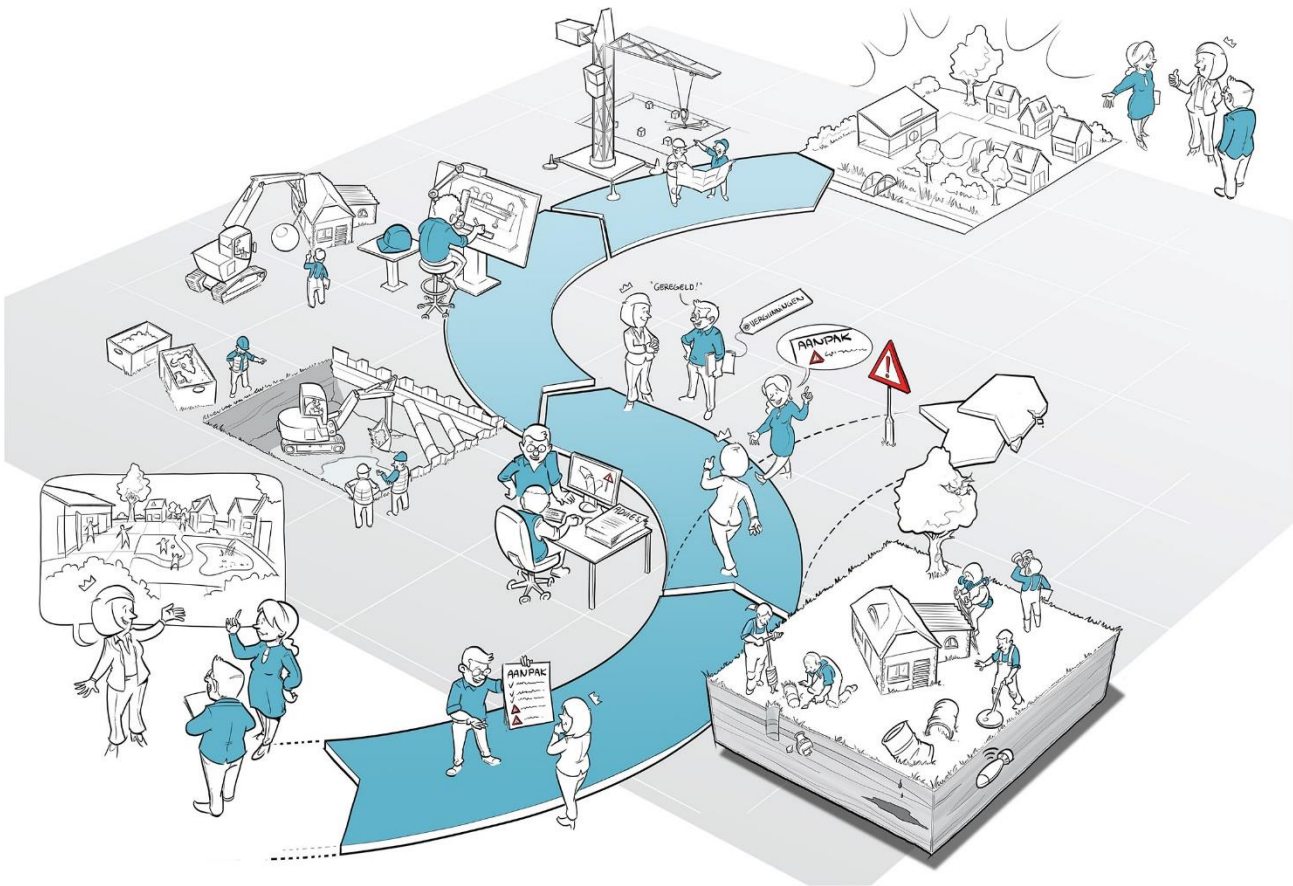


# Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom

## Regels





## Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom

Identificatie : NL.IMRO.0534.BPNrdLleidsevrt26-VA01  
Kenmerk : 19082088 /JLA/BP-O

Planstatus :           Ontwerp                           [20 juni 2023] *aangepast 27 november 2023*  
                          Vaststelling                           [datum]

Contactpersoon : V.C.A. Mientjes MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



## II. REGELS

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Algemene bepalingen.....</b>	<b>5</b>
Afdeling 1.1	Begripsbepalingen .....	5
Afdeling 1.2	Vooroverleg .....	5
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Activiteiten.....</b>	<b>6</b>
Afdeling 2.1	Activiteiten .....	6
Afdeling 2.2	Gebruik .....	7
Afdeling 2.3	Bouwen.....	8
Afdeling 2.4	Het onderhouden van houtopstanden.....	10
Afdeling 2.5	Evenementen.....	11
Afdeling 2.6	Waarborgen van de veiligheid.....	12
Afdeling 2.7	Beschermen van de waterbelangen .....	13
Afdeling 2.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu .....	14
Afdeling 2.9	Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie .....	14
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Functies.....</b>	<b>20</b>
Afdeling 3.1	Duurzame bloementuin .....	20
Afdeling 3.2	Heerlijke woonplaats .....	21
Afdeling 3.3	Hollandse Weides .....	21
Afdeling 3.4	Levendige linten .....	23
Afdeling 3.5	Lokhorsterduin .....	23
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Planschade en kostenverhaal .....</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Slotbepalingen .....</b>	<b>26</b>
Afdeling 5.1	Legalisering bestaand gebruik .....	26
Afdeling 5.2	Overgangsrecht .....	26
Afdeling 5.3	Overige slotbepalingen.....	27

