
**VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ HET
BESTEMMINGSPAN PASSEWAAY ZUID**

april 1995
1851-300

INHOUD

	Artikel
PAR. I.	ALGEMENE BEPALINGEN
	Begripsbepalingen 1
	Wijze van meten 2
PAR. II.	BESTEMMINGSBEPALINGEN
	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen 3
	Woondoeleinden 4
	Centrumvoorzieningen 5
	Verkeersdoeleinden 6
	Structureel groen 7
	Buffergroen 8
	Bos 9
	Water 10
PAR. III.	OVERIGE BEPALINGEN
	Algemene gebruiksbeplanning 11
	Algemene vrijstellingsbeplanning 12
	Dubbeltelbeplanning 13
	Overgangsbepalingen 14
	Strafbeplanning 15
	Slotbeplanning 16
BIJLAGE:	Staat van Bedrijfsactiviteiten

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1e bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan voor gronden globaal gelegen ten zuiden van de woonwijk Passewaay Noord, ten noorden van de Zennewijnse Wetering, ten oosten van de spoordijk en ten westen van de Waalbandijk, vervat in deze voorschriften en in de kaart;
- 2e kaart:
de bij het besluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening van het bestemmingsplan;
- 3e bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 4e gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 5e ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 6e bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 7e woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat bestemd is voor permanente huisvesting van personen;
- 8e eengezinshuis
een zelfstandig, al dan niet zijdelings aangebouwd gebouw, uitsluitend bevattende één woning;
- 9e meergezinshuis
een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 10e hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 11e bijgebouw:
al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw dat een functionele eenheid vormt met een hoofdgebouw;

- 12e bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 13e bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door – op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende – vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van zolder of vliering;
- 14e woningcategorie
een aaneengesloten oppervlak grond bestemd voor wonen te onderscheiden naar:
categorie A: woningen met een vloeroppervlak van 60 – 100 m², gebouwd in stroken van 4 woningen of meer;
categorie B: woningen met een vloeroppervlak van 80 – 120 m², gebouwd in stroken van 3 woningen of meer;
categorie C: woningen met een vloeroppervlak van > 100 m², aaneengebouwd twee onder één kap;
categorie D: woningen met een vloeroppervlak van > 120 m², vrijstaand, of aangegebouwd twee onder één kap;
- 15e bebouwingspercentage
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het terrein dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 16e bedrijfsvloeroppervlak
de totale oppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
- 17e bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 18e bedrijfs/dienstwoning
een woning, in of aansluitend aan een gebouw, die kennelijk slechts is bedoeld voor (de huisvesting van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw, noodzakelijk moet worden geacht;
- 19e detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteit;
- 20e horecabedrijf
een bedrijf, gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie;

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. (bouw)hoogte:
de grootste hoogte van enig deel van een gebouw of een ander bouwwerk, te meten boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of ander bouwwerk aansluitende grond, met uitzondering van schoorstenen, liftschachten en dergelijke voor zover het gebouwen betreft;
- b. goothoogte:
te meten boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw aansluitende grond:
 - 1. bij hellende dakvlakken en hellende dakvlakken overgaand in een plat dak over een gedeelte van een gebouw: tot de bovenkant van de goot of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen;
 - 2. bij horizontale dakvlakken: tot het boeiboord of de bovenzijde van de gevelafwerking;
- c. oppervlakte van gebouwen:
de berekende oppervlakte van de grootste afmetingen van de loodrechte projectie van de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren, op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven de gemiddelde hoogte van de aan het gebouw of gebouwen aansluitende grond;
- d. inhoud van gebouwen:
te meten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren, en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;
- e. vloeroppervlak:
te meten op de vloer tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- f. afstand tot de perceelsgrens:
te meten daar waar deze het kleinst is.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

**ARTIKEL 3. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN,
GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE BESTEMMINGEN****1. Algemeen**

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een hoogwaardig woonmilieu te ontwikkelen, dat aansluit op de woonwijk Passewaay Noord. De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door een stelsel van langzaam verkeersroutes en structureel groen dat aansluit op de in het plangebied aanwezige natuurlijke gegevens en hoofdrichtingen.

