

Bijlage: Bepalingen van het bestemmingsplan Vossepolder.

Paragraaf IAlgemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. Het plan

Het bestemmingsplan "Vossepolder", van de gemeente Hillegom, zoals vervat in deze voorschriften, de plankaart genummerd 0812.02-B-01 en het Beeldregieplan zoals opgenomen in bijlage 3.

b. De plankaart

De kaart, die deel uit maakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt.

c. Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

d. 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 thuis kan plaatsvinden.

e. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

f. Bebouwingsvlak

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing is toegestaan.

g. Bestemmingsgrens

- Een op de kaart aangegeven lijn, welke de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
- h. Bestemmingsvlak
Een op de plankaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- i. Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- j. Bouwgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten overschrijdingen.
- k. Bouwperceel
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- l. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- m. Bijgebouw
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm en functie onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- n. Bruto woongebied
Het netto woongebied + de ruimte die nodig is voor de wijkontsluitingswegen, vrijliggende paden, waterhuishouding, wijkparken en de gebouwde voorzieningen.
- p. Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan eindgebruikers.

q. Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient ter huisvesting van een persoon (en diens huishouden) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

r. Eengezinswoning

Een gebouw, dat één woning omvat.

s. Gebouw

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

t. Gebruiken

Het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.

u. Gestapelde woningen (= meergezinswoningen)

Twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.

v. Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie en constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

w. Hoofdontsluitingsweg

Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt als ontsluitingsweg met een bovenwijks karakter.

x. Kap

De bovenste ruimte van een gebouw die door tenminste één schuin dakschild is afgedekt en waarvan tenminste één borstwering niet hoger is dan 1,2 m.

y. Kantoren

Het al dan niet commercieel verrichten van administratieve activiteiten zoals schrijf- of tekentafelactiviteiten, inclusief ondersteunende activiteiten en naar verhouding tot die schrijftafelactiviteiten ondergeschikte balieactiviteiten.

z. Maatschappelijke doeleinden

educatieve, religieuze, sociaal-medische en sociaal-culturele doeleinden.

aa. Meergezinswoning (=gestapelde woningen)

Een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

bb. Netto woongebied

De voor woningbouw uit te geven oppervlakte + de ruimte die nodig is voor rijstraten en voetpaden (ook wel aangeduid als woning- en buurtontsluiting), voor parkeren, voor gebruiksgroen (ook wel aangeduid als blok- en buurtgroen) en voor snippergroen (overhoeken, verkavelingsverliezen, bermen).

cc. Perceelsgrens

Een grens tussen twee (bouw)percelen.

dd. Seks-, porno- en/of prostitutiebedrijf

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:

- seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- seksclub:

een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;

- seksautomaat:

een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

– 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;

– prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, danwel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, danwel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

- raamprostitutie:

een prostitutiebedrijf bestemd of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar ter beschikking stellen voor prostitutie;

- escortbedrijf:

een bedrijf bestemd of in gebruik voor het aanbieden van prostitutie, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

ee. Sportieve en recreatieve dienstverlening

Het bedrijfsmatig exploiteren van ruimten ten behoeve van fitness, sportscholen, dansscholen, yoga en sauna's, met uitzondering van speelautomatenhallen.

ff. Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenk-

tekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

gg. Uitbouw

Een gebouw dat aangebouwd is aan de woning en rechtstreeks van daaruit toegankelijk is.

hh. Wijkontsluitingsweg

Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende woonwijken.

ii. Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

jj. Woonstraat

Een straat, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende particuliere erven, alsmede beperkt geschikt is om te worden gebruikt voor openbaar erf.

kk. Zakelijke en maatschappelijke dienstverlening

Het al dan niet op bedrijfsmatige wijze verlenen van diensten en/of verrichten van andere hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden op financieel, juridisch, (ontwerp-)technisch, kunstzinnig religieus en/of sociaal-cultureel gebied.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. Goothoogte van een gebouw
Van het peil tot aan de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak.
 - b. (Bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend.
 - c. Dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - d. Oppervlakte van een bouwwerk
Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend.
 - e. Inhoud van een bouwwerk
Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen).
 - f. Afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens
Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.
 - g. 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.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Paragraaf IIIGebruiksbepalingen

Artikel 11

Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden of de bouwwerken binnen het plan-gebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
 - a. voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - c. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - e. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van enige vorm van seks- en/ of porno- en/ of prostitutiebedrijvigheid.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1., indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf IVBijzondere bepalingen

Artikel 12

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (ex art. 15 WRO)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van:
 - a. de maximale en minimale hoogte, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de voorschriften, mits:
 1. de afwijking van enige maat ten hoogste 15%
bedraagt;
 2. het naar de weg gerichte gedeelte van de bestemmingsgrens dan wel het bebouwingsvlak niet wordt overschreden .
 - b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 - c. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 1. de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m
 2. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 15 m2
2. Bij toepassing van de onder lid 1 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid wordt tevoren de waterbeheerder geraadpleegd.
3. Bij toepassing van de onder lid 1 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden tevoren gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent het verlenen van de vrijstelling naar voren te brengen.