



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

T-OVE Tuin - Overtuin

T-VOO Tuin - Voortuin

WA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A4 Waarde - Archeologie 4

WR-C1 Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - boringsvrije zone

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

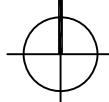
Maatvoeringen

1 maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan Overelndseweg nablj
34a, Nieuwegeln
gemeente Nieuwegeln

schaal: 1:1000
 datum: 21 juni 2023
 projectnummer: SR200227
 formaat: A3
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NLIMRO.0356.BPOverelndseweg-V001

vorige versie: 30 mei 2023
 voorontwerp: -
 ontwerp: -
 vaststelling: -



bestemmingsplan

Overeindseweg nabij 34

Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0356.BPLA2022HER001-ON01

Datum:

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR200227

Opdrachtgever: Jaren '30 Architecten

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	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Tuin - Overtuin	11
Artikel 4 Tuin - Voortuin	12
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	17
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	19
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 1	21
3 Algemene regels	23
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 11 Algemene bouwregels	23
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	23
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 16 Overgangsrecht.....	26
Artikel 17 Slotregel	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Overeindseweg nabij 34, Nieuwegein van de Gemeente Nieuwegein.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPLA2022HER001-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan/uitbouw:

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daaraan functioneel is verbonden.

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 aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf:

Het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, als aangegeven in de Staat van toelaatbare bedrijven, in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 afhankelijke woonruimte:

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het fokken of houden van dieren, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven;

1.9 archeologisch monument:

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 archeologisch onderzoek:

Onderzoekswerkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologisch rapport:

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft wordt vastgesteld, die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie

1.12 archeologische verwachting:

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt.

1.13 archeologische waarde:

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

Het percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwvlak ofwel een bestemmingsvlak, indien daarin geen bouwvlak voorkomt, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 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, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de inrichting in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen; aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf daaronder niet begrepen.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:

Het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 bedrijfs- of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.19 bestaand:

1. Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.20 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijgebouw:

Een bijbehorend bouwwerk, als omschreven in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat functioneel en bouwkundig ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.

1.23 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.

1.24 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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.

1.29 brutovloeroppervlakte:

De vloeroppervlakte van de voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.30 cultuurhistorische waarde:

De waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

1.31 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.32 functie:

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.33 gebouw:

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

1.34 hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.35 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.36 mantelzorg:

Het bieden van zorg in één woning met bijbehorende aan/ uitbouwen, dus alleen in afhankelijke woonruimte, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.37 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door ten hoogste één wand en voorzien van een gesloten dak.

1.39 overtuin:

een tuin die in functioneel opzicht behoort bij een woning en die niet direct bij een woning is gelegen, met als doel een geleidelijke groene overgang naar het omliggende landschap;

1.40 parkeervoorzieningen:

Elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.41 peil:

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.42 permanente bewoning:

Het door een persoon, gezin of andere groep personen meer dan 70 maal per kalenderjaar, al dan niet achtereenvolgend nachtverblijf houden in een gebouw, daaronder niet begrepen een woonkeet en caravan of ander bouwsel op wielen, dat uitsluitend bestemd is om te dienen als verblijfsrecreatie en dagrecreatie waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.43 prostitutie:

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

1.44 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie plaatsvindt.

1.45 verbeelding:

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

1.46 voorgevellijn:

De voorste grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.47 woning:

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.48 woonvloeroppervlakte:

De totale oppervlakte van de woning inclusief aan/ uitbouwen en bijgebouwen, boven en onder peil.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de hoogte van de eerste bouwlaag:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping.

2.5 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.

2.6 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - Overtuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin - Overtuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Overtuinen;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bermen, taluds, beplantingen en water.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd behoudens erfafscheidingen waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter, zulks met in achtnahme van het bepaalde in [lid 6.5.3](#).

3.3 Specifieke gebruiksregels

De in [lid 3.1](#) bedoelde gronden worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in bijlage II, artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 4 Tuin - Voortuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin - Voortuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals in-/uitritten, groen en water.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd behoudens erfafscheidingen waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter, zulks met in achtnahme van het bepaalde in [lid 6.5.3](#).

