/of aan de zijde(n) die op openbaar gebied georiënteerd is (zijn), al dan niet aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

**1.59 voorgevelrooilijn:**

de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede de verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel.

**1.60 woning:**

een hoofdgebouw dat opgericht is op een bouwperceel waarvan de bestemming wonen van kracht is en dat bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand:**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de breedte en diepte 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.

### **2.4 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 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.

### **2.6 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.

### **2.7 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.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor een nutsvoorziening;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

#### **3.2 Bouwregels**

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

##### *3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- c. de goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;

##### *3.2.2 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  2. 3 m voor overige andere bouwwerken

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' één gasdistributiestation is toegestaan.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. duikers;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

#### *4.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen (de woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag maximaal één woning bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de voorgevels van de woningen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwrens worden gebouwd, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de diepte niet meer mag bedragen dan 15 m;
- f. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedragen als dit de bestaande afstand betreft;
- h. het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- i. de goot- respectievelijk bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

#### *4.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen bouwvlak worden gebouwd;
- b. overkappingen mogen alleen gebouwd worden op het achtererfgebied;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,5 m achter de verlengde voorgevel;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m tot het openbaar toegankelijk gebied;
- e. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;

- f. de diepte van bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder e vermeerderd met de diepte als bedoeld in lid 4.2.1 onder e mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 17,5 m voor die gevallen als bedoeld in lid 4.2.1 onder e;
- g. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan:
  - 1. 4 m;
  - 2. 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en dient plat te worden afgedekt;
  - 3. het hoofdgebouw;
  - 4. 6 m, indien dit noodzakelijk is om een schuin dakvlak door te trekken;
  - 5. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, in geval het de goothoogte betreft;
- h. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen bestaan uit maximaal één bouwlaag;
- i. aangebouwde bijbehorende bouwwerken die worden gesitueerd aan de zijgevel dienen te voldoen aan het volgende:
  - 1. de breedte mag maximaal 3 m bedragen;
  - 2. de dakhelling dient gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- j. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen bij vrijstaande woningen uitsluitend aan één zijgevel worden gebouwd;
- k. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- l. het totale oppervlak van alle (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 % van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

#### 4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied gelden in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken (erkers, entreeportalen en dergelijke) op het voorerfgebied worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de breedte van het bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel;
  - 2. de diepte van het bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1 m met dien verstande, dat de afstand tot het openbaar gebied ten minste 1 m dient te bedragen;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
    - I. 4 m;
    - II. 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en dient plat te worden afgedekt;
    - III. het hoofdgebouw.

#### 4.2.4 Dakkappen

Voor het bouwen van dakkappen gelden de volgende regels:

- a. per woning is één dakkapel per dakvlak toegestaan;
- b. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
- c. een dakkapel in het voordakvlak mag nooit meer dan 50% van het dakvlak bedragen;
- d. de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel mag niet meer bedragen dan 1,75 m;
- e. de onderzijde van de dakkapel is gelegen tussen 0,5 m en 1 m gemeten vanaf de dakvoet;
- f. de bovenzijde van de dakkapel is gelegen op meer dan 0,5 m onder de daknok;
- g. de zijkanten van de dakkapel zijn gelegen op meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, gemeten vanaf het hart van de bouwmuur;
- h. de dakkapel mag niet worden gebouwd op een bijbehorend bouwwerk.

#### 4.2.5 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen gelden de volgende regels:

- a. een dakopbouw mag uitsluitend worden geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. in geval van een dakopbouw op een zadeldak mag de nok door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 0,8 m worden verhoogd;
- c. de ruimte die door de dakopbouw ontstaat, mag op het hoogste punt niet meer dan 2,7 m bedragen;
- d. in geval van een dakopbouw op een zadeldak moet de hellingshoek van het nieuwe dakvlak gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak;
- e. de verhoging van de totale bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende gebouwen mag niet meer mag bedragen dan 3 m in geval van een plat dak en niet meer dan 3,5 m in geval van een kap.

#### 4.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels

- a. a. ander bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. het voor- en achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd met andere bouwwerken, tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
  3. 3 m voor pergola's;
  4. 1 m voor overige andere bouwwerken op het voorerfgebied;
  5. 3 m voor overige andere bouwwerken ter plaatse van de niet naar de openbare weg gekeerde gevel.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder i en toestaan dat de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens minder is dan 3 m.

