

Bestemmingsplan

Trompenburg Lisse

Bestemmingsplan

Trompenburg Lisse

Projectnummer 0466498

Revisie definitief

Datum 6 januari 2021

Auteur(s)

J. van Schuppen

T.J. Peelen

Opdrachtgever

Wilma Wonen Nederland B.V.

Groenewoudsedijk 61

3528 BG UTRECHT

datum vrijgave 6 januari 2021

beschrijving revisie
voorontwerp

goedkeuring
M.J.E. Höppener

vrijgave
A. van Dongen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbel tel regel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

voorontwerp bestemmingsplan Trompenburg Lisse
Gemeente Lisse
Projectnummer 0466498

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Trompenburg Lisse met identificatienummer NL.IMRO.0553.BPNieuwtrompenburg-VOX1 van de gemeente Lisse;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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- en uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aan-huis-gebonden beroepen:

een dienstverlenend beroep zoals op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, geen detailhandel en prostitutie zijnde, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een 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 balkon:

open platform dat niet gelijkvloers voor een muur is aangebracht;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

kleinschalige overnachtingaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis en is ondergeschikt aan de woonbestemming. Er is geen sprake van een Bed & Breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.12 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen, of inzamelen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.13 bedrijfsmatige kamerverhuur:

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Onder de definitie van bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet:

- de verhuur van één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke gebruiksoppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 50 m²;
- de verhuur van een gedeelte van de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie (in de vorm van Bed & Breakfast);

1.14 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het plan bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezig of in uitvoering is, dan wel nog kan worden gebouwd;
- b. gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.18 bouwen:

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

- 1.19 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;
- 1.21 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.22 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.23 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.24 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;
- 1.25 bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;
- 1.26 consumentenvuurwerk:**
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- 1.27 dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.28 dakopbouw:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (al dan niet) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;
- 1.29 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel in de volgende categorieën:
a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten,

- motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. tuincentra;
- c. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- d. bouwmarkten;

1.31 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;

1.32 erker:

een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

1.33 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen, of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang als of zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.34 erfbebouwing:

de gezamenlijke aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op een perceel;

1.35 gebouw:

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

1.36 gestapelde woning:

een woning is gestapeld als deze boven op een andere woning, winkel of andere functie is gebouwd, dan wel onder een andere woning is gebouwd;

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan en het gezamenlijk voeren van een huishouden; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.39 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.40 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van (overheids)diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.42 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, paramedische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, verenigingsleven, een bejaardencentrum en woon-zorgcomplex hierbij inbegrepen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.43 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.44 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan;

1.45 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 tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.46 nutsvoorzieningen:

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling;

1.47 openbaar toegankelijk gebied:

openbaar toegankelijk gebied: wegen, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.48 overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.49 parkeervoorziening:

elke stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.50 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 meter uit de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tenminste 5 m aan de weg grenst: - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.51 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.52 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuinentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratie-gebieden gevestigd kunnen worden);

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 prostitutiebedrijf:

een seksinrichting of een escortbedrijf;

1.55 rijwoning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer horizontaal aaneengesloten hoofdgebouwen;

1.56 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, dan wel in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.57 speelvoorzieningen:

toestel(len) waarop en waarmee kan worden gespeeld en bewogen, zoals klimrekken, voetbaldoelen en baskets;

1.58 twee-onder-één kapper:

woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden;

1.59 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.60 voorgevellijn:

de voorgevel van de woning en de (denkbeeldige) lijn in het verlengde hiervan;

1.61 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

1.62 wegen:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.64 wonen:

het gebruik van een woning door één afzonderlijk huishouden;

1.65 woning:

een complex van ruimten, vrijstaande gebouwen uitgesloten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

1.66 zorgwoning:

woning bestemd voor groepen, zoals ouderen, personen met fysieke en psychische beperkingen en dak- en thuislozen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingstehuis, woon-zorgcentrum of een dienstencentrum;

1.67 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk;

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.4 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, lifopbouwen, technische (lift)installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

- voor bouwwerken met wanden: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak);

