



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Binnenstad - Veemarkt 1

Gemeente Tiel

Datum: 17 augustus 2021

Projectnummer: 180176

ID: NL.IMRO.0281.BP00057-on01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Verkeer	9
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 6	16
3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbelregel	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene procedureregels	20
Artikel 11	Overige regels	20
4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Bijlage 2: Dove gevel en balkonschermen

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Binnenstad - Veemarkt 1' met identificatienummer NL.IMRO.0281.BP00057-on01 van de gemeente Tiel.

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 *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.

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aan-huis-verbonden beroep*

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.

1.8 *aan-huis-verbonden bedrijf*

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.

1.9 *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 archeologisch onderzoek**
onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).
- 1.11 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.
- 1.12 bebouwing**
eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bed & breakfast**
het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning.
- 1.14 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 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.
- 1.17 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.
- 1.18 bodemverstoring**
alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem.
- 1.19 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.
- 1.20 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak.
- 1.21 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.

- 1.22 bouwperceel**
een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.23 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.26 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.27 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. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige detailhandel.
- 1.28 dove gevel**
- a een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); alsmede
 - b een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.29 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond.
- 1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.31 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.32 geluidsgevoelige ruimte**
een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

- 1.33 gestapelde woning**
een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.
- 1.34 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- 1.35 kunstwerk**
een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.
- 1.36 nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.
- 1.37 omgevingsvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.38 omgevingsvergunning voor het bouwen**
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.40 plangebied**
de gronden waar dit bestemmingsplan op van toepassing is.
- 1.41 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.42 prostitutiebedrijf**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht al dan niet in combinatie met een erotisch getinte vermaakfunctie, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca.
- 1.43 uitbouw**
een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een (bestaande) ruimte van het hoofdgebouw.

- 1.44 vloeroppervlak**
totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.
- 1.45 voorgevel**
een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.
- 1.46 wonen**
het gehuisvest zijn in (een) woning(en).
- 1.47 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.48 zeer kwetsbaar gebouw**
gebouw als bedoeld in bijlage VI, onder E van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 De afstand tot een bouwperceelgrens:**
De kortste afstand van een bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.
- 2.2 De goothoogte van een bouwwerk:**
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.3 De inhoud van een bouwwerk:**
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.4 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.
- 2.5 De horizontale diepte van een gebouw:**
De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 Peil

- a Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b 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.

2.8 Toepassingsbereik

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 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
- b verblijfsvoorzieningen;
- c (fiets)parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- f nutsvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen;
- h evenementen;
- i jongeren ontmoetingsplaatsen;
- j standplaatsen ten behoeve van markten en dergelijke;
- k uitstallingen ten behoeve van aangrenzende detailhandelsvoorzieningen;
- l beeldende kunstwerken;
- m tuinen;
- n wachtruimten ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende:

- o gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a de inhoud van een gebouw mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b de bouwhoogte van een gebouw 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 4 **Wonen**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven;
- c bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- e nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f tuinen, erven, en paden;
- g groenvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen;
- i gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Algemeen*

- a als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c het aantal woningen bedraagt maximaal 7.

4.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

4.2.3 *Aan- en uitbouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b de dakhelling van een aan- en uitbouw mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen.

4.2.4 *Bijgebouwen*

Het bouwen van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

4.2.5 *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 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
- b het gebruik als een zeer kwetsbaar gebouw.

4.3.2 *Aan huis verbonden beroep/-bedrijf en bed & breakfast*

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, aan-huis-verbonden bedrijf en/of bed & breakfast, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- b de vloeroppervlakte die ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en bed & breakfast tezamen in gebruik is, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, zulks met een absoluut maximum van 50 m²;
- c de activiteit mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat de activiteit niet vergunningsplichtig (milieu) mag zijn in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en dient te vallen onder categorie A van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging';
- d het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
- e de activiteit en bedrijfsmatige opslag dient in de woning of bijgebouw (dus inpan-dig) plaats te vinden;
- f er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte ver-koop die in verband staat met de bedrijfsmatige activiteit of het verstrekken van lo-gies en ontbijt.

4.3.3 *Voorwaardelijke verplichting dove gevel en balkonschermen*

Tot een met dit plan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het in gebruik ne-men van de woningen zonder:

- a de gevel zoals aangegeven in bijlage 2 bij deze regels uit te voeren als dove gevel;
- b de balkons te voorzien van balkonschermen aan de zijden en met de breedte die is aangegeven in bijlage 2 bij deze regels.

4.3.4 *Voorwaardelijke verplichting vluchtroute*

Tot een met dit plan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het in gebruik ne-men van de woningen zonder de aanleg en de instandhouding van een vluchtroute vanuit het trappenhuis naar de parkeerkelder van het gebouw.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 *Onzelfstandige wooneenheden*

Bij omgevingsvergunning kan (een deel van) een (bestaande) woning dan wel bijge-bouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden worden omgezet, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' en haar rechtsopvolgers.

4.4.2 *Dove gevel en balkonschermen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3.3 mits:

- a wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Van een goed woon- en leefklimaat is sprake indien:
 - 1 de maximale geluidbelasting op de gevel van de woning minder dan 48 dB(A) bedraagt;
 - 2 de maximale geluidbelasting op de gevel van de woning meer bedraagt dan 48 dB(A), maar minder dan 53 dB(A), en er karakteristieke geluidmaatregelen worden getroffen zoals bedoeld in de norm NEN 5077;
 - 3 de maximale geluidbelasting op de gevel van een woning meer bedraagt dan 53 dB(A) en:
 - de woning beschikt over een geluidluwe gevel;
 - de woning beschikt over een indeling waarbij de geluidsgevoelige ruimten zo weinig mogelijk aan de geluidsbelaste gevel worden gerealiseerd;
 - de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief artikel 110g Wet Geluidhinder) lager is dan 63 dB.
- b met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van 33 dB.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 artikel 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 voor het bouwen:

- 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 Uitgezonde bouwwerkzaamheden

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

- a de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 500 m²;
- c 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 4', 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 4' 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 heiverken 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 artikel 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 500 m².

5.4.3 *Vergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 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 4' 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 artikel 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 voor het bouwen:

- 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 Uitgezonde bouwwerkzaamheden

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

- a de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 10.000 m²;
- c 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 heiverken 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 artikel 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 artikel 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 Gebruiksverbod

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie dan wel een prostitutiebedrijf.

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 meter;
- 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 maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 meter.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e er kan worden afgeweken van het bepaalde onder a tot en met d, indien de belangen van gebruikers en/of eigenaren de betreffende en de aanliggende gronden niet worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in artikel 2 genoemde plannen 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 door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling', of de rechtsopvolger 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.

11.2 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 11.1 aanwezig is en duurzaam in stand wordt gehouden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

12.1.1 *Overgangsbepaling*

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.

12.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 *Overgangsrecht gebruik*

12.2.1 *Overgangsbepaling*

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

12.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad - Veemarkt 1'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van _____ nr. __

De voorzitter,

de griffier,