

omgevingsplan

De Witte Tulp

Gemeente Hillegom

regels



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0553.opdewittetulp-va01

Datum: 2023-04-26

Contactpersoon Buro SRO:

Kenmerk Buro SRO: SR190127

Opdrachtgever: Van Rhijn Projectontwikkeling BV

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
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

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN	4
HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN	5
Afdeling 2.3 Bouwen	5
Afdeling 2.9 Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie	5
HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN	6
Afdeling 5.1 Legalisering bestaand gebruik	6
Afdeling 5.2 Overgangsrecht	7
Afdeling 5.3 Overige slotbepalingen	7
BIJLAGE II WIJZE VAN METEN	8

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1a. (administratieve bepaling)

Het plan herziet en/of vult de regels en de werkingsgebieden van het Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Hillegom op 15 juli 2021, aan op de wijze zoals is aangegeven in dit plan en laat de overige regels, tenzij anders bepaald in dit plan, ongewijzigd.

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.3 Bouwen

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

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

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'De Witte Tulp' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 116, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van het werkingsgebied 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
- c. de diepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw van een gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 22 m;
- e. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
- f. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- g. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12,75 m;
- h. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 14 m;
- i. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- j. de emissie van NO_x en NH₃ als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen bij bouwactiviteiten mag niet meer bedragen dan respectievelijk 58,5 kg/j en 2,4 kg/j dan wel met een berekening met de actuele versie van AERIUS Calculator is aangetoond dat er geen significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn;
- k. bij de woningen die grenzen aan de groenvoorzieningen ter hoogte van de woningen aan de Stationsweg 212-232 (even) zijn dakkappen op het zuidelijke zijdakvlak niet toegestaan.

Afdeling 2.9 Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie

§ 2.9.1 Welstand

Artikel 2.59a (verhouding tot specifiek beleid)

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

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Afdeling 5.1 Legalisering bestaand gebruik

Artikel 5.1 (legalisering gebruik)

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

- a. het gebruiken van openbaar gebied voor wonen binnen het werkingsgebied 'snippergroen';
- b. het strijdig gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'strijdig gebruik';
- c. het kweken van vetplanten en het verrichten van beperkte detailhandelsactiviteiten binnen het werkingsgebied 'vetplanten';
- d. het wonen in een woning binnen het werkingsgebied 'wonen met voormalige functionele binding';
- e. wonen binnen het werkingsgebied 'GOM-woning';
- f. het gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'wonen';
- g. het gebruiken van gronden voor een moestuin en gras binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 1' en het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 14';
- h. het gebruiken van gronden voor gras en diverse teeltgrond binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 13';
- i. het gebruiken van gronden voor een handelskwekerij binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 22';
- j. het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, parkeren/parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water, kunstwerken en daarbij behorende voorzieningen binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik De Witte Tulp', met dien verstande dat:
 1. het gebruik van gronden voor wonen of tuinen uitsluitend is toegestaan indien afscherpende voorzieningen ten behoeve van gewasbeschermingsmiddelen gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden, bestaande uit:
 - i. een windhaag van een bladhoudende, in de winter groenblijvende, plantensoort met een hoogte van ten minste 1 m op de gronden zoals aangegeven op de als bijlage bij regels gevoegde tekening;
 - ii. een glazen afscherming bij de balkons op eerste bouwlaag van de gestapelde woningen op de kadastrale percelen A 7352 en 9647, uitsluitend aan de zijde van de bollenteeltgronden;
 - iii. een hoogteverschil van ten minste 2 m tussen de grondgebonden woningen inclusief tuinen op de kadastrale percelen A 7352 en 9647 en de bollenteeltgronden, uitsluitend aan de zijde van de bollenteeltgronden;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, waaronder beschoeiingen, binnen het werkingsgebied 'oeverzone' niet meer mag bedragen dan 0,5 m;
 3. het bouwen van een woning waarvoor een hogere waarde van meer dan 58 dB vanwege railverkeer benodigd is uitsluitend toegestaan is, indien:
 - i. de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) zodanig is dat de binnenwaarde vanwege de geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai ten hoogste 28 dB bedraagt;
 - ii. verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai optreedt;
 - iii. de woning beschikt over ten minste één gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB ten gevolge van railverkeerslawaai;
 4. het bouwen van een bouwwerk binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone en belemmeringsstrook' uitsluitend toegestaan is, indien het bouwwerk onderheid wordt of verplaatsbaar is;
 5. het bouwen van een bouwwerk voor wonen uitsluitend toegestaan is, indien uit een berekening en/of nader onderzoek van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor

‘Wonen nieuwe situatie’, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet overschreden worden;

6. in afwijking van het bepaalde onder 5 het bouwen van een bouwwerk voor wonen tevens toegestaan is, indien alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een berekening en/of nader onderzoek blijkt dat ten minste de streefwaarden voor ‘Wonen bestaande situatie’, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Afdeling 5.2 Overgangsrecht

Artikel 5.2 (overgangsrecht bestaande bouwwerken)

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

Artikel 5.3 (overgangsrecht bestaande activiteiten)

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

Afdeling 5.3 Overige slotbepalingen

Artikel 5.4 (citeertitel)

Dit plan wordt aangehaald als: Omgevingsplan De Witte Tulp.

BIJLAGE II WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwterreingrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwterrein en een bepaald punt van het gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

diepte van een gebouw

van het peil tot aan het de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) gebouw;

goothoogte van een gebouw

van het peil tot aan de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak;

bouwhoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen daarbij niet worden meegerekend antennes, schoorstenen, balkonhekken, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen;

inhoud van een bouwwerk

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

oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en boven het peil;

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.