2.9 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

2.10 uitzondering bij wijze van meten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, ondergeschikt water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. inzamelplaatsen voor huishoudelijk afval;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verkeer, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- e. inzamelplaatsen voor huishoudelijk afval;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. maximaal 65 woningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. verkeer- en verblijfsgebied;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. er mogen ter plaatse maximaal 62 woningen worden gebouwd in de vorm van rijwoningen, vrijstaande woningen, (geschakelde) twee-onder-één kappers en gestapelde woningen;
- b. woningen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal de goothoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. in afwijking van sub b is een overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van hoofdgebouwen zoals erkers, luifels en balkons toegestaan, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de overschrijding bedraagt ten hoogste 2 m;
 2. de oppervlakte van de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen voor de gevellijn bedraagt ten hoogste 6 m²;
 3. de afstand tussen de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens die gericht is naar de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn gebouwd;
- b. in geval het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied, worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet voor de voorgevellijn van de aangrenzende hoofdgebouwen gebouwd;
- c. de totale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- d. ten aanzien van erfbebouwing gelden voorts de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
 2. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, en;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- e. het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken, indien aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 m bij een platte afwerking;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,4 m bij een schuine afdekking;
 3. het oppervlak bedraagt in totaal niet meer dan 30 m²;
 4. de bouwwerken worden niet in gebruik genomen ten behoeve van verblijfsfuncties;
 5. de afstand van het aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen tot de zijdelingse

perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 3 m.

- 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde
- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken en de toepassing van stedenbouwkundige accenten en kappen bij hoofdgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van de:

- stedelijke en ruimtelijke kwaliteit;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- de uit te oefenen functie van erfbebouwing zoals genoemd in artikel 5.2.2 onder d is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- het bepaalde onder b geldt voor erfbebouwing bij vrijstaande woningen pas vanaf een afstand van 4 m of meer van het hoofdgebouw;
- het is niet toegestaan om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Twee-onder-één kappers, als bedoeld in artikel 5.2.1, mogen slecht als zondanig in gebruik worden genomen indien per twee-onder-één kapper minimaal één parkeerplaats voor een auto op eigen terrein is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, tot ten hoogste 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, tot ten hoogste 2 m;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, tot ten hoogste 1,5 m.

7.2 Bouwverbod

7.2.1 Bouwen voor voorgevellijn

Het is niet toegestaan om voor de voorgevellijn gebouwen op te richten.

7.2.2 Bouwen van steigers

Het is niet toegestaan steigers te bouwen in of boven een watergang.

7.3 Parkeren

7.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

7.3.2 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.3.1:

- a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
- b. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
- c. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- d. 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;
- e. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
- f. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

7.3.3 Beleidsregel

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

7.4 Bestaande maten regeling

- a. Voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-

- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

7.5 Ondergronds bouwen

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is, niet zijnde een woonwagen;
- b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 3 m beneden maaiveld, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit plan.
- c. Bij de berekening van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen zoals bepaald in hoofdstuk 2 wordt de inhoud van ondergrondse ruimten niet meegerekend.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als opslag voor consumentenvuurwerk;
- d. een gebruik van gronden als detailhandel in volumineuze goederen;
- e. een gebruik van gronden als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- g. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22);
- h. het gebruik van bedrijfswoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen en andere bouwwerken en gronden voor een prostitutiebedrijf is niet toegestaan;
- j. het gebruik of laten gebruiken van gronden ten behoeve van perifere detailhandel is niet toegestaan;
- k. het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor een ander gebruik dan parkeren.

8.2 Afwijken gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 onder k indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:

- a. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- b. 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;
- c. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
- d. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

8.3 Beleidsregel

Burgemeester en wethouders passen deze gebruiksregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat in een woning bed & breakfast voorzieningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 90 m² van de oppervlakte van de woning en maximaal 30% van de woonoppervlakte hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen in gebruik wordt genomen met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. de benodigde parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per slaapverblijf) worden bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd; indien dit fysiek niet mogelijk is, moet aangetoond worden dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op een redelijke wijze opgevangen kan worden.

9.3 Bedrijfsmatige kamerverhuur in woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels en toestaan dat in een (deel van een) woning bedrijfsmatige kamerverhuur ten behoeve van huisvesting wordt toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. de benodigde parkeerplaatsen (1 parkeerplaats per huurder) worden bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd; indien dit fysiek niet mogelijk is, moet aangetoond worden dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op een redelijke wijze opgevangen kan worden;
- c. elke afzonderlijke kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m².

9.4 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregel en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in gebruik wordt genomen met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. een vloeroppervlak van ten hoogste 75 m² van de op grond van de bouwregels toegestane bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

- a. 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,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. 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.

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van 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.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1, 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Trompenburg Lisse'.