

Bestemmingsplan

- Regels -

Tromplaan ongenr.

Gemeente Weert

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Tromplaan ongenr.

Gemeente Weert

IDN-nummer: NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01

Status: ontwerp

Datum: 20 november 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Wonen	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 5	Algemene bouwregels	22
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 9	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10	Overgangsrecht	29
Artikel 11	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01 van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheids-specialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning en aan maximaal 2 personen tegelijk mogen diensten worden aangeboden.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 activiteit

Activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

1.8 ambachtelijkbedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.11 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogte verschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.12 besluit geluidhinder

Besluit van 20 oktober 2006 (staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

1.13 besluit omgevingsrecht

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.14 bestaand

- Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 betaalbare koopwoning

Woning met een koopprijs onder € 355.000,- (prijsspeil 1-1-2023).

1.18 bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo, dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

Een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door 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.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.29 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- a. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus (kantoren worden hieronder

begrepen);

- b. consumentverzorgende dienstverlening: dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleend, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, reis- en uitzendbureaus.

1.31 digitale verkoop

Een winkelbedrijf dat producten of diensten via internet verkoopt en gekochte waren thuisbezorgt.

1.32 draaderafscheiding

Een afscheiding bestaande uit draad met een maaswijdte of onderlinge afstand van minimaal 5 cm.

1.33 erf

Al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.34 erfrens

Een grens van een erf.

1.35 gebouw

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

1.36 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 inwoning

Wonen in een deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij bepaalde ruimtes gemeenschappelijk worden gebruikt en geen sprake is van een zelfstandige woning.

1.38 (kleine) windturbine

Een turbine met een tiphoogte tot maximaal 15 m en een relatief klein vermogen, geschikt voor gebruik in (de buurt van) stedelijk gebied.

1.39 maaiveld

Bovenkant van het afgewerkte terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.40 omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.41 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.42 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.43 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.44 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.45 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

1.46 prostitutie

Het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.47 ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.48 sierhekwerk

Hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.49 sociale huurwoning

- a. Een huurwoning:
 - welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
 - welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
 - betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een bestemmingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
- b. Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

1.50 stedenbouwkundig beeld

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.51 stedenbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.52 tiphoogte

De hoogte van de windturbine wanneer één van de wieken verticaal boven de mast staat.

1.53 verbeelding

De verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01.

1.54 verdieping

Een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.55 vloeroppervlak(te)

De totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.56 voorgevel

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.57 voorgevelrooilijn

Een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning, alsmede zich uitstrekt ter weerszijden van die voorgevel.

1.58 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.59 water, watergang

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regen-waterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

1.60 waterhuishoudkundige doeleinden

Doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.

1.61 weg

Een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen, duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.62 wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006, Stb. 2006, 350.

1.63 wonen

Het wonen in een woning.

1.64 woning/wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

1.65 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in maximaal twee woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.66 zijerf

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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.

2.10 het bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.11 het bedrijfsvloeroppervlak

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.12 uitzondering op de meetregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,75 m wordt overschreden.

2.13 verkoopvloeroppervlak

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. tuininrichting en aanleg infiltratievoorzieningen en instandhouding overeenkomstig het inrichtingsplan met tuininrichting en infiltratievoorzieningen in combinatie met de memo beeldkwaliteit, een en ander zoals toegevoegd als Bijlage 1 van deze regels;
- c. een ondergrondse parkeergarage, ondergrondse bergingen en een ondergrondse fietsenstalling;
- d. uitsluitend sociale huurwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoning';

met daaraan ondergeschikt:

1. balkons en dakterrassen;
2. parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. verhardingen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen;
6. andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, ~~tennisbanen~~ of terrassen.

3.2.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
- b. Aan de verplichting als bedoeld onder a wordt voldaan indien:
 1. Minimaal 66 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven bij aanvang van het feitelijk gebruik overeenkomstig het bepaalde in 3.1.1 sub a., waarvan 4 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor deelauto's, en;
 2. 4 elektrische deelauto's in het kader van Mobility as a Service beschikbaar zijn bij aanvang van het feitelijk gebruik overeenkomstig het bepaalde in 3.1.1 sub a en beschikbaar dienen te blijven.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is. Om dit te beoordelen dient de infiltratie-/opvangvoorziening op de bouwtekeningen te worden aangegeven en zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij dienen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie-onderzoeken te worden overgelegd op grond waarvan de infiltratie-/opvangvoorziening is ontworpen.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting tuininrichting

De aanleg en instandhouding van de groeninrichting zoals dit is aangegeven op het inrichtingsplan dat is toegevoegd als Bijlage 1 bij de regels, dient uiterlijk binnen 9 maanden nadat de woningen zijn gerealiseerd volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te worden gehouden.