# Regels

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

#### *Artikel 1.1 (Begripsbepalingen)*

Bijlage I bij dit plan bevat begrippen en definities voor de toepassing van dit plan.

#### *Artikel 1.2 (Wijze van meten)*

Bijlage II van dit plan bevat regels voor de wijze van meten voor de toepassing van dit plan.

### Afdeling 1.2 Vooroverleg

#### *Artikel 1.3 Vooroverleg aan de omgevingstafel*

De gemeente Hillegom heeft een omgevingstafel met als doel het begeleiden van initiatiefnemers van activiteiten bij het vormgeven van die activiteiten.

#### *Artikel 1.4 Samenstelling omgevingstafel*

1. De omgevingstafel heeft een wisselende samenstelling. De omgevingstafel vertegenwoordigt alle relevante onderdelen van de leefomgeving bij een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Als een initiatief bestaat uit het realiseren van een greenportwoning of het opwekken van duurzame energie wordt het oordeel van de raad betrokken bij het vooroverleg.

#### *Artikel 1.5 Leidraad begeleiding*

De tafel hanteert als leidraad bij het vormgeven van activiteiten het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

#### *Artikel 1.6 Monitoring*

In het belang van een goede monitoring:

- a. stellen burgemeester en wethouders jaarlijks een verslag op waaruit blijkt aan welke initiatieven medewerking is verleend en welke zijn geweigerd en hoe dit heeft bijgedragen aan de doelstellingen in de omgevingsvisie;
- b. wordt het verslag opgesteld met informatie van de omgevingstafel;
- c. het verslag wordt toegezonden aan de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

## Hoofdstuk 2. Activiteiten

### Afdeling 2.1 Activiteiten

#### Artikel 2.1 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op het verrichten van herstructureringsactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'herstructurering'.

#### Artikel 2.2 (aanwijzing Herstructureringsactiviteiten)

Als herstructureringsactiviteiten worden aangewezen:

- a. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 1 naar ander gebruik van grond en opstallen;
- b. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 2 naar ander gebruik van grond en opstallen;
- c. het aanleggen van een hoofdwaterring;
- d. het bouwen van gebouwen en bouwwerken buiten het werkingsgebied 'bouwvlak';
- e. het bouwen van gebouwen binnen het werkingsgebied 'bouwvlak' die niet waren toegestaan in voorheen geldende bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage III;
- f. het bouwen en toevoegen van een woning, niet zijnde vervangende nieuwbouw, niet zijnde in vrijkomende cultuurhistorische bebouwingen en niet zijnde een woning met functionele binding met een bedrijfsmatig verrichte activiteit binnen het bouwvlak.

#### Artikel 2.3 (normadressaat)

De regels in deze paragraaf richten zich tot degene die de activiteit verricht.

#### Artikel 2.4 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een herstructureringsactiviteit te verrichten.

#### Artikel 2.5 (Beoordelingsregels vergunning)

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2.4 wordt alleen verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan:
  - a. de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
  - b. de revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
  - c. het verbeteren van de kwaliteit van het landschap aan de hand van het 'Landschapsperspectief' in paragraaf 4.2 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger;
  - d. het tegengaan van verrommeling van het landschap;
  - e. het versterken van natuur en ecologische verbindingzones.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de herstructureringsactiviteit houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hoofdstuk vijf van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger.

## Afdeling 2.2 Gebruik

### § 2.2.1. Openbaar gebied

#### Artikel 2.6 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'openbaar'.

#### Artikel 2.7 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
- b. gebruiksactiviteiten die het onderhoud en het beheer van het openbaar gebied betreffen; en
- c. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen.

#### Artikel 2.8 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebruiksactiviteit te verrichten, anders dan de gebruiksactiviteiten bedoeld in artikel 2.7.
2. De vergunning wordt alleen verleend als:
  - a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;
  - b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
  - c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
  - d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
  - e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels bedoeld in artikel 3.14.

#### Artikel 2.9 (maatwerkvoorschriften)

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen of aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden die betrekking hebben op de kwaliteit van het openbaar gebied.

