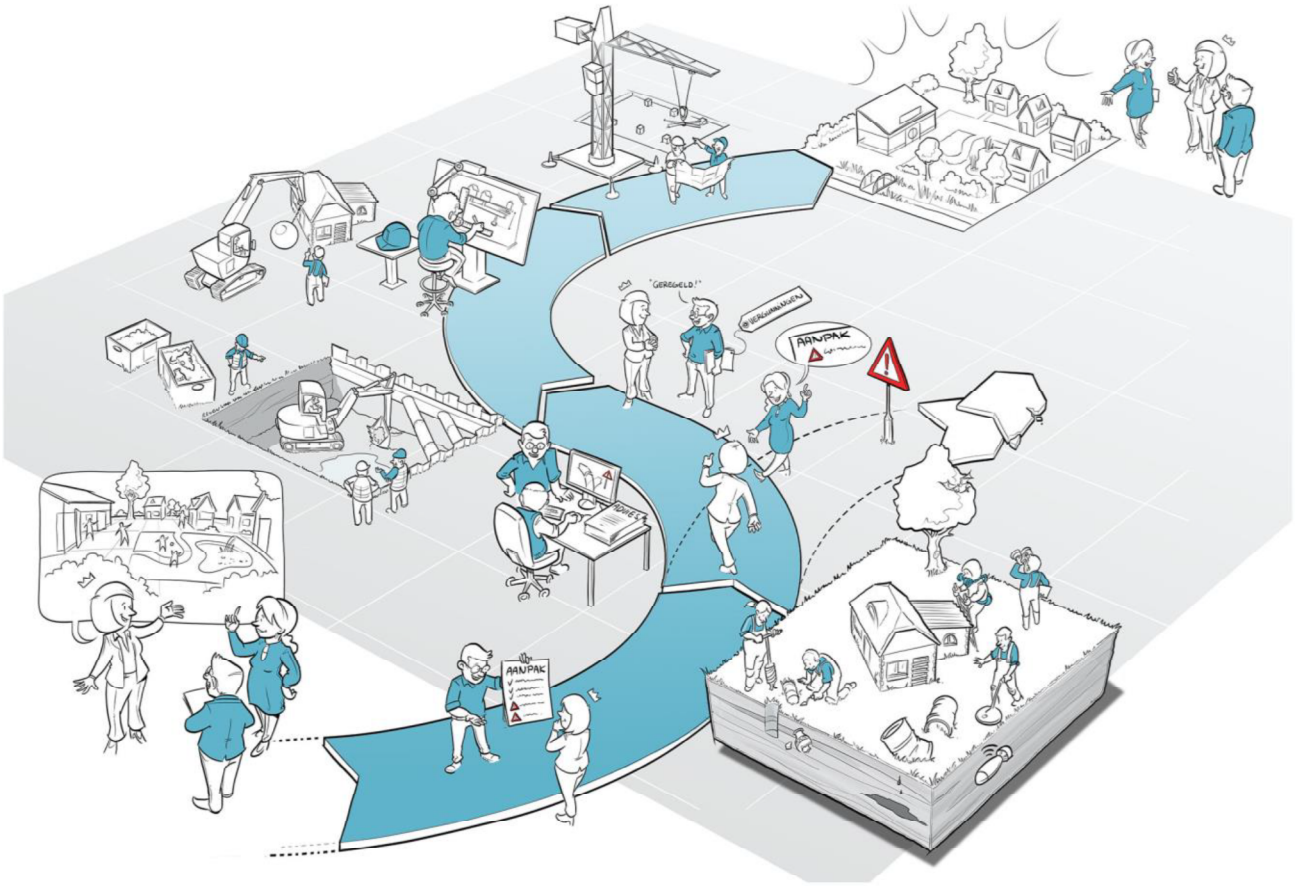
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Dit stuk lag ter grondslag aan het
raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan
Korteraarseweg 86, Ter Aar
BR 4-2-2021,nummer 2021-006.