Aangezien het gebied zich aan de stadsrand bevindt alsmede nabij de kwetsbare gebieden van de Linge en de Waal wordt gestreefd naar een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Tevens dient het woongebied zodanig in het coulissenlandschap te worden gesitueerd, dat de openheid van de komgronden gehandhaafd blijft. Daarnaast wordt er naar gestreefd de bestaande elementen in het landschap, zoals de Passewaayse Hogeweg, de Zennewijnse Wetering in het plan in te passen.

2. Fasering

De woonwijk Passewaay Zuid dient gefaseerd te worden ontwikkeld. Daartoe zijn op de plankaart vijf deelgebieden onderscheiden, waarvoor een bouwtempo dient te worden aangehouden, zoals omschreven in artikel 4 lid 2.

3. Landschappelijke inpassing

Teneinde een optimale inpassing van de woonwijk in het bestaande landschap te bewerkstelligen, dient te worden ingespeeld op de slagenverkaveling en gebruik gemaakt te worden van coulisse-achtige beplantingen. De voor dit landschap karakteristieke bestaande hagen, houtwallen en solitaire bomen dienen bij de inrichting van het gebied te worden ingepast. De inpassing van de bestaande hogere beplantingen dient zodanig te geschieden dat voldoende afstand wordt gehouden tot de woonbebouwing.

4. Ontsluiting

Er dient een goede ontsluiting te worden gerealiseerd van de wijk Passewaay Zuid naar het stadscentrum, de overige wijken van Tiel alsmede naar de regio.

Ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer dient daartoe een randweg te worden aangelegd, aansluitend op de randweg in Passewaay Noord. De randweg zal fungeren als hoofdontsluiting voor Passewaay Zuid. Het gemotoriseerde verkeer zal zoveel mogelijk worden geweerd uit de woonwijk. De vijf onderscheiden deelgebieden in Passewaay Zuid dienen derhalve een helder ontsluitingsprincipe te hebben, waardoor elk deelgebied rechtstreeks is aangesloten op de randweg en het gemotoriseerd verkeer zo optimaal mogelijk via de hoofdontsluiting kan worden afgewikkeld.

Passewaay Zuid dient eveneens goed te zijn ontsloten voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer. Er dient een uitgebreid stelsel van langzaam verkeersroutes te worden gerealiseerd, aansluitend op de bestaande routes voor langzaam verkeer.

ARTIKEL 4. WOONDOELEINDEN

1. Doeleinden

De op de kaart voor woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor

- wonen;
- onderwijsvoorzieningen;
- sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden;
- verkeersdoeleinden;
- groen- en speelvoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut.

Op de op de kaart als Zone Passewaayse Hogeweg aangeduide gronden zijn mede ambachtelijke bedrijven en kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven toegestaan, welke behoren tot de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ten dienste van en in verband met deze doeleinden zijn de daarbij behorende woningen, kerken, wijk- en verenigingsgebouwen, scholen, medische praktijken, bedrijfsgebouwen, wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, parkeervoorzieningen, routes voor langzaam verkeer, tuinen en erven, bomen, beplantingen en overige groenvoorzieningen, speelplaatsen, bijgebouwen, andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan deze doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen omschreven in artikel 3. Voor de gronden met de bestemming woondoeleinden I gelden daarbij de volgende aanvullende bepalingen:

Wonen

- a. het totaal aantal woningen bedraagt maximaal 1700;
- b. de woningen dienen gefaseerd te worden gerealiseerd, zoals is aangegeven op de plankaart. Daartoe is, aansluitend op de in het bestemmingsplan Passewaay Noord onderscheiden deelgebieden, het plangebied opgedeeld in vijf deelgebieden, waarvoor het volgende bouwtempo geldt:

<u>fase</u>	<u>oplevering</u>	<u>aantal woningen</u>			
4	1996/1997	min.	235	max.	300
5	1997/1998	min.	270	max.	350
6	1998/2000	min.	270	max.	350
7	2000/2002	min.	350	max.	450
8	2002/2003	min.	205	max.	250

Met de bebouwing van een volgend deelgebied wordt niet eerder begonnen dan nadat in het in uitvoering zijnde deelgebied tenminste tweederde van het hierboven vermelde aantal woningen gerealiseerd of in aanbouw is. Het is toegestaan af te wijken van de volgorde van fasering indien dit noodzakelijk dan wel wenselijk is voor het doelmatig gebruik van de gronden.