### § 2.2.2. Niet openbaar gebied

#### Artikel 2.10 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten in het werkingsgebied 'niet openbaar'.

#### Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
- b. de gebruiksactiviteiten die gelegen zijn en genoemd zijn in de werkingsgebieden in afdeling 5.1;
- c. activiteiten die het onderhoud van niet openbaar gebied betreffen;
- d. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen;

- e. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels functie Duurzame bloementuin, bedoeld in artikel 3.2;
- f. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Heerlijke woonplaats, bedoeld in artikel 3.5;
- g. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Hollandse weides, bedoeld in artikel 3.8;
- h. ter plaatse van de functie 'Levendige linten': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie levendige linten, bedoeld in artikel 3.11.

**Artikel 2.12** *(informatieplicht gebruiksaanwijzing)*

Ten minste vier weken voordat een gebruiksactiviteit wijzigt, wordt het college van burgemeester en wethouders hierover geïnformeerd.

**Artikel 2.13** *(vereisten informatieplicht)*

Burgemeester en wethouders stellen een formulier vast ten behoeve van de informatieplicht als bedoeld in artikel 2.12.

**Artikel 2.14** *(vergunning)*

- 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten te verrichten, anders dan de gebruiksactiviteiten, bedoeld in artikel 2.11.
- 2. De vergunning wordt alleen verleend als:
  - a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;
  - b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
  - c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
  - d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
  - e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.14.

## **Afdeling 2.3 Bouwen**

**Artikel 2.15** *(toepassingsbereik)*

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de activiteit bouwen ter plaatse van het werkingsgebied 'bouwen'.

**Artikel 2.16** *(toegelaten activiteiten)*

Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan: tot drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit plan bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen.

**Artikel 2.17** *(beoordelingsregels)*

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en

- a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;



- b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
- c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
- d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
- e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.14.

*Artikel 2.17a (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'De Witte Tulp')*

De omgevingsvergunning bouwen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'De Witte Tulp' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 115;
- c. de diepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw van een gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 22 m;
- e. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- f. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- g. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;

*Artikel 2.17b (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'Noorder Leidsevaart 26')*

De omgevingsvergunning bouwen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'Noorder Leidsevaart 26' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- c. de diepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- e. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 9 m;
- g. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- h. Er dient een gebiedseigen groenblijvende haag van circa 2 meter te worden gerealiseerd ter afscheiding tussen de woonbestemming en de agrarische gronden. Deze heg dient aanwezig te zijn bij vaststelling van het Omgevingsplan, tenzij anders overeengekomen.

*Artikel 2.17c (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'Zandlaan 38-44')*

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'Zandlaan

- 38-44' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen dit werkingsgebied mag niet meer bedragen dan 4;
  - c. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
  - d. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 8m.
  - e. het bouwplan is overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage III van deze regels, welke binnen 6 maanden na de bouw van de woningen moet zijn gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand moet worden gehouden.

## Afdeling 2.4 Het onderhouden van houtopstanden

### Artikel 2.18 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor de activiteit onderhouden van houtopstanden binnen het werkingsgebied 'waardevolle boom'.

### Artikel 2.19 (toegelaten activiteiten)

Toegelaten zijn:

- a. activiteiten die betrekking hebben op regulier onderhoud;
- b. activiteiten die betrekking hebben op het verrichten van snoeiwerkzaamheden vanwege achterstallig onderhoud;
- c. activiteiten in het kader van de Plantenziektewet, en;
- d. activiteiten krachtens een aanschrijving van het college.

### Artikel 2.20 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren anders dan de activiteiten bedoeld in artikel 2.19.

### Artikel 2.21 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.20 wordt verleend indien de activiteit geen afbreuk doet of bijdraagt aan de doelstellingen van de betreffende functie zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van deze regels of als instandhouding niet verantwoord is vanwege kans op letsel of schade aan personen of goederen.

### Artikel 2.21a (bijzondere vergunningvoorschriften)

1. Het college van burgemeester en wethouders kan aan een vergunning de voorwaarde verbinden dat binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig de door het college van burgemeester en wethouders aan te geven aanwijzingen moet worden herplant.
2. Wordt een voorwaarde als bedoeld in het eerste lid aan de vergunning verbonden, dan wordt daarbij tevens bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet aangeslagen herplant moet worden vervangen.
3. Tot de aan de omgevingsvergunning tot vellen te verbinden voorschriften kan het voorschrift behoren dat pas tot vellen van de beschermde houtopstand op en bij bouwen aanlegwerken of andere ruimtelijke herinrichting of reconstructie mag worden overgegaan indien andere ontheffingen, vergunningen, toestemmingen of ruimtelijke orderingsprocedures onherroepelijk geworden zijn en de feitelijke en financiële voortgang van de werken voldoende gewaarborgd is.