3.2.5 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw en bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan het aantal woningen zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd;
- d. ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrans overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- e. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

3.2.6 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. In afwijking van het bepaalde in 3.2.5 onder a mag een bijgebouw met een maximum oppervlak van 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter ten dienste van de opslag van tuin-/buitengereedschap buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij het minimaal 3 meter uit de perceelsgrens en minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
- b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen tenaanzien van de situering gelden.

3.2.7 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader omschreven is in het inrichtingsplan met tuinplan en infiltratievoorzieningen in combinatie met de memo beeldkwaliteit, een en ander zoals toegevoegd als Bijlage 1 van deze regels.

3.3.2 Toepassingscriteria

De onder 3.3.1 onder a. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld in verband met de na te streven beeldkwaliteit volgens het inrichtingsplan met tuinplan en infiltratievoorzieningen in combinatie met de memo beeldkwaliteit, een en ander zoals toegevoegd als Bijlage 1 van deze regels, waarbij eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van:
 1. de situering van bouwwerken ten opzichte van het openbaar gebied;
 2. de overgang van bouwpercelen naar het openbaar gebied;
 3. de massa en verschijningsvorm van bouwwerken in relatie tot het openbaar gebied;
 4. de materialisering van bouwwerken;
 5. de oriëntatie van bouwwerken ten opzichte van het openbaar gebied;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken, mits:

- a. het aantal woningen welke kunnen worden gebouwd op grond van dit bestemmingsplan niet toeneemt;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.2 Afwijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de situering en vorm van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mits:

- a. de situering en vorm met niet meer dan 1 meter wordt aangepast;
- b. het oppervlak van de aanduiding gelijk blijft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. het gebruik van een gedeelte van het hoofdgebouw, aangebouwd bijgebouw of vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- d. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. prostitutiedoeleinden;
- f. digitale verkoop;
- g. kamerverhuur;
- h. bed & breakfast;
- i. woningsplitsing;
- j. het gebruik van woningen anders dan sociale huurwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoning'.

3.5.2 Parkeren

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
- b. Aan de verplichting als bedoeld onder a wordt voldaan indien:
 1. Minimaal 66 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven bij aanvang van het feitelijk gebruik overeenkomstig het bepaalde in 3.1.1 sub a., waarvan 4 parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor deelauto's, en;
 2. 4 elektrische deelauto's in het kader van Mobility as a Service beschikbaar zijn bij aanvang van het feitelijk gebruik overeenkomstig het bepaalde in 3.1.1 sub a en beschikbaar dienen te blijven.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is. Om dit te beoordelen dient de infiltratie-/opvangvoorziening op de bouwtekeningen te worden aangegeven en zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij dienen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie-onderzoeken te worden overgelegd op grond waarvan de infiltratie-/opvangvoorziening is ontworpen.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting tuinrichting

De aanleg en instandhouding van de groeninrichting zoals dit is aangegeven op het inrichtingsplan dat is toegevoegd als Bijlage 1 bij de regels, dient uiterlijk binnen 9 maanden nadat de woningen zijn gerealiseerd volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub f., voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning/bijgebouwen gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag van goederen.

3.6.2 Afwijken ten behoeve van parkeren

Het bevoegd gezag kan, indien redelijkerwijs niet of niet volledig kan worden voldaan aan de verplichting voor parkeren op eigen terrein, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2 sub b., indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

5.2 Overschrijdingbouwrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwrens c.q. bijgebouwrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

5.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdiggebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik, werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
 4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

7.2 Kleine windturbines, zonnevolgers, zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen op gebouwen en op bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, op of direct bij de bestaande bebouwing;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan het gebouw waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- d. per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- e. aan het aantal kleine windturbines bij of op een gebouw, geen woning zijnde of niet behorende bij een woning, wordt geen maximum gesteld;
- f. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen (landschappelijke) verrommeling teweegbrengen;

g. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen (landschappelijke) verrommeling optreedt.

7.3 Toetsing

De in voorgaande leden genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

9.2 Verkeerslawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

9.3 Industrielawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

9.4 Railverkeerslawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge 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 teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'.

