

bestemmingsplan  
Hillegom, 't Zand  
Gemeente Hillegom

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
management

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0534.BptZand-VO01

*Datum:*

*Contactpersoon Buro SRO:* Buro SRO

*Kenmerk Buro SRO:* Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

*Opdrachtgever:*

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	11
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Groen .....	13
Artikel 4 Tuin .....	14
Artikel 5 Verkeer en verblijfsgebied .....	15
Artikel 6 Water.....	16
Artikel 7 Wonen.....	17
3 Algemene regels.....	20
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel .....	20
Artikel 9 Algemene bouwregels .....	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	22
Artikel 12 Ondergronds bouwen.....	22
4 Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 13 Overgangsrecht .....	23
Artikel 14 Slotregel.....	24

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Hillegom, 't Zand" van de gemeente Hillegom;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BptZand-VO01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Hillegom, 't Zand" waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

### 1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 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 thuis kan plaatsvinden;

### 1.8 achtererfgebied

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

### **1.9 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.

### **1.10 bebouwing**

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

### **1.11 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. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwperceel volledig worden bebouwd, tenzij anders is bepaald;

### **1.12 bestaand**

1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een [bestemmingsvlak](#);

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.16 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 en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

#### **1.17 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;

#### **1.18 bouwgrens**

de grens van een [bouwlak](#);

#### **1.19 bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

#### **1.20 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende [bebouwing](#) is toegelaten;

#### **1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een [bouwperceel](#);

#### **1.22 bouwlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde [gebouwen](#) en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

#### **1.23 bouwwerk**

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

#### **1.24 daknok**

hoogste punt van een schuin dak;

#### **1.25 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke constructie zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in het dakvlak/beide dakvlakken van het dak is/zijn geplaatst;

#### **1.26 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak;

#### **1.27 detailhandel**

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

#### **1.28 erf**

al dan niet gebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw;

#### **1.29 erker**

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

#### **1.30 gebouw**

elk [bouwwerk](#), dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

#### **1.31 gestapelde woning**

één woning, met tenminste één bouwlaag, onderdeel uitmakend van een hoofdgebouw waarvoor onder andere de bestemming wonen van kracht is;

#### **1.32 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

#### **1.33 kap**

een constructie op een hoofdgebouw waarvan de minimale helling 15 graden en de maximale helling 80 graden is;

#### **1.34 nutsvoorzieningen**

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

### **1.35 mantelzorg**

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

### **1.36 omgevingsvergunning**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

### **1.37 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;

### **1.38 omgevingsvergunning voor het afwijken**

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;

### **1.39 omgevingsvergunning voor het bouwen**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;

### **1.40 onderbouw of souterrain**

een doorlopend gedeelte van een [gebouw](#) dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.41 ondergeschikt bouwdeel**

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

### **1.42 ondergronds bouwwerk**

werken, geen [bouwwerken](#) zijnde en werkzaamheden die onder [peil](#) plaatsvinden;

### **1.43 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden**

werken, geen [bouwwerken](#) zijnde en werkzaamheden die onder [peil](#) plaatsvinden;



#### **1.44 overkapping**

een bouwwerk geen gebouw zijnde van beperkte afmeting tot 0,3m boven de onderkant tweede bouwlaag, losstaand of aangebouwd aan het hoofdgebouw voor het stallen van voertuigen of goederen en/of het schuilen van personen tegen weersomstandigheden;

#### **1.45 perceel**

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt (Kadasterwet);

#### **1.46 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/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;

#### **1.47 straatmeubilair**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanduiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens enabri's;

#### **1.48 voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

#### **1.49 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

#### **1.50 voorgevelrooilijn**

- perceel:de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;
- bestaand gebied:de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de naastgelegen bouwpercelen;

**1.51 vrijstaande woning**

één woning, met tenminste één bouwlaag, vrij van andere woningen of hoofdgebouwen al dan niet voorzien van een kap;

**1.52 woning**

een hoofdgebouw dat opgericht is op een bouwperceel waarvoor de bestemming wonen van kracht is;

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetvoorschrift

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**a. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**b. 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;

**c. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zo-als schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonder-delen;

**d. de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakka-pellen;

**e. de breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

**f. de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwter-rein ter plaatse van het bouwwerk;

**g. het peil:**

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, in-dien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;

**h. totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken:**

het totaal aan oppervlakte van bijbehorende bouwwerken exclusief de oppervlakte van vergunningsvrije bouwwerken zoals bedoeld in Bijlage II, artikel 2 Besluit omgevingsrecht.

## **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken, water en gebouwde voorzieningen voor de waterhuishouding, (fiets)paden, uitritten, bermen met beplanting alsmede speelvoorzieningen;
- b. een speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- c. één en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen;
- d. nutsvoorziening met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder:
  - kunstobjecten;
  - wegen en paden;
  - overige verharding en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt: voor lichtmasten maximaal 6 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geen erfafscheidingen zijnde, maximaal 3 m.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen, erven en verhardingen;
- b. erkers, balkons of luifels behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- c. inritten ten behoeve van parkeren;
- d. inritten ten behoeve van achterpaden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd erkers, balkons of luifels voorover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. De overschrijding ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
  - b. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 1,5 m.
  - c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
  - d. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming..