## Afdeling 2.5 Evenementen

### Artikel 2.22 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor evenementenactiviteiten.

### Artikel 2.23 (toegelaten activiteiten)

Een evenement is toegelaten als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het aantal aanwezigen bedraagt niet meer dan 100 personen;
- b. het evenement vindt plaats tussen 09.00 uur en 23.00 uur;
- c. er wordt geen muziek ten gehore gebracht voor 09.00 uur of na 23.00 uur;
- d. het evenement vormt geen belemmering voor het verkeer en de hulpdiensten;
- e. indien objecten worden geplaatst hebben deze een oppervlakte van minder dan 25 m<sup>2</sup> per object; en
- f. er is een organisator.

### Artikel 2.24 (meldingsplicht evenement)

Ten minste vier weken voordat een evenement als bedoeld in artikel 2.23 aanvangt, ontvangen burgemeester en wethouders hierover een melding.

### Artikel 2.25 (vereisten meldingsplicht)

Burgemeester en wethouders stellen een formulier vast ten behoeve van de melding als bedoeld in artikel 2.24.

### Artikel 2.26 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een evenementenactiviteit uit te voeren, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.23.
2. het college kan aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden die betrekking hebben op de toegankelijkheid en kwaliteit van het openbaar gebied, de openingstijden, gezondheid, veiligheid en een goede omgevingsveiligheid.

### Artikel 2.27 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.26 wordt alleen verleend als de evenementenactiviteit voldoet aan de volgende eisen:

- a. de evenementenactiviteit plaatsvindt op de aangewezen locatie (het werkingsgebied 'Ford museum');
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 12 per jaar, waarvan:
  1. ten hoogste 2 met een duur van maximaal 3 dagen (exclusief op- en afbouw);
  2. ten hoogste 1 met een duur van maximaal 7 dagen (exclusief op- en afbouw);
  3. de overige met een duur van maximaal 1 dag per evenement (exclusief op- en afbouw);
- c. tussen twee evenementen dient ten minste 1 weekend te zitten;
- d. er zijn ten hoogste 1.000 bezoekers per dag toegestaan;
- e. versterkte muziek is uitsluitend als ondersteunende functie bij het evenement toegestaan;
- f. evenementen sluiten uiterlijk om 23:00 uur;
- g. de geluidsbelasting van evenementen (inclusief op- en afbouw) bedraagt ten hoogste Leq, 1min 70/70/40 dB(A) (dagperiode/avondperiode/nachtperiode) op de gevels van de omliggende woningen.

### Artikel 2.28 (maatwerkvoorschriften)

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de activiteiten genoemd in artikel 2.23 maatwerkvoorschriften stellen die betrekking hebben op de toegankelijkheid en kwaliteit van het openbaar gebied, de openingstijden, gezondheid, veiligheid en een goede omgevingsveiligheid.

## **Afdeling 2.6 Waarborgen van de veiligheid**

### *§ 2.6.1. Algemene bepalingen*

#### *Artikel 2.29 (toepassingsbereik)*

1. Deze afdeling is van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in de volgende paragrafen die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit.
2. Beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn de objecten, bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
3. Onder een beperkt kwetsbaar en kwetsbaar object wordt ook verstaan een object dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

### *§ 2.6.2. Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines*

#### *Artikel 2.30 (toepassingsbereik)*

Deze paragraaf is ook van toepassing op het toelaten van inrichtingen in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen.

#### *Artikel 2.31 (verbod)*

Binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone' zijn geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegelaten.

### *§ 2.6.3. Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen*

#### *Artikel 2.32 (toepassingsbereik)*

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op activiteiten binnen het werkingsgebied 'buisleiding'.

#### *Artikel 2.33 (toegelaten activiteiten)*

Toegelaten zijn:

- a. activiteiten die betrekking hebben op regulier onderhoud van de buisleiding;
- b. activiteiten die betrekking hebben op de aanleg van de buisleiding, en
- c. beheersactiviteiten.

#### *Artikel 2.34 (vergunning)*

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
  - a. bouwen;
  - b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - g. activiteiten die van invloed kunnen zijn op de integriteit en de werking van de buisleiding, met uitzondering van graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op activiteiten in verband met beheer en onderhoud van de buisleiding als bedoeld in artikel 2.33.
  3. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 wordt uitsluitend verleend als:
    - a. de integriteit en werking van de buisleiding niet wordt geschaad; en
    - b. het te bouwen bouwwerk geen beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object is als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### *Artikel 2.34a (bijzondere aanvraagvereisten)*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.34 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een schriftelijk advies van de leidingbeheerder waarvoor het belemmeringsgebied is aangewezen;
- b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
- c. een luchtfoto van de situatie.

#### *§ 2.6.4. Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik*

[Gereserveerd]

### **Afdeling 2.7 Beschermen van de waterbelangen**

#### *Artikel 2.35 (aanwijzing wateractiviteit)*

Als wateractiviteiten worden handelingen aangewezen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

#### *Artikel 2.36 (toepassingsbereik)*

De regels in deze afdeling gelden voor wateractiviteiten in het werkingsgebied 'waterstaat'.

