

bestemmingsplan  
**Sizo terrein, Hillegom**  
Gemeente Hillegom

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0534.BpSizoTerrein-VA01

*Datum:* 6 december 2023

*Contactpersoon Buro SRO:* J. van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR190267

*Opdrachtgever:* V.O.F. SIZO Ontwikkeling

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Groen.....	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied .....	14
Artikel 5 Water.....	15
Artikel 6 Wonen .....	16
Artikel 7 Leiding - Riool .....	20
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.....	21
3 Algemene regels .....	22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	22
Artikel 10 Algemene bouwregels .....	22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels .....	24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels .....	24
4 Overgangs- en slotregels.....	25
Artikel 14 Overgangsrecht.....	25
Artikel 15 Slotregel.....	26



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom" van de gemeente Hillegom.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BpSizoTerrein-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### 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 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 ander bouwwerk

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen overkappingen zijnde.

### 1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

### 1.10 bestaand

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

### 1.11 (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 woongeleggenheid, 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.

### **1.12 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.14 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

### **1.15 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.

### **1.16 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.

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 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.

### **1.23 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.

### **1.24 daknok**

hoogste punt van een schuin dak.

### **1.25 dakopbouw**

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

### **1.26 dakvoet**

het laagste punt van een schuin dak.

### **1.27 deskundige**

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

### **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 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).

### **1.31 erf**

zie achtererfgebied en voorerfgebied.

### **1.32 erker**

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

### **1.33 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.

### **1.34 gebouw**

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

### **1.35 geluidsgevoelig object/ruimte**

objecten of delen van objecten die op grond van art. 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige object/ruimte, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting

### **1.36 gestapelde woning**

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

### **1.37 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.

### **1.38 horeca**

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf als hoofdzaak. In deze regels worden de volgende indeling in categorieën aangehouden:

- a. Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
  1. daghoreca: winklondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
  2. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt.
- b. Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt, waaronder cafés, bars, partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- c. Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

### **1.39 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.

### **1.40 kantoor**

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

### **1.41 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.

### **1.42 maatschappelijke voorziening**

overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, cultuur, sport, onderwijs, verenigingsleven, (overige) openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met dien verstande dat religieuze voorzieningen hier niet onder worden verstaan.



#### **1.43 mantelzorg**

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

#### **1.44 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.

#### **1.45 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.

#### **1.46 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.

#### **1.47 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.

#### **1.48 prostitutie**

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

#### **1.49 raamprostitutie**

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

#### **1.50 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.

#### **1.51 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.

### **1.52 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.

### **1.53 twee aaneen gebouwde woningen**

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

### **1.54 verenigingsleven**

het totaal van activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke.

### **1.55 voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### **1.56 voorgevel**

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

### **1.57 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).

### **1.58 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, al dan niet aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

### **1.59 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.

### **1.60 wonen**

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

### **1.61 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 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.

## 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. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute';
- d. voorwerpen van beeldende kunst;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. (groene) erfafscheidingen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en straatmeubilair.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 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 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
  1. 10 meter voor lichtmasten;
  2. 6 meter voor speelvoorzieningen;
  3. 8 meter voor voorwerpen van beeldende kunst;
  4. 4 meter voor overige andere bouwwerken.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Voorwaardenlijke verplichting gewasbestrijdingsmiddelen**

Het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in [artikel 6 lid 1](#) is niet eerder toegestaan dan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windsingel' een wintergroene haag is aangebracht, die in stand gehouden en onderhouden wordt, met een hoogte van minimaal 1,5 m.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 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 m<sup>2</sup>;
- 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. 10,5 meter voor geluidwerende voorzieningen;
- c. 6 meter voor speelvoorzieningen;
- d. 8 meter voor voorwerpen van beeldende kunst;
- e. 4 meter voor overige andere bouwwerken.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bruggen ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
- c. groen;
- d. duikers;
- e. bermen en beplanting;
- f. oevers en tijdelijke waterberging;
- g. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen en paden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

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

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

#### 5.2.2 Andere bouwwerken

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

- a. 10 meter voor lichtmasten;
- b. 8 meter voor voorwerpen van beeldende kunst;
- c. 4 meter voor overige andere bouwwerken.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, zoals bedoeld in [wonen](#) (artikel 1.59);
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen geheel verdiept, halfverdiept of onbebouwd, groen, water, erven, tuinen en paden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen (de woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd dit met in achtname van het bepaalde onder [artikel 10 lid 2](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. de goot- respectievelijk bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en/of bouwhoogte'.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten 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. 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;
- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 3 meter;
- 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:
  1. 40 m<sup>2</sup> voor aaneengebouwde woningen;



### 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied gelden in afwijking van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2](#) de volgende regels:

- a. Er mogen bijbehorende bouwwerken (erkers, veranda's, 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.