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

## **Artikel 5 Verkeer en verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer en verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, pleinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op de aangrenzende en naburige bestemmingen, alsmede parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en bermen;
- b. één en ander met bijbehorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen.

### **5.2 Bouwregels**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt:
  - 1. voor lichtmasten maximaal 6 m; voor speelvoorzieningen maximaal 6 m en voor andere voorzieningen verkeer 3 meter;
  - 2. voor bouwwerken ten dienste van de milieuplek en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3 m.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en de waterberging;
- b. waterbouwkundige kunstwerken en voorzieningen;
- c. één en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen.

### **6.2 Bouwregels**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt:
  - 1. voor waterbouwkundige kunstwerken maximaal 4 m;
  - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3 m.



## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 150 woningen met in acht name van het volgende:
  1. vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
  2. twee aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  3. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
  4. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
  5. patiowoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'patiowoning';
- b. aan huis verbonden beroepen, tot een maximaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- c. één en ander met de daarbij behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen, waaronder parkeerterreinen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de achtergevel van 'vrijstaande' en 'twee aaneen' gebouwde woningen wordt maximaal 15 m achter de voorgevelbouwgrrens gebouwd;
- c. de achtergevel van 'aaneengebouwde' woningen mag niet meer bedragen 10 m achter de voorgevelbouwgrrens gebouwd;
- d. de achtergevel van 'patio' woningen mag niet meer bedragen dan 20 m achter de voorgevelbouwgrrens waarbij na 12 m de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- e. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de als zodanig op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en/of bouwhoogte.

### **7.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen op 1 m achter de voorgevel en met uitsluiting van de daar aanwezige oppervlakte van het hoofdgebouw, zulks met een maximum van 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen waarop een vrijstaand of halfvrijstaand hoofdgebouw staat en 40 m<sup>2</sup> voor overige bouwpercelen;
- c. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- d. aangebouwde bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw worden tot maximaal 3 m achter die achtergevel gebouwd;
- e. de goothoogte van aangebouwde bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. voor bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  - 1. bij vrijstaande bouwwerken de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte 5m;
  - 2. bij aangebouwde bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 m;
  - 3. bij aangebouwde bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte maximaal 6m, met dien verstande dat de dakhelling van het bouwwerk gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw, de goothoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag plus 0,3 m;
- g. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m.

### **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt:

- a. op de gronden gelegen binnen het bouwvlak maximaal 3 m;
- b. op de gronden gelegen buiten het bouwvlak maximaal 3 m;
- c. bij erfafscheidingen in het voorerfgebied maximaal 1 m;
- d. bij erfafscheidingen in het achtererfgebied maximaal 2 m;
- e. indien nader aangeduid op de verbeelding zijn erfafscheidingen tot 3 meter toegestaan.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### *7.3.1 Verspringen van de voorgevel*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1 sub b](#) en toestaan dat de voorgevel maximaal 2 meter achter de voorgevelbouwrens wordt gebouwd waarbij de diepte van de woning niet meer dan 15 meter mag bedragen.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. ten aanzien van erkers, entreeportalen en veranda's voldaan wordt aan de voorwaarden dat:
  1. de groothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag plus 0,3 m van het hoofdgebouw bedraagt;
  2. de afstand tot de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" minimaal 2,5 m bedraagt;
  3. de oppervlakte maximaal 10 vierkante meter bedraagt;
  4. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- d. liftschachten en vergelijkbare delen van een gebouw mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- e. het is toegestaan de bouwhoogte van gebouwen te overschrijden ten behoeve van installaties voor energieopwekking met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de onderkant van de installatie.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:
  - a. de in dit plan voorkomende maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
  - b. de in de plan gestelde bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouw-vlak mag met niet meer dan 15% worden vergroot.
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [artikel 10 sub 1](#) wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en een tijdelijk gebruik als afhankelijke woonruimte toestaan, met dien verstande dat:
  - a. een onder [artikel 10 sub 3](#) bedoelde ontheffing kan per woning slechts eenmaal worden verleend.
  - b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
  - c. de afhankelijke woonruimte en de bewoning daarvan noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg;
  - d. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen een straal van 10 meter van de dichtstbijzijnde zij- of achtergevel van het hoofdgebouw;
  - e. de afhankelijke woonruimte niet is gesitueerd voor de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw;
  - f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat
    - indien de oppervlakte van de gronden achter de (verlengde) voorgevelrooilijn meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>
    - die oppervlakte mag worden vermeerderd met 10% van die overmaat tot een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup>;
  - g. de bepalingen van het Bouwbesluit het gebruik van bebouwing als afhankelijke woonruimte niet in de weg staan;
  - h. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, omgevingswaarden dan wel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 15% worden vergroot.

## **Artikel 12 Ondergronds bouwen**

Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3m onder peil mag bedragen, tenzij anders vermeld in de regels of op de verbeelding.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen met een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht afwijken.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Hillegom, 't Zand" van de gemeente Hillegom.