#### *Artikel 2.37 (toegelaten activiteiten)*

Toegelaten zijn bestaande activiteiten ten behoeve van het ongestoorde functioneren van de waterhuishouding.

#### *Artikel 2.38 (vergunning)*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning wateractiviteiten uit te voeren anders dan de activiteiten als bedoeld in artikel 2.37.

#### *Artikel 2.39 (beoordelingsregels)*

De vergunning als bedoeld in artikel 2.38 wordt verleend als het belang van de waterhuishouding door de uitvoering van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad.

## Afdeling 2.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

### § 2.8.1. Kwaliteit van de buitenlucht

#### Artikel 2.40 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied 'luchtkwaliteit'.

#### Artikel 2.41 (aanwijzing buitenluchtgevoelige activiteiten)

Bijeenkomstfuncties voor dagverblijf van personen jonger dan 16 jaar.

#### Artikel 2.42 (verbod)

Het is verboden gebouwen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied 'luchtkwaliteit' in gebruik te nemen voor buitenluchtgevoelige activiteiten.

#### Artikel 2.43 (aanwijzing groenzone Zandlaan 38-44)

Ten behoeve van het plangebied 'Zandlaan 38-44' is het gebruik als bedoeld in artikel 2.11 enkel toegestaan indien aan de westzijde van het plangebied in een groenzone de grond zodanig is ingericht dat deze een aaneengesloten jaarrond groenblijvende afscherming vormt met een hoogte van tenminste 1,5 meter en deze duurzaam behouden blijft.

#### Artikel 2.44 (aanwijzing bladhoudende haag)

Ten behoeve van het plangebied 'Noorder Leidsevaart 26' is het gebruik als bedoeld in artikel 2.11 enkel toegestaan indien aan de noord- en oostzijde een aaneengesloten jaarrond groenblijvende afscherming komt met een hoogte van tenminste 2 meter en deze duurzaam behouden blijft.

## Afdeling 2.9 Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie

### § 2.9.1. Welstand

#### Artikel 2.57 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor activiteiten die het uiterlijk van bouwwerken en het openbaar gebied veranderen.

#### Artikel 2.58 (specifieke zorgplicht)

Een ieder die een activiteit in de fysieke leefomgeving verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die kan leiden tot aantasting van de uiterlijke kwaliteit van de omgeving is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze aantasting te voorkomen.

#### Artikel 2.59 (verhouding tot specifiek beleid)

Aan de verplichtingen, bedoeld in artikel 2.58 is in ieder geval voldaan voor zover de beleidsregels opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'De Witte Tulp' zijn nageleefd.

#### Artikel 2.60 (maatwerkvoorschriften)

Bevoegd gezag kunnen bij overtreding of dreigende overtreding van de zorgplicht in artikel 2.58 maatwerkvoorschriften stellen met als doel de aantasting of ontsiering de dreiging daarvan voor de uiterlijke kwaliteit van de omgeving op te heffen.

## § 2.9.2. Monumenten

### Artikel 2.61 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gemeentelijke monumentenactiviteiten in het werkingsgebied "monument".

### Artikel 2.61a (aanwijzing activiteit)

Als activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

### Artikel 2.62 (specifieke zorgplicht)

Degene die een gemeentelijke monumentenactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

### Artikel 2.63 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gemeentelijke monumentenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. noodzakelijke, reguliere werkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarde van het object, onder de voorwaarde dat detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd;
- b. wijzigingen van een onderdeel van het object, dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;
- c. ter plaatse van een object dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
  - i. het plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift,
  - ii. doen van begravingen of asbijzettingen
  - iii. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.

### Artikel 2.64 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijke monumentenactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.63

### Artikel 2.65 (beoordelingsregels)

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.64 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van het behoud van het monument of als het monument in een staat verkeert dat behoud redelijkerwijs niet meer mogelijk is.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
  - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden;
  - b. het voorkomen van verplaatsing van het monument of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van dat monument
  - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten en gebieden, zo nodig door wijziging van die monumenten en gebieden, rekening houdend met de monumenten.

*Artikel 2.66 (advies)*

Voordat een vergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit bedoeld in artikel 2.64 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie.

*Artikel 2.67 (maatwerkvoorschriften)*

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een gemeentelijke monumentenactiviteit kan leiden tot aantasting van het monument.

*§ 2.9.3. Cultureel erfgoed middel beschermd*

*Artikel 2.68 (toepassingsbereik)*

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op cultureel erfgoedactiviteiten in het werkingsgebied "erfgoed middel".

*Artikel 2.69 (aanwijzing activiteit)*

Als cultureel erfgoedactiviteiten worden aangewezen het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van bouw- en sloophandelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed.