- c. er dient een gevarieerd woonmilieu te worden ontwikkeld dat is afgestemd op de woningbehoefte. Voor de gronden met de bestemming woondoeleinden dient derhalve te worden gestreefd naar de volgende differentiatie van categorieën woningen en bouwvormen:

woningcategorieën

categorie A-woningen: maximaal 35 %;

categorie B-woningen: maximaal 45 %;

categorie C-woningen: maximaal 20 %;

categorie D-woningen: maximaal 20 %;

bouwvormen

meergezinshuizen: maximaal 10 %.

Onderwijsvoorzieningen

Op de op de kaart met een aanduiding aangegeven gronden dient een basisschool met bijbehorende voorzieningen te worden gerealiseerd. Deze onderwijsvoorzieningen dienen voor het langzaam verkeer goed en op een veilige wijze bereikbaar te zijn. Het maximum oppervlakte van de onderwijsvoorzieningen bedraagt totaal 2600 m².

Sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden

De gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden mag maximaal 5000 m² bedragen. Deze voorzieningen dienen zo veel mogelijk te worden gesitueerd nabij de routes voor langzaam verkeer.

Verkeersdoeleinden

Onnodig intern verkeer dient zoveel mogelijk uit de woonwijk te worden geweerd. Ieder deelgebied dient daartoe afzonderlijk te zijn aangesloten op een hoofdontsluiting. Rechtstreekse dwarsverbindingen tussen de deelgebieden onderling zijn voor het gemotoriseerd verkeer niet toegestaan. De verschillende deelgebieden zijn voor het gemotoriseerde verkeer slechts bereikbaar via de randweg.

Om aan te kunnen sluiten op het slagenlandschap, dat het plangebied thans kenmerkt, dient de interne verkeersstructuur van elk deelgebied een orthogonaal karakter te hebben.

Voor het langzaam verkeer dienen rechtstreekse verbindingen te worden gerealiseerd tussen zowel de verschillende deelgebieden als tussen het plangebied en het bestaande stelsel van langzaam verkeersroutes naar de overige wijken en de regio. Op de plankaart zijn de belangrijkste langzaam verkeersroutes middels een aanduiding aangegeven.

Groen- en speelvoorzieningen

Teneinde een aantrekkelijke verbinding te ontwikkelen tussen het structureel groen en het in het zuidwesten van het plangebied gelegen bos, is op de plankaart een aanduiding 'groenzone binnen de woonbuurt' opgenomen voor een groenzone langs de langzaam verkeersroute die naar het bos voert. Langs deze langzaam verkeersroute dient een lineaire boombegeleiding te worden gerealiseerd.

De speelvoorzieningen in de woonwijk dienen kleinschalig van aard te zijn en via een aaneensluitend padenstelsel met elkaar te worden verbonden.

Doeleinden van openbaar nut

De voorzieningen ten dienste van het openbaar nut dienen goed bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Zone Passewaayse Hogeweg

Er dient te worden gestreefd naar behoud en verdere ontwikkeling van het open en landelijke karakter van de langs de Passewaayse Hogeweg gelegen gronden, welke op de kaart nader zijn aangeduid.

Naast het open en groene karakter dient in deze zone tevens een menging van functies te worden gerealiseerd ter verhoging van de belevingswaarde van dit gebied. In deze zone mogen zich ambachtelijke bedrijven en kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven vestigen, welke voorkomen in de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en welke blijken hun afstand tot de dichtstbij gelegen woning, bedrijfswoningen uitgezonderd, zijn toegestaan. Bij ambachtelijke bedrijven wordt gedacht aan kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer, zoals een hoefsmederij, een rietdekkersbedrijf of klompenmakerij. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit van de Wet Milieubeheer zijn uitgesloten.

De in deze zone gesitueerde woningen en bedrijven mogen niet worden ontsloten via de Passewaayse Hogeweg. De Passewaayse Hogeweg fungeert slechts als verbinding voor langzaam verkeer en voor bestemmingsverkeer ten aanzien de op het tijdstip van tervisielegging van dit plan bestaande woningen, welke langs de Passewaayse Hogeweg zijn gelegen.

Milieu contour woningbouw

Een groot deel van deze bestemming is gelegen langs agrarische productiegronden waarop onder meer boomgaarden kunnen voorkomen. Vanuit de bestemmingsgrens van deze agrarische gronden is op de kaart een strook met een diepte van 50 m aangegeven. Binnen deze zone zullen, in verband met mogelijke milieubezwaren als gevolg van het gebruik van de grond als boomgaard, geen woningen mogen worden gebouwd.

Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Binnen de zone, gelegen tussen de bestemmingsgrens en de op de kaart aangegeven 50 dB(A) contour, mogen geen woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

3. **Bebouwingsvoorschriften**

Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde bouwwerken gelden, met inachtneming van het gestelde in lid 2, de volgende bepalingen ten aanzien van de:

1. eengezinshuizen

- a. de maximum goothoogte van eengezinshuizen bedraagt 6.00 m, met uitzondering van de vrijstaande en twee aaneengebouwde eengezinshuizen, waarvoor een maximum goothoogte geldt van 4.50 m;
- b. de minimum afstand van eengezinshuizen tot de aan de weg gelegen perceelsgrens bedraagt 3.00 m;
- c. de minimum afstand van eengezinshuizen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3.00 m, met uitzondering van de minimum afstand van eengezinshuizen tot de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens, welke tenminste 2.00 m bedraagt;
- d. de maximum dakhelling bedraagt 60°.

2. meergezinshuizen
 - a. de maximum bouwhoogte van meergezinshuizen bedraagt 12.00 m;
 - b. de minimum afstand van meergezinshuizen tot enige perceelsgrens bedraagt 5.00 m.
3. onderwijsvoorzieningen, sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden
 - a. het maximum aantal bouwlagen van de gebouwen met de bestemming onderwijsvoorzieningen of sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden bedraagt drie;
 - b. de minimum afstand van een gebouw met de bestemming onderwijsvoorzieningen of sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden tot enige perceelsgrens bedraagt 5.00 m.
4. zone Passewaayse Hogeweg
 - a. het maximum bebouwingspercentage in de zone Passewaayse Hogeweg bedraagt 25%;
 - b. de maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 4.50 m;
 - c. de minimum afstand van bedrijfsgebouwen tot enige perceelsgrens bedraagt 5.00 m;
 - d. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, waarvan de maximum inhoud niet meer bedraagt dan 500 m³;
 - e. het maximum oppervlak van een bouwperceel bedraagt 800 m², met uitzondering van een bouwperceel voor bebouwing met de bestemming onderwijsvoorzieningen.
5. bijgebouwen
 - a. de maximum bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3.50 m;
 - b. de minimum afstand van bijgebouwen tot de aan de weg gelegen perceelsgrens bedraagt 2.00 m;
 - c. de minimum afstand van bijgebouwen tot de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens bedraagt 1.00 m. Deze bepaling is niet van toepassing op bijgebouwen, die op de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens worden gebouwd;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen behorende bij eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 50 m².
6. doeleinden van openbaar nut
 - a. de maximum goothoogte van gebouwen met de bestemming doeleinden van openbaar nut bedraagt 3.00 m;
 - b. Het maximum oppervlak van gebouwen met de bestemming doeleinden van openbaar nut bedraagt 25 m².
7. andere bouwwerken

de maximum hoogte van andere bouwwerken bedraagt 3.00 m, met uitzondering van vlaggemasten, verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten, waarvoor een maximum hoogte geldt van 6.00 m.

4. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ex artikel 15 WRO en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van deze voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering, omvang en afmetingen van gebouwen ten behoeve van de onderwijsvoorzieningen, sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden;
 - b. de situering, omvang en afmetingen van meergezinshuizen.
2. De nadere eisen als bedoeld onder 1. worden niet gesteld, dan nadat hierover de stedenbouwkundige adviescommissie ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit is gehoord en, indien van toepassing, de betrokken instanties in staat zijn gesteld hun opvattingen kenbaar te maken.

5. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ex artikel 15 WRO vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven verdeling van de verschillende categorieën woningen en bouwvormen over de gronden met de bestemming woondoeleinden, als bedoeld in dit artikel lid 2 sub c, indien de maatschappelijke behoefte aan een andere categorie van woningen cq. bouwvormen dit om dringende redenen rechtvaardigt;
- b. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte van vrijstaande eengezinshuizen tot een maximum van 6.00 m;
- c. bedrijven, welke naar hun aard en milieuhygiënische invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke op grond van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Een vrijstelling wordt niet verleend dan nadat, op basis van een toets aan toepasselijke milieuwet- en regelgeving, is gebleken dat de vrijstelling geen onoverkomenlijke milieuhygiënische bezwaren ontmoet;
- d. het maximum oppervlak van een bouwperceel, gesitueerd in de Zone Passewaayse Hogeweg, tot een maximum van 2000 m².

