

**Bestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2,
Hillegom'**

Regels

Opdrachtgever
Woonstichting Stek
Contactpersoon
de heer J. Metaal
Kenmerk
R0490201aa.225XXW3.asc
Versie
05_001
Datum
13 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels	3
	Artikel 1 Begrippen	3
	Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2	Bestemmingsregels	11
	Artikel 3 Groen.....	11
	Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied.....	12
	Artikel 5 Wonen.....	13
3	Algemene regels	16
	Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	16
	Artikel 7 Algemene bouwregels.....	17
	Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	18
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
	Artikel 10 Overige regels	20
4	Overgangs- en slotregels	21
	Artikel 11 Overgangsrecht	21
	Artikel 12 Slotregel.....	23

Bijlage

Bijlage I Staat van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2, Hillegom' van de gemeente Hillegom.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.bpgraafjanInfase2-on01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden-beroep

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

1.6 achtererfgebied

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

1.7 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.

1.8 andere bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologisch rapport

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

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 (bedrijfsmatige) kamerverhuur

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

1.16 begane grond

de eerste bouwlaag van een gebouw.

1.17 bestaand

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

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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 staat gebouw of ander bouwwerk, met een dak en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 dienstverlening

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

1.30 erf

zie achtererfgebied en voorerfgebied.

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 gestapelde woning

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

1.34 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.

1.35 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.36 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.37 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.

1.38 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

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

1.39 mantelzorg

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

1.40 nutsvoorziening

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 productiegebonden detailhandel

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

1.45 Programma van Eisen

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

1.46 prostitutie

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

1.47 raamprostitutie

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

1.48 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 videovoortellingen 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 videovoortellingen 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.

1.49 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.

1.50 straatmeubilair

bouwwerken, zoals:

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

1.51 verdieping

de tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw.

1.52 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.53 voorgevel

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

1.54 voorgevelrooilijn

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

1.55 voorwerp van beeldende kunst

het product van creatieve menselijke uitingen die een duurzaam, optisch waarneembaar object voortbrengt en onafhankelijk van zijn schepper voort bestaat, bijvoorbeeld een beeldhouwwerk; niet te verwarren met kunstwerk.

1.56 wonen

huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

1.57 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; hieronder worden tevens zorgwoningen en bedrijfs/dienstwoningen verstaan.

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 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.

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2 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. voorwerpen van beeldende kunst;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. duikers;
- 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 zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 3. de nutsvoorziening uit niet meer dan één bouwlaag mag bestaan.

3.2.2 Andere bouwwerken

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

1. 10 m voor lichtmasten;
2. 5 m voor voorwerpen van beeldende kunst;
3. 4 m 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 sub 2 voor het bouwen van voorwerpen van beeldende kunst waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

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 gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat 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 m.

4.2.2 Andere bouwwerken

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

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. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen bouwvlak worden gebouwd;
- b. overkappingen mogen alleen gebouwd worden op het achtererfgebied;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,5 m achter de verlengde voorgevel;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m tot het openbaar toegankelijk gebied;
- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. het totale oppervlak van alle (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 % van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, tot een maximum van 40 m².

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ander bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. het voor- en achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd met andere bouwwerken, tot een maximum oppervlakte van 50 m²;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 - 3. 3 m voor pergola's;
 - 4. 1 m voor overige andere bouwwerken op het voorerfgebied;
 - 5. 3 m voor overige andere bouwwerken ter plaatse van de niet naar de openbare weg gekeerde gevel.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden niet is toegestaan;
- b. binnen deze bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1, 4.2 en 4.3 en toe te staan dat een deel van de woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) wordt gebruikt, met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben;
- f. maximaal 80 m² van de wooneenheid mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

- g. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.

5.4.2 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid 5.3 sub b 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.

ONTWERP

3 Algemene regels

Artikel 6 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.

ONTWERP

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

7.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder en omgevingsvergunning dan nadat is voldaan aan de volgende regels:

- a. Buitenruimten/balkons aan de hoogst geluidbelaste gevels langs de Weerlaan/Willem de Zwijgerlaan en Willem de Rijkelaan dienen voorzien te zijn van een gesloten borstwering, **waarbij de hoogte van de borstwering maximaal 1,8 meter mag bedragen;**
- b. De onderzijde van balkons aan de hoogst geluidbelaste gevels, zoals bedoeld in lid a, dienen te worden voorzien van akoestisch absorberend materiaal.
- c. Deze regels gelden alleen voor de in het akoestisch onderzoek bij de toelichting nader aangeduide buitenruimtes/balkons;
- d. **Van van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken als een akoestisch onderzoek is overlegd waarin alternatieve maatregelen zijn uitgewerkt om te voldoen aan de eisen inzake geluidluwe gevels en buitenruimten uit het gemeentelijk beleid voor hogere waarden.**

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Tot gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
 1. een seks- en/of pornobedrijf;
 2. een prostitutiebedrijf;
 3. raamprostitutie;
 4. een escortbedrijf.

8.2 Parkeren en laden en/of lossen

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bewaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in ieder geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of - bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of laden of lossen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen, en percentages;
- b. de gegeven maatvoering van een bouwvlak tot niet meer dan 15% van dat bouwvlak;
- c. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mag worden vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de bouwregels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg, water- of luchtverkeer;
- f. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van andere bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m, gemeten tussen het peil van het aansluitende terrein en het hoogste punt van de antenne-installatie;

9.2 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 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

10.2 Parkeren en laden en/of lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ONTWERP

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2, Hillegom'.

ONTWERP

Bijlage I

Staat van bedrijfsactiviteiten