Ontwerpbestemmingsplan Korteraarseweg 86, Ter Aar
Regels



IDDS
‘s-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

Voorontwerp bestemmingsplan Korteraarseweg 86, Ter Aar
Regels

Datum	:	23 juni 2020
Kenmerk	:	19082065/BMO/rap3
IMRO	:	NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01
Auteur	:	Dhr. J.R. Mossel MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	A.M.M. Kempen Korteraarseweg 86 2461 GN Ter Aar

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

II. REGELS

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 5
Artikel 1 – Begrippen 5

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 11
Artikel 3 - Tuin 11
Artikel 4 - Wonen 11
Artikel 5 – Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming) 13
Artikel 6 – Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming) 14

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 17
Artikel 7 - Anti dubbeltelbepaling 17
Artikel 8 - Algemene bouwregels 17
Artikel 9 - Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels 19

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 20
Artikel 11 - Overgangsrecht 20
Artikel 12 - Slotregel 20

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Korteraarseweg 86, Ter Aar” met identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01, zoals vervat in deze voorschriften, de gewaarmerkte plankaart en voorzien van een toelichting.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

De plankaart:

de gewaarmerkte kaart, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen. .

De overige begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw van een hoofdgebouw:

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uit- maakt van het hoofdgebouw;

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van boomkwekerijen (inclusief sierteelt), glastuinbouw, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven

Ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten met uitzondering van winkelambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar overwegend “met de hand” goederen worden vervaardigd, hersteld, bewerkt, verwerkt of geïnstalleerd, voornamelijk direct voor de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker. Goederen worden “met de hand” vervaardigd, hersteld enz. indien de productie overwegend zonder machines plaatsvindt, danwel het gebruik van machines ondergeschikt is aan de menselijke handvaardigheid.

Antennedrager:

antennemast en/of andere constructie voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

Bebouwingspercentage:
het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze voorschriften uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijfsuitoefening aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bedoeld voor een huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

Beroepsuitoefening aan huis:
het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee ge- lijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel:
de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.

Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bijgebouw:
een gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Erker:

Uitbouw op de begane grond aan de voor- of de zijgevel van het hoofd- gebouw.

Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, ge- heel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

Meer generaties onder één dak:

woonvorm waar meer generaties onder één dak samenwonen en zorgtaken in familieverband met elkaar worden gedeeld (grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen).

Open fietsenstalling

een gebouw bestemt voor de stalling van fietsen met tenminste één open zijde.

Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaats- vinden

Peil:

1. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de gemeente-

   raad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

2. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vast- gestelde hoogte van de weg;
3. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst, is de hoogte van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Verticale diepte van gebouwen:

bouwdiepte van gebouwen beneden peil (zie ook wijze van meten).

Voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

Voorgeveloriëntatielijn:

de op de plankaart aangeduide lijn waarop de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd.

Woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Wooneenheid:

een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw (waaronder begrepen uitstekende bouwdelen zoals bijvoorbeeld een overstek, dakgoot of balkon), tot aan de zijdelingse perceelsgrens en haaks daarop.

Bebouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van alle oppervlakten van de gebouwen, die gemeten wordt binnen de buitenomtrek van de gebouwen ter hoogte van het maaiveld. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m2, niet meegerekend.
Bouwhoogte van een gebouw en de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde: worden gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, antennes en dergelijke niet meegerekend.

Dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak, ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten 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.

Maximum bebouwingspercentage van een bouwperceel of een bouwvlak: wordt gemeten door de bebouwde oppervlakte en de overbouwde oppervlakte van het bouwperceel/bouwvlak bij elkaar op te tellen;

Overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de oppervlakten van de gedeelten van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen. Daarbij worden een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m2 niet meegerekend.
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.

Verticale diepte van een gebouw of een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de onderkant vloer van de onderste bouwlaag.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Tuin

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

Doeleindenomschrijving:
De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften:

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5,5 meter.
2. Op de voor tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan (waaronder begrepen erf-, terreinafscheidingen en damwanden);
3. de hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter, met dien verstande dat speeltoestellen en tuinmeubilair zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.
4. Ter plaatsen van de aanduiding (st-pb) specifieke vorm van tuin – paardenbak, is één paardenbak toegestaan.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften
De voor tuin aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 - Wonen

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

Doeleindenomschrijving:
De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen en/of;
2. erven.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften:
Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:

a) toegestaan zijn grondgebonden woningen;
b) binnen het bouwvlak zijn niet meer wooneenheden toegestaan dan het aantal op de plankaart aangeduide “maximum aantal wooneenheden“;
c) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

2. Situering hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen:

a) binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak zijn zowel hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan als andere bouwwerken;
b) binnen het op de plankaart aangewezen erf zijn uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan en andere bouwwerken;
c) bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd.