ARTIKEL 5. CENTRUMVOORZIENINGEN

1. Doeleinden

De op de kaart voor centrumvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- horeca;
- onderwijsvoorzieningen;
- wonen;
- sport-, sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden;
- verkeersdoeleinden;
- groen- en speelvoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut.

Ten dienste van en in verband met deze doeleinden zijn de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, horecavestigingen, woningen, kerken, wijk- en verenigingsgebouwen, medische praktijken, scholen, buurtontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, routes voor langzaam verkeer, tuinen en erven, bomen, beplantingen en overige groenvoorzieningen, speelplaatsen, andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan deze doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen omschreven in artikel 3. Voor de gronden met de bestemming centrumvoorzieningen gelden daarbij de volgende aanvullende bepalingen:

Algemeen

Het gebied met de bestemming centrumvoorzieningen dient te worden ontwikkeld tot een multi-functioneel centrum voor de woonwijken Passewaay Noord en Passewaay Zuid. Het gebied dient ruimte te bieden aan winkels, woningen en mogelijkheden voor recreatie. Daarnaast wordt gestreefd overige voorzieningen met een centraal karakter, zoals scholen en medische voorzieningen in dit gebied op te nemen.

Bereikbaarheid

Het centrumgebied dient optimaal bereikbaar te zijn voor het langzaam verkeer. Daartoe dient een logische aansluiting te worden gerealiseerd op de routes voor langzaam verkeer. De belangrijkste langzaam verkeersroutes zijn middels een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Voorts dient het centrum ook voor het openbaar vervoer goed te worden ontsloten.

Het centrumgebied is voor het gemotoriseerd verkeer slechts toegankelijk vanaf de Randweg. De verkeerscirculatie in het centrumgebied dient zo gering mogelijk te zijn. Het gemotoriseerd verkeer wordt derhalve zo veel mogelijk rechtstreeks geleid naar centraal gelegen parkeerplaatsen, welke eveneens met een aanduiding op de plankaart zijn aangegeven. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 250.

Detailhandel

In het gebied dient ruimte te worden gereserveerd voor een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1200 m². Voor de overige detailhandel dient ruimte te worden gereserveerd ter grootte van maximaal 1600 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Horeca

Horecabedrijven in het centrumgebied dienen ter ondersteuning van het veelzijdige en levendige karakter van het centrumgebied. De horecabedrijven dienen een wijkgericht karakter te hebben. De vestiging van discotheken en nachtclubs is verboden vanwege de mogelijk optredende geluidhinder voor omwonenden. Het maximum aantal horecavestigingen op de gronden met de bestemming centrumvoorzieningen bedraagt twee.

Wonen

De woningen dienen een geïntegreerd onderdeel uit te maken van het centrumgebied. De woningen dienen te worden gesitueerd boven de winkels en/of andere centrale voorzieningen. Teneinde het centrale en stedelijk karakter van dit gebied te benadrukken zijn tevens meergezinshuizen met een relatief grote bouwhoogte toegestaan op de middels een aanduiding op de plankaart aange-

wezen gronden. Deze meergezinshuizen fungeren daarmee als een herkenningspunt voor het centrumgebied. Het aantal woningen in het centrumgebied bedraagt minimaal 70 en maximaal 100.

Onderwijsvoorzieningen

In het centrumgebied dienen één of twee basisscholen te worden gerealiseerd. Het totale oppervlak van de onderwijsvoorzieningen in het centrumgebied mag maximaal 5200 m² bedragen. Aanvullend dienen gronden te worden gereserveerd voor noodlokalen en bijbehorende voorzieningen met een totaal oppervlak van maximaal 2600 m². Deze gronden moeten, na voltooiing van de bouw van de basisschool cq. -scholen in het centrumgebied, voor andere centrumvoorzieningen dan onderwijsvoorzieningen worden benut.

Groen- en speelvoorzieningen

De groenvoorzieningen dienen aan te sluiten op het structureel groen met de daarin opgenomen routes voor langzaam verkeer voor de wijken Passewaay Noord en Zuid. Daarnaast dienen in het centrumgebied groenvoorzieningen te worden ontwikkeld, die een bijdrage leveren aan de visuele aantrekkelijkheid van het gebied en tevens een recreatieve functie kunnen vervullen.