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Waterberging;
- b. Waterhuishouding;
- c. Waterlopen en waterpartijen;
- d. Infiltratievoorzieningen;
- e. Afvoer van hoog oppervlaktewater, ijs en sediment;
- f. Taluds, oevers en onderhoudsstroken;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Van de hierna genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen bouwwerken, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan daarbij is aangegeven:

- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbingszone' zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in [lid 5.4.1](#), is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Bestendig beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [lid 5.4.1](#), zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de betekenis van de gronden als ecologische verbingszone niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf;
- b. Parkeren;
- c. Mantelzorg in een afhankelijke woonruimte;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. Hoofdgebouwen;
- b. Aan/ uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. Erven en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen een bestemmingsvlak mag het aantal woningen, zijnde hoofdgebouwen, niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. De goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 10 m;

6.2.2 Aan/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan/ uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende, daaraan aansluitende gronden als bedoeld in [lid 6.1](#), ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- b. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. De diepte van aan/ uitbouwen ten opzichte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van een aan/ uitbouw mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag en niet meer dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag en mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op zowel het voor- als achtererfgebied mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- parkeerruimte op eigen erf;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van hoofdgebouwen;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de plaats en situering van erfbebouwing;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

waarbij de eisen in overeenstemming zijn met het inrichtingsplan zoals dat aan de regels is toegevoegd.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in [lid 6.2.2](#), onder a, b en c, en [lid 6.5.2](#), onder a, en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen met maximaal 60 m² wordt vergroot ten behoeve van mantelzorg, mits het een tijdelijke voorziening betreft.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf gelden de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 35% van de woonvloeroppervlakte van de betreffende woning, met een maximum van 75 m²;
- b. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. De activiteiten mogen geen detailhandel betreffen, behoudens webwinkels;
- d. De activiteiten mogen geen seksinrichting of horeca betreffen;
- e. Voor zover de activiteiten de uitoefening van een bedrijf betreffen, zijn alleen toegestaan bedrijven welke voorkomen in categorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van toelaatbare bedrijven;
- f. De activiteiten mogen geen onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- g. Er dient een relatie te zijn tussen ten minste één bewoner en de uitgeoefende activiteiten.

6.5.2 Niet-toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van de bebouwing ten behoeve van '[Wonen](#)' is slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in [bijlagen bij de regels](#) opgenomen inpassingsplan met de daarbij behorende randvoorwaarden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in [lid 6.5.1 sub g](#), en een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf toestaan, zonder dat er een relatie bestaat tussen ten minste één bewoner en de uitgeoefende activiteiten, voor zover het medische beroepen betreft.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en behoud van aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. De aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. In voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [lid 7.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen 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;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [lid 7.2.1](#) en [lid 7.2.2](#) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij:

- a. De oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en
- b. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. Het aanleggen van een bos of boomgaard of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. Het aanleggen van ondergrondse transport- en energiekabels, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 7.3.1](#) kan pas worden verleend:

- a. Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. Nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en /of gedocumenteerd;
- c. Nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in [lid 7.3.3](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en behoud van aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. De aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. In voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in [lid 8.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen 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;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [lid 8.2.1](#) en [lid 8.2.2](#) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij:

- a. De oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en
- b. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. Het aanleggen van een bos of boomgaard of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. Het aanleggen van ondergrondse transport- en energiekabels, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 8.3.1](#) kan pas worden verleend:

- a. Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. Nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en /of gedocumenteerd;
- c. Nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in [lid 8.3.3](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden, bestaande uit:

- a. De cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- b. Het open polderlandschap met stroken verkaveling;
- c. Het agrarische, landelijke karakter van het gebied;
- d. De bebouwingslinten met doorzichten naar het polderlandschap;
- e. De laanbeplanting langs de Overeindseweg;
- f. De aanwezige structuur van waterpartijen en sloten;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' tevens voor instandhouding van de situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevelindeling en waardevolle details van de betreffende bouwwerken.

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

9.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie 1](#)' zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. Het aanleggen van een bos, hoogopgaande beplanting of een boomgaard, tenzij het een extensief beplante hoogstamboomgaard betreft.

9.2.2 Uitzonderingen zonder omgevingsvergunning

Het verbod in [lid 9.2.1](#) is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

- a. Bestaan uit de aanleg van laanbeplanting aan de zuidzijde van de Overeindseweg;
- b. Betrekking hebben op normaal onderhoud, vervanging en beheer;
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

9.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 9.2.1](#) kan pas worden verleend:

- a. Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. Nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. Nadat ter beoordeling van het rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

9.2.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in [lid 9.2.3](#) genoemde rapport blijkt dat de cultuurhistorische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
- b. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot mogelijke verstoring van cultuurhistorische waarden, te laten begeleiden door een ter zake deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a. en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. Tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de bestemmingen en het ten aanzien daarvan bepaalde is in ieder geval het gebruik van:

- a. Gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. Onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. Onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - boringsvrije zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Nieuwegein. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.
- b. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. Het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de van bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende bouwvlak bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte op het dakvlak ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftschachten en installaties, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van de oppervlakte van het betreffende dakvlak bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt.

14.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 14.1](#), wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van artikel 3.6 lid 1 Wro, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen mogen echter maximaal 3 m bedragen en geen van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken mag met meer dan 10% worden vergroot of verkleind.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Overeindseweg nabij 34, Nieuwegein' van de Gemeente Nieuwegein.