

**REGELS**

**van het**

**bestemmingsplan  
KWEKERIJ VEELZORG HILLEGOM**

**van de**

**GEMEENTE HILLEGOM**



## **Inhoudsopgave**

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 6 Water	16
Artikel 7 Wonen	17
<b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>20</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
<b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>22</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel	22
<b><i>Bijlagen bij regels</i></b>	<b>23</b>
Bijlage 1	Lijst van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Parkeernormen Kwekerij Veelzorg



# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.BpKwekerijVeelzorg-OW01 van de gemeente Hillegom.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:**  
de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom' waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 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.
- 1.7 andere bouwwerken:**  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.8 archeologisch deskundige:**  
de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.
- 1.9 archeologische waarde:**  
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.
- 1.10 archeologisch onderzoek:**  
het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

- 1.11 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bedrijfsactiviteiten aan huis:**  
het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.13 beroep aan huis:**  
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.
- 1.14 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 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.
- 1.17 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 bouwvlak.
- 1.19 bouwlaag:**  
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.
- 1.20 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelsgrens:**  
de grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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 detailhandel:**

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

**1.25 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.

**1.26 gebouw:**

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

**1.27 gestapelde woning:**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning, winkel of andere functie is gelegen.

**1.28 gevellijn:**

de op de verbeelding aangeduide lijn die de zijde van het bouwvlak aangeeft waar de voorgevel van de woningen is gesitueerd.

**1.29 grondgebonden woning:**

een woning die direct met de grond is verbonden en die niet als een gestapelde woning is aan te merken.

**1.30 halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

**1.31 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

**1.32 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegend ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

**1.33 maatschappelijke voorziening:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.34 meer aaneen gebouwde woningen**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee hoofdgebouwen.

**1.35 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 afvalinzameling.

**1.36 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan 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.

**1.37 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.38 raamprostitutie:**

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.39 seksinrichting:**

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

**1.40 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.



**1.41 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

**1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.43 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     Meetvoorschriften**

#### *2.1.1 de goothoogte van een bouwwerk*

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

#### *2.1.2 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, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### *2.1.3 de verticale diepte van een gebouw*

vanaf het peil tot aan de onderkant van de diepst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

#### *2.1.4 de horizontale diepte van een hoofdgebouw*

vanaf de buitenkant van de voorgevel van het hoofdgebouw en haaks daarop, tot de buitenkant van de achtergevel van het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan), die op de grootste afstand van de voorgevel is gesitueerd.

### **2.2     ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, 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 meter bedraagt, met dien verstande dat voor liftschachten en vergelijkbare delen van een gebouw een overschrijding van maximaal 2,5 meter is toegestaan en voor installaties ten behoeve van energieopwekking een overschrijding van maximaal 3 meter (gemeten vanaf de voet van de installatie).

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel ten dienste van de maatschappelijke voorziening(en);
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2;
- e. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- f. één en ander met de daarbij behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen, waaronder parkeerterreinen: alsmede voor:
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm van het desbetreffende gebouw.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de bestaande gebouwen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits de uiterlijke verschijningsvorm niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- d. binnen het plangebied zijn in totaal niet meer dan 19 woningen toegestaan.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 3.2, onder c, mits:

- a. de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw niet onevenredig wordt aangetast, en;
- b. daarover vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

### **3.4 Nadere eisen**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de gebouwen ter bescherming van de karakteristieke uiterlijke verschijningsvorm daarvan.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 3.1 onder a genoemde doeleinden;
- b. gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 3.1 onder a genoemde doeleinden.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *3.6.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om de karakteristieke gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### *3.6.2 Omgevingsvergunning*

De in 3.6.1 genoemde sloop is slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. de cultuurhistorische waarde van de voormalige Kwekerij Veelzorg niet onevenredig wordt aangetast, en;
- b. daarover vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (voor)tuinen, erven en verhardingen;
- b. de ontwikkeling en instandhouding van een open doorzicht vanaf de entree aan de Stationsweg naar het achtergelegen bollenlandschap;
- c. erkers, balkons, galerijen of luifels behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- d. inritten ten behoeve van ontsluitingspaden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'groen', de ontwikkeling en instandhouding van een haag op de overgang naar het bollenlandschap;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - te beschermen boom' de bescherming van de bestaande bomen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergeschikte bouwonderdelen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', geen bebouwing is toegestaan.

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

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag in het voorerfgebied niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag in het achtererfgebied niet meer dan 2 meter bedragen.

#### *4.2.3 Ondergeschikte bouwonderdelen*

Voor ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, ingangsportalen, veranda's, balkons en/of luifels aan een hoofdgebouw op de aangrenzende gronden, gelden de volgende regels:

- a. de afstand ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw op de aangrenzende bestemming 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 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

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

#### *4.4.1 Verbod*

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'groen', het vellen of rooien van de haag op de overgang naar het bollenlandschap;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - te beschermen boom', het vellen of rooien van de bestaande bomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitgesloten bebouwing', het planten van hoog opgaande beplanting (meer dan 1.50 meter) .

#### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het in 4.4.1, onder b, genoemde verbod geldt niet voor de werken en/of werkzaamheden:

- a. die overeenkomstig het bij dit bestemmingsplan behorende 'Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan' worden uitgevoerd;
- b. in het kader van het normale onderhoud en beheer;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### *4.4.3 Omgevingsvergunning*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het vellen of rooien van de aangeduide boom indien dit in het kader van het onderhoud en beheer noodzakelijk is.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de in 4.4.1, onder b, genoemde werken en/of werkzaamheden, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:
  - 1. de cultuurhistorische waarde van de voormalige Kwekerij Veelzorg niet onevenredig wordt aangetast, en;
  - 2. daarover vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 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.

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - te beschermen boom' de bescherming van de bestaande boom.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met in achtneming van de volgende maximale bouwhoogtes:

<b>Bouwwerk, geen gebouw</b>	<b>Max. hoogte in meters</b>
lichtmasten	7 m.
beeldende kunst	5 m.
overige	4 m.

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

#### 5.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - te beschermen boom', is het verboden om de bestaande boom te vellen of rooien.

#### 5.3.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het vellen of rooien van de aangeduide boom indien dit in het kader van het onderhoud en beheer noodzakelijk is.

## **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**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

op de voor 'Water' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 4 meter voor waterstaatkundige bouwwerken en maximaal 3 meter voor overige bouwwerken.



## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. één en ander met de daarbij behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen, waaronder parkeerterreinen; alsmede voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm van het desbetreffende gebouw.

### **7.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *7.2.1 Algemeen*

- a. binnen het plangebied zijn in totaal niet meer dan 19 woningen toegestaan;
- b. voor de nieuwe woningen aan de Stationsweg dient voor de geluidgevoelige ruimte te worden voorzien in een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB;
- c. de woningen mogen vrijstaand, twee-aaneen, meer aaneen of gestapeld worden gebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen de bestaande gebouwen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits de uiterlijke verschijningsvorm niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorkant van het hoofdgebouw aan de zijde van de desbetreffende gevellijn te worden gesitueerd;
- g. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de overige bouwregels.

#### *7.2.2 Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de horizontale diepte van 'vrijstaande' en 'twee aaneen' gebouwde woningen mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de horizontale diepte van 'aaneen gebouwde' woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- d. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de aangeduide hoogtes niet

- worden overschreden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden.

### 7.2.3 *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 meter 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 meter 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 meter 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 meter en de bouwhoogte 5 meter;
  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 meter;
  3. bij aangebouwde bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte maximaal 6 meter, 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 meter;
- g. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

### 7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

<b>Bouwwerk geen gebouw</b>	<b>Max. hoogte in meters</b>
in het voorerfgebied	1 m.
in het achtererfgebied	3 m.
overkappingen in het achtererfgebied tot max. 20m <sup>2</sup> per bouwperceel	3 m
erfafscheidingen in het voorerfgebied	1 m.
erfafscheidingen in het achtererfgebied	2 m.

### **7.3 Nadere eisen**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de gebouwen ter bescherming van de karakteristieke verschijningsvorm daarvan.

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 7.2.1, onder e, mits:

- a. de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw niet onevenredig wordt aangetast, en;
- b. daarover vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 1/3 van de bruto-vloeroppervlakte van de woning daarvoor wordt aangewend met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- c. dit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- d. er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- e. er uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden toegestaan zoals genoemd in de 'Lijst van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' in Bijlage 1;
- f. reclame uitingen gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0,50 m<sup>2</sup> en geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1 meter;
- g. er geen detailhandel plaatsvindt.

### **7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **7.6.1 Verbod**

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is het verboden om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de karakteristieke gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### **7.6.2 Voorwaarden**

De in 7.6.1 genoemde sloop is slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw niet onevenredig wordt aangetast bij de instandhouding van het gebouw of opnieuw wordt ontwikkeld bij vervangende nieuwbouw, en;
- b. daarover vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

## **Hoofdstuk 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**

#### **9.1      Bestaande en afwijkende maatvoering**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 9.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

#### **9.2      Onderkeldering van gebouwen**

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd;
- e. permanente bemaling ten behoeve van ondergrondse bebouwing is niet toegestaan.

#### **9.3      Parkeervoorzieningen**

Bij de bouw van woningen dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's, volgens de parkeernormen voor Kwekerij Veelzorg in Hillegom zoals opgenomen in Bijlage 3.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

### **10.2 Parkeervoorzieningen**

- a. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's, volgens de parkeernormen voor Kwekerij Veelzorg in Hillegom zoals opgenomen in Bijlage 3;
- b. Bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Bevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels:

- a. voor een geringe overschrijding van de bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) en/of aanduidingsgrenzen, indien een meetverschil, een onnauwkeurigheid, de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 3 meter worden overschreden en het bouwvlak daardoor niet met meer dan 15% wordt vergroot;
- b. voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maatvoering en percentages, mits deze voorgeschreven maatvoering en percentages met niet meer dan 15% worden overschreden.

### **11.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 11.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de volgens de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Hoofdstuk 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 12    Overgangsrecht**

#### **12.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan 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 inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2    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 overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom'.

## **Bijlagen bij regels**

**Bijlage 1**    **Lijst van kleinschalige beroeps- en  
bedrijfsactiviteiten aan huis**

**Bijlage 2**    **Lijst van bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 3**    **Parkeernormen Kwekerij Veelzorg**