### 6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken 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. 3 meter voor pergola's;
  4. 1 meter voor overige andere bouwwerken ter plaatse van de naar de openbare weg gekeerde gevel;
  5. 3 meter voor overige andere bouwwerken ter plaatse van de niet naar de openbare weg gekeerde gevel.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 Kap op een bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2 sub e](#) en toestaan dat er een kap mag worden gebouwd onder de voorwaarden 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.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

### 6.4.1 Aan huis verbonden beroep

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

- a. 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 m<sup>2</sup>;
  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 en horeca is niet toegestaan;
  4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 6.4.2 Gebruik woning

Het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

### 6.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Gronden en gebouwen binnen de bestemming [Wonen](#) met een bouwvlak in directe aansluiting op de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' mogen niet eerder in gebruik genomen worden overeenkomstig het gebruik zoals bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) dan nadat de onderstaande geluidreducerende maatregelen getroffen zijn. De volgende op de verbeelding als zodanig aangegeven maatregelen moeten aanwezig zijn en in stand gehouden worden:

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' ter plaatse van bouwblok 8 moet een dove gevel (vliesgevel) aanwezig zijn.
- b. Tussen de bouwblokken 3 en 8, ter plaatse van specifieke bouwaanduiding - dove gevel binnen de bestemming 'Verkeer' moet een geluidscherm aanwezig zijn vanaf 5,5 meter boven maaiveld tot 10,2 meter boven maaiveld.
- c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' ter plaatse van bouwblok 26 moet een dove gevel (vliesgevel) worden aangebracht overeenkomstig het rapport 'M+P.TIMP.21.01.13' pagina 40 d.d. 13 december 2023.
- d. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' in aansluiting op bouwblok 18 moet een geluidscherm van minimaal 1,8 meter hoog aanwezig zijn overeenkomstig figuur 10 bijlage A van rapport 'M+P.TIMP.21.01.13' d.d. 13 december 2023.
- e. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' in aansluiting op bouwblok 21 moet een geluidscherm van minimaal 1,8 meter hoog aanwezig zijn overeenkomstig figuur 10 bijlage A van rapport 'M+P.TIMP.21.01.13' d.d. 13 december 2023;
- f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel derde bouwlaag' moet een dove gevel aanwezig zijn op de 3e bouwlaag aanwezig zijn.

#### 6.4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid maatregelen bouwblok 8

In afwijking van het gestelde in [artikel 6 lid 4.3 sub a](#) kan op verzoek gemotiveerd bij omgevingsvergunning afgeweken worden van de verplichting als bedoeld in [artikel 6 lid 4.3 sub a](#). Bij het verzoek dient een beschrijving van de gewijzigde uitvoering gevoegd te worden en onderbouwd te worden dat met deze uitvoering een vergelijkbaar resultaat voor het woon- en leefklimaat in de woningen wordt behaald als met de in [artikel 6 lid 4.3 sub a](#) bedoelde maatregel.

#### 6.4.3.2 Afwijkingsbevoegdheid maatregelen bouwblok 26

In afwijking van het gestelde in [artikel 6 lid 4.3 sub c](#) kan op verzoek bij omgevingsvergunning afgeweken worden van de verplichting als bedoeld in [artikel 6 lid 4.3 sub c](#), indien de bedrijfsmatige activiteiten op de locatie Weeresteinstraat 160 permanent zijn beëindigd en de bedrijfsbestemming is vervallen dan wel middels nader onderzoek wordt aangetoond dat een andere technische voorziening in een afdoende afscherming voorziet.

### 6.4.4 Voorwaardelijke verplichting stikstof

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) kan niet eerder worden afgegeven dan dat uit een bouwplanning met inbegrip van de inzet met bouwmachines blijkt dat de emissie van NO<sub>x</sub> niet meer bedraagt dan 123,6 kg/j;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de drempel van 123,6 kg/j indien uit een actuele AERIUS berekening blijkt dat bij een hogere emissie van NO<sub>x</sub> de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels 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 m<sup>2</sup>;
- 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 en horeca is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## Artikel 7 Leiding - Riool

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Riool](#)' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.3.1 Uitvoeringsverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- 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.

#### 7.3.2 Uitzondering

Het verbod in [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in [artikel 7 lid 1](#) bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### 7.3.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

### 8.2 Bouwregels

Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1](#) en toe te staan dat ten behoeve van en volgens de regels van onderliggende bestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterhuishouding en de waterkering, en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende watergang en waterkering.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Algemeen

Bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II, uitsluitend worden overschreden door:

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

#### 10.2 Aantal woningen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen t.b.v. wonen geldt dat:

- a. het totaal nieuw toe te voegen woningen niet meer dan 309 bedraagt waarvan minimaal 26 sociale huurwoningen.

### 10.3 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw 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:
    - i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
    - ii. 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;
    - iii. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.

### Artikel 11 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;
- e. houtstook als primaire verwarmingsbron dan wel als sfeerverwarming van woningen.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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. het maximaal brutovloeroppervlak is 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
  3. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
  4. de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen;

### 12.2 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 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen wijzigen voor zover zulks van belang is voor een technisch en stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De verschuiving van bestemmingsgrenzen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter gemeten vanaf de bestaande bestemmingsgrens.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

##### 14.1.1 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.

##### 14.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 14 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 14 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

##### 14.1.3 Uitzondering

[artikel 14 lid 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

##### 14.2.1 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.

##### 14.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 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.

##### 14.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 14 lid 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.

##### 14.2.4 Uitzondering

[artikel 14 lid 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Sizo terrein, Hillegom" van de gemeente Hillegom.