

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	5
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
ARTIKEL 3	VAN TOEPASSING VERKLARING	7
ARTIKEL 4	AGRARISCH GEBIED	7
ARTIKEL 5	WAARDE - ARCHEOLOGIE 1	7
ARTIKEL 6	WAARDE - ARCHEOLOGIE 2	9
ARTIKEL 7	WOONDOELEINDEN - UIT TE WERKEN	11
ARTIKEL 8	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	13
3	ALGEMENE BEPALINGEN	14
ARTIKEL 9	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	14
ARTIKEL 10	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	14
ARTIKEL 11	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	14
ARTIKEL 12	OVERGANGSBEPALINGEN	15
ARTIKEL 13	TITEL	15

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1 **BEGRIPPEN**

het plan

het bestemmingsplan "Correctieve herziening Elsbroekerpolder" van de gemeente Hillegom, vervat in de plankaart met bijbehorende verklaring en deze voorschriften;

aanduiding

een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begrensde vlak of figuur, waar ingevolge de voorschriften, voorschriften worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanlegvergunning

een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

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.

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende of te verwachten archeologische relict(en);

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

kwetsbaar object

- woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;

- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b scholen;
 - c gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - d kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - e complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice dan wel een inrichting voor raamprostitutie;

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

Waarde - Archeologie

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende of te verwachten archeologische relictten;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

artikel 2 **WIJZE VAN METEN**

2.1 ***Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:***

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de 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;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

de 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;

de 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;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

- 2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- 2.3 Bij toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 3 **VAN TOEPASSING VERKLARING**

- 3.1 Op deze correctieve herziening Elsbroekerpolder, bestaande uit een toelichting, deze voorschriften en de plankaart, zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder", zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom bij besluit van 14 februari 2008 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 9 september 2008, van toepassing voor zover daarvan in deze herziening niet wordt afgeweken. De plankaart uit het vigerende bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" blijft eveneens van toepassing voor zover daarvan in deze herziening niet wordt afgeweken.

artikel 4 **AGRARISCH GEBIED**

4.1 ***doeleinden***

De gronden op de plankaart aangewezen voor "agrarisch gebied" zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een en ander met inbegrip van watergangen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 ***bouwvoorschriften***

4.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- | | | |
|---|--|------|
| a | terreinafscheidingen | 2 m; |
| b | waterbassins | 2 m; |
| c | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m. |

artikel 5 **WAARDE - ARCHEOLOGIE 1**

De voorschriften behorende bij hoofdstuk 2 "Bestemmingsbepalingen" van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" worden voor het onderdeel archeologie als volgt aangevuld:

5.1 ***archeologie***

5.1.1 Aan de voorschriften van hoofdstuk 2 worden een nieuwe dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 toegevoegd, luidende als volgt:

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de daar voorkomende overige bestemmingen. Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangewezen, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen als specifieke procedureregel in artikel 5.5 van dit artikel van toepassing.

5.2 ***bouwvoorschriften***

- 5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en/of bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden vergroot waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn met een maximale oppervlakte van 500 m² en een maximale diepte van 0,3 m².

5.3 ***vrijstelling van de bouwvoorschriften***

- 5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergroting van bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:
- een totale oppervlakte hebben groter dan 500 m²;
 - een diepte hebben dieper dan 0,3 m.
- 5.3.2 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 5.3.1 wordt verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van een archeologisch onderzoek of een archeologisch rapport heeft aangetoond dat door grondverstorende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
- 5.3.3 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 5.3.1, wordt voorts verleend, indien:
- naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de locatie geen archeologische waarden zullen worden verstoord;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd archeologisch onderzoek, archeologisch rapport of andere informatie, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting tot begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
 - burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies hebben gevraagd.
- 5.3.4 In aanvulling op artikel 5.3.3 onder c wordt bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog de vrijstelling niet verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

5.4 ***aanlegvergunning***

- 5.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- Het ophogen van de bodem;
 - Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen, of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

- f Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h Het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i Het scheuren van grasland;
 - j Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- 5.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 5.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.
- 5.4.4 De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een archeologisch onderzoek of archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 5.4.5 Indien de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
- a De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b De verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c De verplichting tot de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
- 5.4.6 Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- 5.5 ***specifieke procedurevoorschriften***
 Voor zover de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 voorrang krijgt.

artikel 6 **WAARDE - ARCHEOLOGIE 2**

De voorschriften behorende bij hoofdstuk 2 "Bestemmingsbepalingen" van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" worden voor het onderdeel archeologie als volgt aangevuld:

- 6.1 ***archeologie***
- 6.1.1 Aan de voorschriften van hoofdstuk 2 worden een nieuwe dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toegevoegd, luidende als volgt:
- De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de daar

voorkomende overige bestemmingen. Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangewezen, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen als specifieke procedureregels in artikel 6.5 van dit artikel van toepassing.

6.2 ***bouwvoorschriften***

- 6.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en/of bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden vergroot waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale diepte van 0,3 m.

