

Planregels

Bestemmingsplan Molenstraat 24

19 september 2024

NL.IMRO.0534.bpMolenstraat24.ON01

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten.....	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS.....	11
Artikel 3	Wonen	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels.....	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels.....	18
Artikel 9	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 10	Overgangsrecht.....	21
Artikel 11	Slotregel	22

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Molenstraat 24' van de gemeente Hillegom;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.bpMolenstraat24.VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 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;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan-huis-verbonden-beroep:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee naar de aard gelijk te stellen gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie kan palatsvinden;
- 1.6 achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorgevelrooilijn, van het hoofdgebouw;
- 1.7 achtergevel**
de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan een van de weg afgekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- 1.8 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;
- 1.9 andere bouwwerken:**
bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologisch rapport:

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

1.12 archeologische verwachting:

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

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.15 bebouwingspercentage:

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

1.16 begane grond:

de eerste bouwlaag van een gebouw;

1.17 (bedrijfsmatige) kamerverhuur:

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluiten 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 woongelegenheden, 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 gemeenschappelijk voorzieningen

1.18 (beperkt) kwetsbaar object

een object zoals genoemd in artikel 1 van het besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bestaand:

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 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:

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

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 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.

1.30 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 m boven de dakvoet is gelegen;

1.31 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.32 dakopbouw:

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

- 1.33 dakvoet**
het laagste punt van een schuin dak;
- 1.34 deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;
- 1.35 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goedere kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.36 erf**
zie achtererfgebied;
- 1.37 erker:**
uitbouw in één bouwlaag aan de voor en/of zijgevel van een woning die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.38 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.
- 1.39 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging een zone moet worden vastgesteld, waarbij de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;
- 1.41 gestapelde woning:**
een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;
- 1.42 halfvrijstaand:**
aan één zijde aangebouwd;
- 1.43 hoofdgebouw:**
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.44 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;

- 1.45 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;
- 1.46 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA):**
de binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;
- 1.47 mantelzorg:**
zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en op vrijwillige basis;
- 1.48 middeldure huurwoning**
een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft een (geliberaliseerde) huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag van € 1.000,- (prijspeil 2020).
- 1.49 nutsvoorziening:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, elektrische oplaadpunten, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie al dan niet ondergronds;
- 1.50 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;
- 1.51 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;
- 1.52 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;
- 1.53 productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.54 Programma van Eisen:

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

1.55 prostitutie

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

1.56 raamprostitutie:

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

1.57 risicovolle inrichting:

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

1.58 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 videovoortstellingen 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 videovoortstellingen 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;

1.59 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;

1.60 sociale huurwoning

een huurwoning zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening; daarin wordt verwezen naar artikel 13 van Wet op de huurtoeslag;

1.61 straatmeubilair:

bouwwerken, zoals:

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

1.62 verdieping:

de tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw;

1.63 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.64 voorgevel:

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

1.65 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), al dan niet aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';

1.66 voorgevelrooilijn:

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

1.67 wonen:

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

1.68 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand:**
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.3 breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- 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 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.7 oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen (de woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de goot- respectievelijk bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. overkappingen mogen alleen gebouwd worden op het achtererfgebied;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,5 m achter de verlengde voorgevel;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m tot de perceelgrens;
- e. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
- f. van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 m;
 - 2. 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en dient plat te worden afgedekt;
 - 3. die van het hoofdgebouw;
 - 4. 6 m, indien dit noodzakelijk is om een schuin dakvlak door te trekken;
 - 5. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, in geval het de goothoogte betreft;
- g. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;

- h. het totale oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 % van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied, tot een maximum van 40 m² voor aaneengesloten woningen.

3.2.3 Dakkappen

Voor het bouwen van dakkappen gelden de volgende regels:

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Kap op een bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder g en toestaan dat er een kap mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.2 Tweede dakkapel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a en toestaan dat er een tweede dakkapel wordt gebouwd onder de voorwaarden dat:

- a. de dakkappen op gelijke hoogte worden geplaatst;

- b. de tussenafstand tussen beide dakkapellen minimaal 0,80 m bedraagt, tenzij in een bijzonder geval zulks niet mogelijk of wenselijk is;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straat- en/of bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Ten aanzien van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. het gebruik van (bedrijfs)woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.
- b. binnen deze bestemming de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 40 m²;
 - 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3. detailhandel is niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel;
 - 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.2 Doelgroepenverordening gemeente Hillegom

Op basis van de doelgroepenverordening van de gemeente Hillegom gelden met betrekking tot het gebruik tevens de volgende regels:

- a. minimaal 30% van de woningen mag uitsluitend worden gebruikt als sociale huurwoning;
- b. minimaal 35% van de woningen mag uitsluitend worden gebruikt als middeldure huurwoning.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. De woningen kunnen slechts in gebruik worden genomen indien er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tuinmuur' een tuinmuur met een hoogte van 2 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder lid 3.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijbehorende bouwwerken voor bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. er worden uitsluitend activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten", dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk zijn te stellen aan de genoemde categorieën;
- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 80 m²;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;

- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.2 en toe te staan dat een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) wordt gebruikt, met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben;
- f. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan de wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- g. maximaal 80 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid 4.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 4.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de hierna onder 4.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen, dan wel te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 500 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningvereiste

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken, dan wel werkzaamheden:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden

verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.4 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

4.3.5 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod zoals bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden of een ontgrondingenvergunning.

4.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

4.3.7 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 4.3.6 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden, die aan de vergunning worden verbonden, worden uitgevoerd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

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

- a. De hoogst geluidbelaste gevels van de appartementen aan de Van den Endelaan en de daarop aansluitende gevels aan de Molenstraat, moeten zodanig zijn uitgevoerd dat het geluidniveau in de woningen vanwege wegverkeerslawaai ten hoogste 33 dB bedraagt.
- b. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het gestelde onder lid a.
- c. Eventuele buitenruimten aan de hoogst geluidbelaste gevels, zoals bedoeld in lid a, dienen afsluitbaar uitgevoerd te worden.
- d. Eventuele plafonds van balkons aan de hoogst geluidbelaste gevels, zoals bedoeld in lid a, dienen te worden voorzien van absorberend materiaal om hinderlijke geluidsreflecties tegen te gaan.
- e. Deze aanvullende voorwaarden gelden alleen voor die gevels waar de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 53 dB. Dit betreft de gevel evenwijdig aan de Van de Endelaan en de hierop aansluitende gevels aan de Molenstraat.
- f. Tevens moet akoestische compensatie worden toegepast door extra geluidisolatie van 5 dB ten opzichte van het Bouwbesluit tussen de aangrenzende appartementen.
- g. Voor het bouwvlak achter Molenstraat 22 geldt dat het toepassen van een dove gevel aan de oostzijde en een deels dove gevel aan de zuidzijde voorwaarde is.

6.3 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat de woningen zijn voorzien van een afschakelbare mechanisch ventilatiesysteem.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

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.

7.2 Parkeren en laden en/of lossen

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

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

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen, en percentages;
- b. de gegeven maatvoering van een bouwvlak tot niet meer dan 15% van dat bouwvlak;
- c. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

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

8.2 Randvoorwaarden toepassing voor afwijken

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een omgevingsvergunning voor het afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

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

9.2 Parkeren en laden en/of lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en/of b.:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;

2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare diensverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of landen en/of lossen.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Lid 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.2.1 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.

10.2.4 Uitzondering

Lid 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenstraat 24' van de gemeente Hillegom.