

bestemmingsplan
Kortelaan 20, Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPkortelaan20MDP-OWO1
Datum: 2020-08-28
Contactpersoon Buro SRO: dhr. T. J. Oostrom
Kenmerk Buro SRO: SR190075
Opdrachtgever: Families Van Wiggen en Delies

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen.....	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.....	15
3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	20
Artikel 11 Algemene procedureregels.....	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 12 Overgangsrecht.....	22
Artikel 13 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kortelaan 20, Maarssen van Gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bij behorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPkortelaan20MDP-OW01;

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 huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 achtererf(gebied):

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

1.7 archeologisch deskundige:

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het terrein van archeologie;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende of te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is;

1.12 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing die aanwezig is of is vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.13 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat of is vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en 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 indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.25 erfbebouwing:

met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken, met uitzondering van zelfstandig wonen;

1.26 gebouw:

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

1.27 geluidgevoelig object:

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

1.30 huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.31 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

1.32 perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel;

1.33 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater;
3. een seksautomatenhal;
4. een seksclub of parenclub,

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.35 voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.36 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.37 zijerf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

a. 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;

b. 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;

c. 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;

d. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;

e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

f. 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;

g. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, horecaondernemingen (of horecagelegenheden), winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;

h. de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen;

i. horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel of buitenwerkt (en/of het hart van scheidingsmuren) en haaks op de betreffende gevel;

j. verticale diepte van een ondergronds gebouw:

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. (ontsluitings)wegen en paden;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende bouwregels gelden:

- a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan de voor- of zijkant van een hoofdgebouw, geldt:
 1. dat de bouw van een bijbehorend bouwwerk niet ten koste mag gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
 2. de breedte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijkant van het hoofdgebouw;
 3. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 6 m²;
 4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
 5. de horizontale diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. voor herbouw of verbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maten van deze gebouwen zoals deze bestonden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw maximaal 2 m, waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere erfafscheiding' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,8 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, bouwhoogte maximaal 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

Met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. Het bouwvlak mag voor een oppervlak van ten hoogste 80% worden bebouwd;
- c. Per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. Bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- d. De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- e. De goothoogte van vrijstaande bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. De bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
 1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
 2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
 3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
 4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- g. In aanvulling op het bepaalde onder artikel 4 lid 2.2 sub f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken altijd minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. De diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4 lid 2.2 sub c voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- b. artikel 4 lid 2.2 sub d ten behoeve van het doortrekken of aanbrengen van een kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
 1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
 2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan;
 3. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
- c. artikel 4 lid 2.2 sub f voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte altijd minder is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
 3. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
- d. artikel 4 lid 2.2 sub i voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een grotere diepte gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel, onder voorwaarde dat:
 1. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet dieper zijn dan de nog niet uitgebreide originele achtergevel breed is;
 2. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet breder zijn dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel met een maximum van 3 meter;
 3. de goot- en bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedragen ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 4. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
 5. de onder 4 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;

- c. Er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. Ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie toegestaan;
- e. Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan
- f. Het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en mag de belangen van derden niet schaden;
- g. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering onder de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;

4.4.2 Parkeren

- a. Parkeerplaatsen op eigen erf dienen in stand te blijven;
- b. In het geval er door een ontwikkeling sprake is van een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van het voorgaande gebruik of de voorgaande bebouwing, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om deze toename van de parkeerbehoefte op te vangen, een en ander conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen;
- c. In de gevallen waarin de onder b genoemde tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast;

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval bespreken het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte (horeca)bedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. commerciële kamerbewoning/-verhuur.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a. maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning, met een maximum van 50 m², hiervoor wordt gebruikt;
- b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein en in 2e instantie in het openbaar gebied hetgeen middels een parkeerdrukmeting onderzocht moet worden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten advies wordt gevraagd aan een terzake deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 5 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid, of;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd, of;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 1.000 m² bedraagt;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 5 lid 2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 5 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- 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: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 1.000 m² maar waarbij de bodem niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Voorwaarden

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 5 lid 4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 5 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de

aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 5 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.4.4 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 17 cm bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
 4. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
 5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrems met niet meer dan 1 m overschrijden;
 6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
 7. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m overschrijden;
 8. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
 9. bergbezinkbasins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- b. Het verbod tot overschrijding van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij woningen, inclusief bedrijfswoningen, is niet van toepassing op overschrijdingen die ontstaan door de plaatsing van balustrades ten dienste van dakterrassen onder voorwaarde dat:
 1. het dakterras niet meer dan 1,50 m uit de achtergevel van de woning is gelegen;
 2. de bouwhoogte van de balustrade rondom het terras niet meer dan 1,20 m bedraagt.

7.2 Ontheffing van de regels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7 lid 1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,50 m, indien het betreft:
 1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 2. toegangen van bouwwerken;
 3. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;

4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 6. balkons en galerijen;
 7. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 9. kelderingsgangen en kelderkoekoeken.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 7 lid 1 sub a onder 4 ten aanzien van het overschrijden van de voorgevelrooilijn met 2,50 m ten behoeve van balkons.

7.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a wordt ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van kelders bedraagt maximaal 10 cm beneden peil;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 4. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

7.4 Wegverkeerslawaaï

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

7.5 Vervangende bouwregel

Indien op het tijdstip van de bouwaanvraag:

- de bestaande oppervlakte van een bebouwingsvlak;
- de bestaande bebouwing,

afwijkt van de in de planregels gegeven regels, mag, in afwijking van deze regels, de bestaande:

- oppervlakte;
- inhoud;
- goothoogte;
- bouwhoogte;
- afstand tot de zijdelingse perceelgrens,

als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende oppervlakte, inhoud of maatvoering op legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet tot stand is gekomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden voor:

- a. seksinrichting of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van dit bestemmingsplan voor:
 1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
 2. afwijkingen van maten (waaronder percentages), afgezien van de bouwhoogte, met niet meer dan 15 %;
 3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15 % worden vergroot;
 4. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwen aanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
 5. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 6. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk na positief advies van de Veiligheid Regio Utrecht (VRU) of de opvolger van deze organisatie onder een andere naam;
 7. het afwijken van parkeernormen zoals opgenomen in deze regels, indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerbalans wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de reeds aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid.
- b. Ontheffing als bedoeld onder a. wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De ontheffingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende ontheffing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, onder a Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m voor zover niet mogelijk op basis van artikel 9 sub a onder 1;

- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 30%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- c. het wijzigen van de ligging van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, én zodanig, dat:
 - 1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15 % wordt verkleind of vergroot, en
 - 2. geen van de grenzen met meer dan 15 meter wordt verschoven.

Artikel 11 Algemene procedureregels

a. Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in deze regels, gelden de volgende procedureregels:

- het ontwerpbesluit wordt bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in het huis-aan-huisblad);
- na bekendmaking ligt het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
- binnen de ter inzage termijn kunnen belanghebbende zienswijzen naar voren brengen; na de ter inzage termijn beslissen burgemeester en wethouders.

b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (de regels van) dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening) is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a 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.

12.2 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 lid a, 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 lid a, 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. Lid a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kortelaan 20, Maarssen.