*Artikel 2.70 (specifieke zorgplicht)*

Degene die een cultureel erfgoedactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van cultureel erfgoed, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

*Artikel 2.71 (toegelaten activiteiten)*

Culturele erfgoedactiviteiten die betrekking hebben op de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m,
  - b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
  - c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
  - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;
3. een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het achterdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
  - b. voorzien van een plat dak,
  - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
  - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,



- e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
- f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 4 m, en
  - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
5. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
  - a. een silo, of
  - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
7. een buisleiding waarop artikel 2, onderdeel 18, niet van toepassing is;
8. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. geen verandering van de draagconstructie,
  - b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
  - c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
  - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

#### *Artikel 2.72 (vergunning)*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een cultureel erfgoedactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.71.

#### *Artikel 2.73 (beoordelingsregels)*

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.72 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van het behoud van het cultureel erfgoed of als een pand in een staat verkeert dat behoud redelijkerwijs niet meer mogelijk is.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
  - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van cultureel erfgoed
  - b. het voorkomen van verplaatsing van cultureel erfgoed of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
  - c. het bevorderen van het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, zo nodig door wijziging van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden.

#### *Artikel 2.74 (advies)*

Voordat een vergunning voor een cultureel erfgoedactiviteit bedoeld in artikel 2.72 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie.

#### *Artikel 2.75 (maatwerkvoorschriften)*

Bevoegd gezag kan voorschriften stellen als blijkt dat een cultureel erfgoedactiviteit kan leiden tot aantasting van het cultureel erfgoed.

#### *§ 2.9.4. Cultureel erfgoed licht beschermd*

*Artikel 2.76 (toepassingsbereik)*

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op erfgoedactiviteiten in het werkingsgebied “erfgoed licht”.

*Artikel 2.77 (aanwijzing activiteit)*

Als cultureel erfgoedactiviteiten worden aangewezen het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van bouw- en sloophandelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed.

*Artikel 2.78 (specifieke zorgplicht)*

Degene die een cultureel erfgoedactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van cultureel erfgoed, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

*§ 2.9.5. Archeologie*

*Artikel 2.79 (toepassingsbereik)*

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bodemverstorende activiteiten in de werkingsgebieden “waardering hoog”, “waardering middelhoog”, “waardering laag”, ‘vindplaatsen zonder status’ en ‘diepgedolven gebieden’.

*Artikel 2.80 (toegelaten activiteiten)*

Alleen de volgende activiteiten op of in de bodem zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van het werkingsgebied ‘vindplaatsen zonder status’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm;
- b. ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering hoog’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 250 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering middelhoog’ werkzaamheden niet dieper dan 100 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 500 m<sup>2</sup>, en
- d. ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering laag’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. ter plaatse van het werkingsgebied ‘diepgedolven gebieden’ werkzaamheden niet dieper dan 80 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- f. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn als het plan van kracht is of reeds zijn toegestaan bij vergunning.

*Artikel 2.81 (vergunning)*

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.80.

*Artikel 2.82 (beoordelingregels)*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.81 wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden.

*Artikel 2.83 (gegevens en bescheiden)*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- a. kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld; en
- b. de in artikel 2.84, sub b, c, d en e bedoelde verplichtingen moeten worden uitgevoerd op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

*Artikel 2.84 (vergunningvoorschriften)*

Burgemeester en wethouders kunnen zo nodig de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van een 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 archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg en het conserveren van archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage (archeologische begeleiding).

## Hoofdstuk 3. Functies

### Afdeling 3.1 Duurzame bloementuin

#### § 3.1.1 Doel

##### Artikel 3.1 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'duurzame bloementuin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Emissieloze en residuvrije (bollen)teelt
- b. Duurzaam bodemgebruik
- c. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorisch waardevolle elementen, openheid, structuren en watergangen
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde
- f. Kleinschalige toeristische activiteiten, passend bij de bollenteelt
- g. Energiebesparing
- h. Biodiversiteit
- i. Opwekking van duurzame energie
- j. Schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- k. Klimaatadaptatie
- l. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt
- m. Behoud van bestaande legale functies
- n. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur
- o. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

#### § 3.1.2 Algemene regels

##### Artikel 3.2 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten zijn bedrijfsactiviteiten en nevenverkoop tot 100 m<sup>2</sup> van grondgebonden agrarische bedrijven.

#### § 3.1.3 Beoordelingsregels

##### Artikel 3.3 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.1;
- b. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe greenportwoningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 1, en
  - a. de greenportwoning wordt gerealiseerd als eerstelijnsbebouwing ter plaatse van de functie 'levendige linten';

- i. in afwijking van het hiervoor over het bouwen in linten bepaalde kunnen greenportwoningen worden gerealiseerd op gronden die niet zijn aangewezen voor de functie 'levendige linten' onder de voorwaarde dat de greenportwoning:
    - ii. in een kleinschalig cluster van greenportwoningen wordt gerealiseerd;
    - iii. direct aansluitend aan een bestaande kern;
    - iv. geen afbreuk doet aan de gebiedskarakteristiek;
    - v. geen afbreuk doet aan waardevolle doorzichten;
  - b. de greenportwoning wordt gerealiseerd op een locatie zoals bedoeld in het Programma ruimte als bedoeld in artikel 6.10 eerste lid onder b van de omgevingsverordening Zuid – Holland;
- c. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dient de locatie opgenomen te zijn in het Programma ruimte zoals bedoeld in artikel 6.10, eerste lid, onder b van de omgevingsverordening Zuid – Holland.