3. Maatvoering hoofdgebouw:

a) de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plan kaart aangeduide “maximum goot- en bouwhoogte”;
b) de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen;
c) de verticale diepte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4. Maatvoering bijgebouwen/aan- en uitbouwen:

a) de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag maximaal 20 centimeter meer bedragen dan, de hoogte van de bovenkant vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waaraan wordt aangebouwd;
b) de bouwhoogte van een kap op aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen moet tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw liggen en mag niet meer dan 8 meter bedragen;
c) de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte van een kap op een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
d) buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen/aan- en uitbouwen die bij eenzelfde hoofdgebouw behoren:

    - op een bouwperceel kleiner dan 500 m2, niet meer bedragen dan 60 m2;
    - op een bouwperceel van 500 m2 of groter, niet meer bedragen dan 60 m2 plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum omvang van 100 m2.

5. Maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde:
De hoogte van andere bouwwerken, mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter.

Lid 3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Gebruik gronden en bebouwing:

1. Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

a) wonen de hoofdfunctie blijft in de woning;

b) het ruimtebeslag van ondergeschikte betekenis is, met dien verstande dat ten hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 100 m2 mag worden aangewend ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
c) de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d) er uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorie- en 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen;
e) parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost en er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreedt.

2. Een woning mag in het kader van “meer generaties onder één dak” worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits dat niet leidt tot woningsplitsing.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Lid 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 0,9m-mv en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:

a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van

gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieappartuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;

5.3.2 Uitzonderingen
Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Beoordelingscriteria
De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

5.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning
Indien uit het in 5.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Artikel 6 – Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen
Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag

betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden
Indien uit het in lid 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
e. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
f. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Lid 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod
Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²:

f. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
i. het verlagen van het waterpeil;
j. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieappartuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;

6.3.2 Uitzonderingen
Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

b. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Beoordelingscriteria
De onder 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

6.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Indien uit het in 6.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 - Anti dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 - Algemene bouwregels

8.1 Goothoogte
Boven de 'maximale goothoogte' zijn platte daken niet toegestaan.

8.2 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

Ondergrondse werken
Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a) ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar volgens de desbetreffende regels hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
b) de ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan onder een gebouw;
c) het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
d) uitstekende funderingselementen tot 75 cm en koekoeken tot 4 m² tellen niet mee voor het bebouwd oppervlak;
e) de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter vanaf peil gemeten tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden;
f) in aanvulling op het bepaalde sub a en c is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m¹ van de perceelsgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ boven peil;

8.3 Afwijken diepte ondergrondse bouwwerken
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

a) van het bepaalde in 8.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:
    1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
    2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
b) van het bepaalde in 8.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;

2. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

8.4 Afwijken ondergronds bouwen
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:

a) de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b) de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

8.3 Dakkapellen

8.3.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)
a) De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
b) en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
c) en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de buren wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de buren worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
d) en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
e) en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen, één en ander met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.
2. Onverminderd het bepaalde onder A, is het in ieder geval verboden de on- bebouwde gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
    1. een seksinrichting;
    2. raamprostitutie;
    3. prostitutie als het gaat om de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in gestapelde woningen;

4. het opslaan van bouwmaterialen, werktuigen en machines of onderdelen daarvan, vaten, kisten, en dergelijke goederen;
5. het opslaan van (onklare) voer- en/of vaartuigen of onderdelen daarvan;
6. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
7. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
8. bewoning als het gaat om vrijstaande bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
9. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend.

Lid 2 Vrijstelling omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van de algemene en specifieke gebruiksvoorschriften verlenen, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig de opvolger van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.3 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
   a. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% (van oppervlakten en hoogtematen) bedraagt;
   b. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet worden overschreden.
2. Het in geringe mate overschrijden van een bestemmings- en/of bebouwingsgrens en/of scheidingslijn, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden.
3. Het in geringe mate overschrijden van de grenzen van een bouwvlak voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen, erkers, ingangsportalen, dakoverstekken en trappenhuizen, mits de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 - Overgangsrecht

Lid 1 Overgangsbepalingen voor het bouwen

A. Overgangsbepaling
Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen;

a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;

b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 3 jaar na het tenietgaan, en de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding zoals bedoeld onder 2; één en ander onverminderd de bevoegdheid tot onteigening.

B. Vrijstelling
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitbreiding van de onder A, van dit lid, bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits het voorgeschreven aantal bouwlagen dan wel de voorgeschreven goothoogte en de bouwhoogte, niet worden overschreden.

Lid 2 Overgangsbepaling voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

Het bestaande gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden op het tijd- stip van het van kracht worden van dit plan, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan specifieke gebruiksvoorschriften, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken ,die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. Het tweede 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 12 - Slotregel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan “Korteraarseweg 86”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING