



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Tiel West – Herontwikkeling locatie Kwadrant

Gemeente Tiel

Datum: 24 maart 2023

Projectnummer: 190325.01

ID: NL.IMRO.XXX

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Wonen - Uit te werken	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	17
3	Algemene regels	20
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 11	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Slotregel	23

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan 'Tiel – Herontwikkeling locatie Kwadrant' met identificatienummer NL.IMRO.XXX van de gemeente Tiel.

1.2 *Bestemmingsplan*

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

1.3 *Aanbouw*

Een vergroting van het hoofdgebouw door het realiseren van een nieuwe, afzonderlijke ruimte. Tussen de aanbouw en het hoofdgebouw bestaat een directe verbinding.

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 *Aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.7 *Aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis)*

Het verlenen van diensten en/ of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

1.8 *Aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis)*

Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

1.9 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.10 *Ambachtelijk bedrijf*

Een bedrijf (categorie A uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging) waarin bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen plaatsvindt,

alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.11 Archeologisch onderzoek

Onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor archeologisch veldonderzoek is tevens een opgravingsvergunning (ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988) vereist.

1.12 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bedrijfs- of dienstwoning

Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.15 Bed & breakfast

Het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning.

1.16 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.20 Bijgebouw

Een gebouw, vrijstaand bij of vastgebouwd aan het hoofdgebouw. Tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw bestaat geen directe verbinding en het bijgebouw is functioneel en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- 1.21 Bodemverstoring**
Alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem.
- 1.22 Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.23 Bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.
- 1.24 Bouwlaag**
Een 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.
- 1.25 Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.26 Bouwperceelgrens**
Een grens van een bouwperceel.
- 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**
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.29 Dak**
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.30 Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca.
- 1.31 Dienstverlening**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, reisbureaus, uitzendbureaus en bankkantoren met baliefunctie.
- 1.32 Eerste bouwlaag**
De bouwlaag op de begane grond.

1.33 Evenementen

Periodieke en/ of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sport-manifestaties en dergelijke.

1.34 Garageboxen

Gebouwen ten behoeve van de stalling van voertuigen en het gebruik als berging ten dienste van wonen, voorzover niet gelegen op dezelfde bouwpercelen als de wonin-gen van de gebruikers.

1.35 Gebouw

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

1.36 Gebruiksoppervlakte

De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580, met dien ver-stande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.37 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, ge-waarborgd is.

1.38 Huishouden

Een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishou-den voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de sa-menstelling.

1.39 Hoofdgebouw

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

1.40 Horeca(bedrijf)

Een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt ver-strekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

a horeca categorie 1:

winkelondersteunende horeca, hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse; nevenactiviteit: verstrekken van dranken;
voorbeelden zijn horecabedrijven zoals theehuizen, lunchrooms, ijssalons en brood-jezaken;

b horeca categorie 2:

hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse en al of niet in combinatie met horeca categorie 1 activiteiten; nevenactiviteit: verstrekken van dranken;

voorbeelden zijn horecabedrijven zoals restaurants, snackbars, cafetaria, grillrooms en afhaalhoreca;

c horeca categorie 3:

hoofdzakelijk verstrekken van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek met het gelegenheid geven tot dansbeoefening, al dan niet in combinatie met horeca 2 activiteiten;

nevenactiviteit: verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals cafés, bars, feestzalen, dancings, nachtclubs en discotheken;

d horeca categorie 4:

het verstrekken van logies;

voorbeelden zijn horecabedrijven zoals hotels en pensions.

1.41 Kunstwerk

Een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.

1.42 Normale onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken.

1.43 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling et cetera.

1.44 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.45 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.46 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.47 Ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.48 Pand

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

1.49 Prostitutie

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

1.50 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

De als bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen standaard milieucategorisering van bedrijvigheid in gebieden waar sprake is van functiemenging.

1.52 Uitbouw

Een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw.

1.53 Vloeroppervlak

Totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

1.54 Voorste perceelsgrens

De naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan.

1.55 Wonen

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

1.56 Woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

1.57 Zorgwoning

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a De afstand tot een bouwperceelgrens

De kortste afstand van een bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

b Het bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd.