## Afdeling 3.2 Heerlijke woonplaats

### § 3.2.1. Doel

#### Artikel 3.4 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Heerlijke woonplaats'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Dorps en groen woongebied, mits nieuwe woningen bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden beperken
- b. Gezond wonen, waaronder ontmoeten en bewegen
- c. Levensbestendig wonen
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Behoud van bestaande legale functies
- i. Functies passen bij de bestaande verkeersstructuur
- j. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

### § 3.2.2. Algemene regels

#### Artikel 3.5 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten is wonen.

### § 3.2.3. Beoordelingsregels

#### Artikel 3.6 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.4.

## Afdeling 3.3 Hollandse Weides

### § 3.3.1. Doel

#### Artikel 3.7 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Hollandse weides'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Open weidegebied

- b. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorische elementen, open weidegronden en structuren en watergangen
- c. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde en biodiversiteit
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt
- i. Behoud van bestaande legale functies
- j. Functies passen bij de bestaande verkeersstructuur
- k. Kleinschalige recreatie
- l. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

### § 3.3.2. Algemene regels

#### Artikel 3.8 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Alleen activiteiten die het onderhoud en het beheer van het openbaar gebied betreffen zijn toegestaan.

### § 3.3.3. Beoordelingsregels

#### Artikel 3.9 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

1. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.7;
2. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe greenportwoningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 1, en
  - a. de greenportwoning wordt gerealiseerd als eerstelijnsbebouwing ter plaatse van de functie 'levendige linten';
  - b. in afwijking van het hiervoor over het bouwen in linten bepaalde kan de greenportwoning worden gerealiseerd op gronden die niet zijn aangewezen voor de functie 'levendige linten' onder de voorwaarde dat de greenportwoning:
    - i. in een kleinschalig cluster van greenportwoningen wordt gerealiseerd;
    - ii. direct aansluitend aan een bestaande kern;
    - iii. geen afbreuk doet aan de gebiedskarakteristiek;
    - iv. geen afbreuk doet aan waardevolle doorzichten.
  - c. de greenportwoning wordt gerealiseerd op een locatie zoals bedoeld in het Programma ruimte als bedoeld in artikel 6.10 eerste lid onder b van de omgevingsverordening Zuid-Holland;
3. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dient de locatie opgenomen te zijn in het Programma ruimte zoals bedoeld in artikel 6.10, eerste lid, onder b van de omgevingsverordening Zuid-Holland.

## Afdeling 3.4 Levendige linten

### § 3.4.1. Doel

#### Artikel 3.10 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Levendige linten'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Levendigheid onder andere door functionele diversiteit
- b. Versterking van de karakteristiek en de kwaliteit van het betreffende (type) lint
- c. Verhoging van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde
- d. Een goed woon- en leefklimaat
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Behoud huidige vormen van gebruik
- i. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur
- j. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie
- k. Wonen.

### § 3.4.2. Algemene regels

#### Artikel 3.11 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Binnen deze functie zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegelaten en nevenverkoop tot 100 m<sup>2</sup> bij een tuincentrum.

### § 3.4.3. Beoordelingsregels

#### Artikel 3.12 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.4.

## Afdeling 3.5 Lokhorsterduin

### § 3.5.1. Doel

#### Artikel 3.13 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Lokhorsterduin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Behoud van het bestaande karakter en inrichting;
- b. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorische elementen, natuur en structuren;
- c. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde;
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem;
- e. Energiebesparing;
- f. Opwekking van duurzame energie;
- g. Klimaatadaptatie.



### *§ 3.5.2. Beoordelingsregels*

#### *Artikel 3.14 (beoordelingsregels vergunning)*

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.13.





## Hoofdstuk 4. Planschade en kostenverhaal

[Gereserveerd]

## Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

### Afdeling 5.1 Legalisering bestaand gebruik

#### Artikel 5.1 (legalisering gebruik)

De activiteiten en werkingsgebieden, bedoeld in artikel 2.11 sub b zijn:

- a. het gebruiken van openbaar gebied voor wonen binnen het werkingsgebied 'snippergroen';
- b. het strijdig gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'strijdig gebruik';
- c. het kweken van vetplanten en het verrichten van beperkte detailhandelsactiviteiten binnen het werkingsgebied 'vetplanten';
- d. het wonen in een woning binnen het werkingsgebied 'wonen met voormalige functionele binding';
- e. wonen binnen het werkingsgebied 'GOM-woning';
- f. het gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'wonen';
- g. het gebruiken van gronden voor een moestuin en gras binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 1' en het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 14';
- h. het gebruiken van gronden voor gras en diverse teeltgrond binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 13';
- i. het gebruiken van gronden voor een handelskwekerij binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 22';
- j. het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'De Witte Tulp'.
- k. het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'Noorder Leidsevaart 26.
- l. l. Het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'Zandlaan 38-44'.

