

Leembruggenstraat

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer-Verblijfsgebied	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	16
Hoofdstuk3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12	Overgangsrecht	24
Artikel 13	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Leembruggenstraat met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPLeembruggenstraa-ON01 van de gemeente Hillegom.

1.2 bestemmingsplan

geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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.

1.4 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 meter van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

1.7 ander bouwwerk

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen overkappingen zijnde.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.9 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.

1.10 bestaand

bij bouwwerken en gebruik bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorende bouwwerken

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

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 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 meter boven de dakvoet is gelegen.

1.22 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.23 dakopbouw

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

1.24 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

1.25 deskundige

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

1.26 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.

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, niet zijnde detailhandel of kantoren.

1.28 dove gevel

de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht (daaronder begrepen het dak) waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (bijvoorbeeld een nooduitgang).

1.29 erf

zie achtererfgebied en voorerfgebied.

1.30 erker

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

1.31 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.

1.32 gebouw

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

1.33 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.

1.34 kunstwerk

een dragende bouwconstructie in op of over een weg, spoorlijn of watergang, waaronder begrepen zijn viaducten, bruggen, tunnels alsmede hiermee vergelijkbare bouwwerken. Vliesconstructies en duikers daaronder niet begrepen. Niet te verwarren met voorwerp van beeldende kunst.

1.35 mantelzorg

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 productiegebonden detailhandel

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

1.41 prostitutie

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

1.42 raamprostitutie

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

1.43 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 seniorenwoning

woning bedoeld voor bewoners van 55 jaar of ouder.

1.47 straatmeubilair

- a. verkeersgeleiders, bewegwijzering, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, rijwielstandaards, parkeerregulerende constructies en afvalbakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies
- c. voor reclame en overige voorzieningen;

- d. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening (alsmede oplaadpunten voor elektrische voertuigen) en brandkranen en overige voorzieningen van openbaar nut;
- e. afvalinzamelsystemen.

1.48 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.49 voorgevel

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

1.50 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).

1.51 voorgevelrooilijn

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).

1.52 woning

een hoofdgebouw dat opgericht is op een bouwperceel waarvan de bestemming wonen van kracht is.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 scheidingsmuren) 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorzieningen) en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorwerpen van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 meter voor lichtmasten;
- b. 5 meter voor voorwerpen van beeldende kunst;
- c. 4 meter voor overige andere bouwwerken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het bouwen van voorwerpen van beeldende kunst waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonerven, wijkontsluitingswegen (30 km/u), pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. kruisende infrastructuur;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. duikers;
- g. bruggen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. voorwerpen van beeldende kunst;
- k. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 meter voor lichtmasten;
- b. 6 meter voor geluidwerende voorzieningen;
- c. 5 meter voor voorwerpen van beeldende kunst;
- d. 3 meter voor reclamezuilen;
- e. 4 meter voor overige andere bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-seniorenwoningen' zijn uitsluitend seniorenwoningen toegestaan;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden.

5.2.1 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 mag maximaal 31 bedragen;
- c. de voorgevels van de woningen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwrens worden gebouwd, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- d. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dat de volledige diepte van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- f. de afstand van eindwoningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- h. de goot- respectievelijk bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en/of bouwhoogte';
- i. het bouwen van woningen is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor auto's, overeenkomstig overeenkomstig het vastgestelde parkeerbeleid 'Parkeernota Hillegom' uit 2016.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,5 meter achter de verlengde voorgevel;
- c. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevelbouwrens;
- d. de diepte van bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder c vermeerderd met de diepte als bedoeld in lid 5.2.1 onder d mag niet meer bedragen dan 12,5 meter;
- e. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan:
 1. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 meter;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. het totale oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 % van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, tot een maximum van 40 m².

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied gelden in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken (erkers, entreeportalen en dergelijke) op het voorerfgebied worden gebouwd, waarbij:
 1. de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel;
 2. de diepte van de erker 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 0,30 m boven de eerste bouwlaag en dient plat te worden afgedekt.

5.2.4 *Dakkapellen*

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

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

5.2.5 *Dakopbouwen*

Voor het bouwen van dakopbouwen gelden de volgende regels:

- a. een dakopbouw mag uitsluitend worden geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. de ruimte die door de dakopbouw ontstaat, mag op het hoogste punt niet meer dan 2,7 m bedragen;
- c. de verhoging van de totale bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende gebouwen mag niet meer mag bedragen dan 3 meter in geval van een plat dak en niet meer dan 3,5 meter in geval van een kap.

5.2.6 *Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken, geen gebouwen zijn, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter aan de zijde waar het erf grenst aan de bestemming Groen;
 4. 3 meter voor pergola's;
 5. 1 meter voor overige ander bouwwerken ter plaatse van de naar de openbare weg gekeerde gevel;
 6. 3 meter voor overige andere bouwwerken ter plaatse van de niet naar de openbare weg gekeerde gevel.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 13.2.2 onder d sub 1 en toestaan dat er nog een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd tussen 12,5 meter en 15 meter onder de voorwaarden, dat:

- a. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de achtergevel;
- b. het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- c. stedenbouwkundige belangen zich hier niet tegen verzetten.

5.3.2 Kap op een bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c 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.

5.3.3 Tweede dakkapel op één dakvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.4 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 meter bedraagt, tenzij in een bijzonder geval zulks niet mogelijk of wenselijk maakt;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straat- en/of bebouwingsbeeld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep 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 m²;
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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid 5.4 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 m²;
- 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.

5.5.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.1 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; op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- d. 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;
- e. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan de wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 80 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.

5.5.3 *Regulier appartement*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.1 en toe te staan dat de woningen ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-seniorenwoningen' tevens gebruikt mogen worden als reguliere woning, met dien verstande dat:

- a. dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor auto's, overeenkomstig het vastgestelde parkeerbeleid 'Parkeernota Hillegom' uit 2015.
- b. in afwijking van het bepaalde in 5.5.3 onder a, kan ook worden getoetst aan nieuwe gemeentelijke parkeernormen, als binnen de planperiode van het bestemmingsplan nieuwe gemeentelijke parkeernormen worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Primair

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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. Waterstaat - Waterkering;
- b. Leiding - Riool;
- c. Waarde - Archeologie - 1;
- d. Waarde - Archeologie - 2;
- e. Waarde - Archeologie - 3;
- f. Waarde - Natuur en landschap.

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 - 3 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 0,3 meter beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 500 m² 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 ontgrondingenvergunning.

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 - 3 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 - 3 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met

bestemmingsplan Leembruggenstraat

deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing
behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

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 afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

- a. de gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. 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 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. de bouwregels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter 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;
- e. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen, mits:
 1. het evenement maximaal 3 maal per jaar plaatsvindt;
 2. het evenement maximaal 15 aaneengesloten dagen duurt;
- g. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende vereisten:
 1. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 2. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
 3. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen.

10.2 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.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van liftkokers van het appartementengebouw mag worden vergroot, mits:

- a. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw 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 'Leembruggenstraat'.