6.3 ***vrijstelling van de bouwvoorschriften***

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergroting van bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:
- a een totale oppervlakte hebben groter dan 100 m²;
 - b een diepte hebben dieper dan 0,3 m.
- 6.3.2 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 6.3.1, wordt verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van een archeologisch onderzoek of archeologisch rapport heeft aangetoond dat door grondverstorende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
- 6.3.3 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 6.3.1, wordt voorts verleend, indien:
- a naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de locatie geen archeologische waarden zullen worden verstoord;
 - b de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd archeologisch onderzoek, archeologisch rapport of andere informatie, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - 1 de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting tot begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
 - c burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies hebben gevraagd.
- 6.3.4 In aanvulling op artikel 6.3.3 onder c wordt bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog de vrijstelling niet verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

6.4 ***aanlegvergunning***

- 6.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 6.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a Het ophogen van de bodem;
 - b Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen, of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h Het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i Het scheuren van grasland;
 - j Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- 6.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 6.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.
- 6.4.4 De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een archeologisch onderzoek of een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 6.4.5 Indien de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
- a De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b De verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c De verplichting tot de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
- 6.4.6 Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- 6.5 ***specifieke procedurevoorschriften***
 Voor zover de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 voorrang krijgt.

artikel 7 **WOONDOELEINDEN - UIT TE WERKEN**

De voorschriften behorende bij hoofdstuk 2 "Bestemmingsbepalingen" van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" worden als volgt aangevuld:

7.1 ***bestemmingsomschrijving***

De op de plankaart voor Woondoeleinden - uit te werken aangewezen gronden kunnen worden gewijzigd in de volgende bestemmingen:

- a woondoeleinden;
- b verkeersdoeleinden;

- c water;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

7.2 **uitwerking**

- 7.2.1 Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - b het maximaal aantal woningen bedraagt 4;
 - c bouwvlak per woning bedraagt maximaal 12 m bij 12 m;
 - d de onderlinge afstand tussen bouwvlakken 5 meter bedraagt;
 - e het bepaalde in artikel 9 van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" is van toepassing, met dien verstande dat:
 - 1 de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 4,5 m bedraagt;
 - 2 de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt;
 - 3 geen minimale of maximale dakhelling van toepassing is;
 - 4 de maximale inhoudsmaat per woning 750 m³, inclusief bijgebouwen, bedraagt;
 - 5 de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw niet meer dan 3 m bedraagt;
 - f voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, waarbij de hiervoor gehanteerde parkeernorm binnen de gemeente Hillegom wordt aangehouden;
 - g voorzien moet worden in een verkeersveilige ontsluiting van de percelen op de openbare weg;
 - h voorzien moet worden in een verkeerstechnisch correcte bochtstraal van het fietspad langs de Leidsestraat;
 - i vanwege het wegverkeer de geluidsbelasting van de woningen niet hoger wordt dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde en dat de woningen daardoor op minimaal 23 meter van de weg-as van de Leidsestraat worden gerealiseerd;
 - j een oppervlak van 15% van het nieuw te realiseren oppervlak aan verharding in of nabij het uitwerkingsgebied voor waterbergingsdoeleinden wordt gereserveerd;
 - k alvorens gebruik te maken van deze uitwerkingsbevoegdheid burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de waterbeheerder;
 - l de aanvrager van de bouwvergunning een archeologisch onderzoek of een archeologisch rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het uitwerkingsgebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - m de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd archeologisch onderzoek of archeologisch rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan het uitwerkingsplan voorwaarden te verbinden, gericht op:
 - 1 de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting tot begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
 - n burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies hebben gevraagd;
 - o bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog de vrijstelling niet wordt verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;

- p aangetoond wordt dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het uitwerkingsplan zal plaatsvinden;
- q aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet;
- r aangetoond wordt dat het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

7.3 ***bouwverbod***

Zolang de in artikel 7.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag niet worden gebouwd.

artikel 8 **WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

De voorschriften behorende bij hoofdstuk 2 “Bestemmingsbepalingen” van het bestemmingsplan “Elsbroekerpolder” worden op het volgende onderdeel herzien:

- 8.1.1 Aan artikel 6.3, agrarisch gebied, wijzigingsbevoegdheid wordt een sub h toegevoegd, luidende als volgt:
 - h. Bijgebouwen voldoen aan de volgende voorschriften:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m²;
 - 2 bijgebouwen worden achter de achtergevel van de als karakteristiek aangeduide hoofdgebouwen, dan wel het verlengde daarvan, gebouwd;
 - 3 de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 m;

3 ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 9 **ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN**

- 9.1 Het is verboden de gronden en de op de grond voorkomende bebouwing te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- 9.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9.1 wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden en bebouwing voor een seks- en/of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf;
 - b een gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel;
 - c een gebruik van gronden als kampeerterrein;
 - d een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van bagger en grondspecie, vaten, kisten, (bouw)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - e een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen.
- 9.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 9.1 vermelde verbod, indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 9.4 Overtreding van het verbod gesteld in artikel 9.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

artikel 10 **ALGEMENE VRIJSTELLINGEN**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan ten behoeve van:

- a het afwijken van de voorgeschreven inhoud, oppervlakte, (goot)hoogte, diepte, en/of afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bijdragen dan 15% van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering;
- b het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- c het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking wenselijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;

artikel 11 **PROCEDUREVOORSCHRIFTEN**

Bij het nemen van een besluit tot uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 12 **OVERGANGSBEPALINGEN**

12.1 ***overgangsbepaling voor bouwwerken***

- 12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd en/of gedeeltelijk veranderd, mits door die verandering de afwijking van het plan niet wordt vergroot;
 - b uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd en/of gedeeltelijk verhard, mits door deze verandering de afwijking met het plan niet wordt vergroot en, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan; herbouw vindt plaats met inachtneming van de grenzen, welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald.
- 12.1.2 De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening indien de gemeenteraad voor de dag waarop de aanvraag is ontvangen een onteigeningsbesluit heeft genomen.
- 12.1.3 Het bepaalde in artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 ***overgangsbepaling voor het gebruik***

- 12.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat plaatsvindt op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of veranderd, mits door die verandering de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- 12.2.2 Het bepaalde in artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

artikel 13 **TITEL**

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Correctieve herziening Elsbroekerpolder" van de gemeente Hillegom.