### Afdeling 5.2 Overgangsrecht

#### Artikel 5.2 (overgangsrecht bestaande bouwwerken)

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afwijkt van dit omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot: gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, danwel na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

*Artikel 5.3 (overgangsrecht bestaande activiteiten)*

- 1 De gebruiksactiviteiten die werden verricht op het moment voorafgaand aan inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan en die in strijd zijn met dit omgevingsplan mogen worden voortgezet.
- 2 Gebruiksactiviteiten die met het omgevingsplan in strijd zijn en die met het bestemmingsplan in strijd waren, worden niet veranderd in andere strijdige gebruiksactiviteiten, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3 Indien de gebruiksactiviteiten, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan, langer dan een jaar zijn onderbroken, worden deze gebruiksactiviteiten niet hervat.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op gebruiksactiviteiten die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Afdeling 5.3 Overige slotbepalingen**

*Artikel 5.4 (citeertitel)*

Dit plan wordt aangehaald als: Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom.

## BIJLAGE I BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van dit plan wordt verstaan onder:

### **omgevingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevert26-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **achtererfgebied**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op een meter achter de voorkant. En van daar uit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruizen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

### **bedrijfsmatige activiteit**

locatiegebonden activiteiten, met uitzondering van:

- a. wonen;
- b. activiteiten bij het uitvoeren van een bouwactiviteit of sloopactiviteit;
- c. activiteiten in openbaar toegankelijk gebied, anders dan in een gebouw, en op spoorwegen; en
- d. activiteiten met mobiele installaties op een weiland of akker

### **bestaande activiteit**

activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit omgevingsplan of een wijziging van dit omgevingsplan die betrekking heeft op de locatie waar de activiteit wordt verricht.

### **bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### **bijzondere bouwlaag**

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

### **beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten**

zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **bollenteeltbedrijf**

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, nader te onderscheiden in:

- a. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- b. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
- c. de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt; niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;
- d. broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf.

**bouwvlak**

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

**eerstelijns bebouwing**

bebouwing die vanaf een bepaalde aangrenzende openbare weg gezien als de eerste lijn van de aan de betreffende weg gelegen bebouwing kan worden beschouwd.

**eigenaar**

degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw.

**evenementenactiviteit**

een activiteit gericht op ontspanning en vermaak die tot doel heeft publiek te trekken, waaronder mede verstaan wordt het opbouwen en afbouwen van een evenement. Hieronder worden niet begrepen kortdurende evenementen die zich niet tot een plaats binnen de gemeente beperken, zoals optochten en het bloemencorso.

**gebruiksactiviteiten**

onder gebruiksactiviteiten wordt verstaan: gebruik van gronden en opstellen met gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

**gemeentelijke monumentenactiviteit**

slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

**greenportwoning**

woning die een bijdrage levert aan kwaliteitsverbetering van het werkingsgebied herstructurering en waarvoor een vergunning als bedoel in artikel 2.4 is of kan worden verleend.

**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.

**hoofdwatgang**

watgang zoals aangegeven op de kaart 'waterhuishouding' behorend bij dit plan.

**houtopstand**

houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven, met een omtrek van de stam van minimaal 31 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld in geval van meerstammigheid geldt de omtrek van de dikste stam.

**huishouden**

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.

## **ISG**

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016.

### **kappen van bomen**

vellen van bomen waaronder mede verstaan wordt het rooien, met inbegrip van verplanten, het verrichten van handelingen, zowel bovengronds als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van bomen ten gevolge kunnen hebben.

### **nevenverkoop**

verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt).

### **plantenziektewet**

wet van 5 april 1951, houdende nieuwe bepalingen tot wering en bestrijding van organismen.

### **recreatief nachtverblijf**

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief gebruik en waarvan de gebruikers elders hun woonverblijf hebben.

### **tuincentrum**

een bedrijf gericht op:

- a. de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen;
- b. de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel in overige artikelen, zoals seizoensartikelen, kleinmeubelen, zwembaden, tuingerelateerd speelgoed, dierbenodigdheden, niet zijn detailhandel in volumineuze goederen;
- d. horeca.

### **voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### **wonen**

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

### **woning**

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.

## BIJLAGE II WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand**

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

### **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.

### **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.

### **dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

### **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.

### **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.

### **ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals 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 1,5 m bedraagt.



### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)





#### IV. WERKINGSGBIEDEN