#### *4.3.2 Kap op een bijbehorend bouwwerk*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder j en toestaan dat er een kap mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *4.3.3 Tweede dakkapel*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder a en toestaan dat er een tweede dakkapel wordt gebouwd onder de voorwaarden dat:

- a. de dakkapellen op gelijke hoogte worden geplaatst;
- b. de tussenafstand tussen beide dakkapellen minimaal 0,80 m bedraagt, tenzij in een bijzonder geval zulks niet mogelijk of wenselijk is;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straat- en/of bebouwingsbeeld.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. binnen deze bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
  1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
  2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
  3. detailhandel is niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel;
  4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.5.1 Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid 4.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende bouwwerken voor bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. er worden uitsluitend activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten", dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk zijn te stellen aan de genoemde categorieën;
- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### *4.5.2 Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 en toe te staan dat een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) wordt gebruikt, met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben;
- f. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- g. maximaal 80 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.



## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1 Primair*

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

#### *5.1.2 Rangorde*

Indien de belangen van de in lid 5.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waarde - Archeologie 1;
- b. Waarde - Archeologie 2;

### **5.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid 5.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 5.3 vooraf in acht zijn genomen.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de hierna onder 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen, dan wel te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

#### *5.3.2 Vergunningvereiste*

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken, dan wel werkzaamheden:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

### *5.3.3 Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

### *5.3.4 Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### *5.3.5 Uitgezonderde werkzaamheden*

Het verbod zoals bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
  - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden of een ontgroningenvergunning.

### *5.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### 5.3.7 *Programma van eisen*

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 5.3.6 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

## **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *6.1.1 Primair*

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

#### *6.1.2 Rangorde*

Indien de belangen van de in lid 6.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waarde - Archeologie 1;
- b. Waarde - Archeologie 2;

### **6.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid 6.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen, dan wel te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 m beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> beslaan.

#### *6.3.2 Vergunningvereiste*

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken, dan wel werkzaamheden:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

### *6.3.3 Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

### *6.3.4 Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### *6.3.5 Uitgezonderde werkzaamheden*

Het verbod zoals bedoeld in lid 6.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
  - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden of een ontgroningenvergunning.

### *6.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

#### 6.3.7 *Programma van eisen*

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 6.3.6 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, loggia's, keldertoegangen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

### **8.2 Bestaande maatvoering**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, diepte, oppervlakte, inhoud van bouwwerken en/of afstand van bouwwerken tot enige grens, die in overeenstemming met op dat moment geldende wet- of regelgeving tot stand zijn gekomen, meer of minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, diepte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar.



### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

Het is verboden de gronden en/of bouwwerken zoals bedoeld in hoofdstuk 2 opgenomen regels te gebruiken ten behoeve van:

- a. een seks- en/of pornobedrijf;
- b. een prostitutiebedrijf;
- c. raamprostitutie;
- d. een escortbedrijf.

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Karakteristiek**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sprake van beeldbepalende bebouwing.

### **10.2 Veiligheidszone - 1**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - 1' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

### **10.3 Veiligheidszone - 2**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - 2' geldt dat:

- a. geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen, en percentages;
- b. de gegeven maatvoering van een bouwvlak tot niet meer dan 15% van dat bouwvlak;
- c. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mag worden vergroot mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de bouwregels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg, water- of luchtverkeer;
- f. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m, gemeten tussen het peil van het aansluitende terrein en het hoogste punt van de antenne-installatie;
- g. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende vereisten:
  1. het maximaal brutovloeroppervlak is 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. het bestaande gebruik van het bouwwerk geen wonen betreft;
  3. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
  4. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
  5. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen.

### **11.2 Randvoorwaarden toepassing voor afwijken**

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een omgevingsvergunning voor het afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **11.3 Afwijken voor woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van woningsplitsing, mits:

- a. er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, waarbij de parkeernota van de gemeente Hillegom in acht dient te worden genomen;
- b. het te realiseren aantal woningen past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- c. de minimale woonoppervlakte van de nieuwe woningen na splitsing minimaal 70 m<sup>2</sup> per woning bedraagt

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *12.1.1 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.

##### *12.1.2 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

##### *12.1.3 Uitzondering*

Lid 12.1.1 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.

#### **12.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *12.2.1 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.

##### *12.2.2 Veranderen strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

##### *12.2.3 Onderbreken strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 12.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *12.2.4 Uitzondering*

Lid 12.2.1 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woning Weeresteinstraat 12'.