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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

e 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.

f De bouwhoogte van een bouwwerk

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

g De horizontale diepte van een gebouw

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

h 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.

i Peil

- 1 Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
- 2 Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- c speelvoorzieningen;
- d beeldende kunstwerken;
- e nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f (fiets)paden en bruggetjes;
- g gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 onder c, d, en e genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels:

- a de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3 *Specifieke gebruiksregels*

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Wonen - Uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b nutsvoorzieningen;

c waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

d de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

e tuinen, erven en paden;

f parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen;

g gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Uitwerkingsregels

4.2.1 Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

b een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' worden gebouwd;

c hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de hierna aangegeven wijze:

1 aaneengebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';

2 gestapeld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';

d het aantal woningen bedraagt minimaal 50 en maximaal 55, met dien verstande dat het aantal gestapelde woningen minimaal 26 en maximaal 28 bedraagt;

e iedere gestapelde woning heeft een minimum gebruiksoppervlakte van 90 m²;

f de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

g de afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m en maximaal 1,5 m;

h het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen dat in een rij aaneen mag worden gebouwd bedraagt maximaal 8;

i de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein en (half)verdiept voorzien;

j voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

1 bijgebouwen bij gestapelde woningen zijn uitsluitend inpandig toegestaan;

2 de gezamenlijke oppervlakte, voorzover gebouwd buiten het bouwwlak, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van de achter het bouwwlak gelegen gronden binnen het bouwperceel bedraagt;

3 in afwijking van sub 1 mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw op bouwpercelen groter dan 1.000 m², niet meer dan 70 m² bedragen, met inachtneming van de overige regels in sub 1;

- 4 de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen 3 m dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;
 - 5 de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 6 de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
 - 7 de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen;
- k voor uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
- 1 erkers zijn niet toegestaan aan de zijde van de Nieuwe Tielseweg en Waardenburglaan;
 - 2 de horizontale diepte van een erker bedraagt niet meer dan 1,5 m;
 - 3 de horizontale diepte van een erker ten bedraagt hoogste 50% van de horizontale diepte van de tuin, gemeten ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 - 4 de erker wordt over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
 - 5 de bouwhoogte van de erker zal ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- l de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:
- 1 erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - 2 erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - 3 vlaggenmasten 6 m;
 - 4 overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;
- m de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval moet worden aangetoond:
- 1 dat omliggende bedrijven en instellingen niet onevenredig worden gehinderd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;
 - 2 dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - 3 de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt beïnvloed;
 - 4 dat er sprake is van een behoefte;
 - 5 dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
 - 6 dat er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming, dan wel dat er een redelijke mate van zekerheid is over het verkrijgen van een ontheffing van de bedoelde wet.

4.2.2 Het bevoegd gezag is bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mits:

- a de gezamenlijke oppervlakte ondergeschikt blijft aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de waterhuishoudkundige situatie;
 - 3 de milieusituatie; en
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3 *Bouwregels*

Het is uitsluitend toegestaan om te bouwen op de in artikel 4.1 bedoelde gronden overeenkomstig de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 4.2 voor zover burgemeester en wethouders hiertoe een uitwerkingsplan hebben vastgesteld.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder 5.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder 5.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor:

- a de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld en met een maximale oppervlakte van 5.000 m²; of
- b een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;

- d het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;
- j het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

5.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder 5.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 5.000 m².

5.4.3 Vergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder 6.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder 6.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor:

- a de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld en met een maximale oppervlakte van 10.000 m²;
- b een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;

- d het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;
- j het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

6.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder 6.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 10.000 m².

6.4.3 Vergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

6.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

8.2 Specifiek gebruiksverbod

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie tenzij dit gebruik middels deze regels is toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a de bestemmingsregels 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 geven;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- d het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1 de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 3 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Tiel 2022', of de opvolger daarvan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
 - 1 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - 2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.
- c Afwijken van de regels als bedoeld onder b is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - 2 de woon- en leefsituatie.
- d Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

10.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken zonder dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 10.1 aanwezig is en duurzaam in stand wordt gehouden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tiel West - Herontwikkeling locatie Kwadrant'.