Sport-, sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden

Op de op de plankaart middels een aanduiding aangewezen locatie dient een gezondheidscentrum te worden gevestigd, met een maximum oppervlak van 1000 m². Het totale oppervlak van de voorzieningen voor sport-, sociaal-culturele, medische en religieuze doeleinden bedraagt ten hoogste 2000 m².

Doeleinden van openbaar nut

De voorzieningen ten dienst van het openbaar nut dienen goed bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.

3. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum aantal bouwlagen van gebouwen bedraagt drie, met uitzondering van de in lid 2 genoemde meergezinshuizen, waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 15.00 m;
- b. de maximum goothoogte en het maximum oppervlak van gebouwen met de bestemming doeleinden van openbaar nut bedragen respectievelijk 3.00 m en 25 m²;
- c. de minimum afstand van gebouwen tot enige perceelsgrens bedraagt 5.00 m;
- d. de maximum bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3.50 m;
- e. de minimum afstand van bijgebouwen tot de aan de weg gelegen perceelsgrens bedraagt 2.00 m;
- f. de minimum afstand van bijgebouwen tot de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens bedraagt 1.00 m. Deze bepaling is niet van toepassing op bijgebouwen, die op de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens worden gebouwd;
- g. de maximum hoogte van andere bouwwerken bedraagt 3.00 m, met uitzondering van vlaggemasten, verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten, waarvoor een maximum hoogte geldt van 6.00 m.

4. Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ex artikel 15 WRO en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 5 van deze voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering, omvang en afmetingen van gebouwen ten behoeve van de sport-, medische, sociaal-culturele en religieuze doeleinden;
 - b. de situering, omvang en afmetingen van de horecavestigingen.
2. De nadere eisen als bedoeld onder 1. worden niet gesteld, dan nadat hierover de stedenbouwkundige adviescommissie ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit is gehoord en, indien van toepassing, de betrokken instanties in staat zijn gesteld hun opvattingen kenbaar te maken.

5. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ex artikel 15 WRO vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen voor:

- a. het totaal aantal te bouwen woningen tot een maximum van 120 woningen;
- b. het totale bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandel tot een maximum van 3300 m². Vrijstelling kan slechts worden verleend nadat de noodzaak daartoe is aangetoond en nadat hierover advies van de Rijksconsulent voor Economische zaken is gehoord.

ARTIKEL 6. VERKEERSDOELEINDEN

1. Doeleinden

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bovenwijkse en wijkontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, met de bijbehorende groenstroken, bermen, taluds, ontwateringssloten, duikers, geluidbeperkende voorzieningen, doeleinden van openbaar nut en bijbehorende andere bouwwerken.

2. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarvan de maximum goothoogte en het maximum oppervlak respectievelijk 3.00 m en 6 m² mogen bedragen;
- b. de maximum hoogte van andere bouwwerken bedraagt 3.50 m, met uitzondering van vlaggemasten, verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten, waarvoor een maximum hoogte geldt van 6.00 m.

ARTIKEL 7. STRUCTUREEL GROEN

1. Doeleinden

De op de kaart voor structureel groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, bomen, beplantingen en overige groenvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer, speelvoorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan deze doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen omschreven in artikel 3. Voor de gronden met de bestemming structureel groen gelden daarbij de volgende aanvullende bepalingen:

- a. in het structureel groen dienen routes voor langzaam verkeer te worden opgenomen, die aansluiten op de binnen en buiten het plangebied gelegen routes voor langzaam verkeer; de routes voor langzaam verkeer dienen geen functie te hebben voor het gemotoriseerd verkeer;
- b. daar waar dit op de kaart middels een aanduiding is aangegeven, is een ontsluiting toegestaan voor het gemotoriseerde verkeer van het centrumgebied naar de hoofdontsluitingsweg. Deze ontsluiting dient zodanig in het structureel groen te worden ingepast dat daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het structureel groen en aan de verkeersveiligheid van de in het structureel groen opgenomen langzaam verkeersroutes;
- c. grootschalige speelvoorzieningen dienen in het structureel groen te worden ingepast.

3. Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1. bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht met een maximum hoogte van 3.00 m.

ARTIKEL 8. BUFFERGROEN

1. Doeleinden

De op de kaart voor buffergroen aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, bomen, beplantingen en overige groenvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer.

De op de plankaart middels een aanduiding daartoe aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een dierenasiel met bijbehorende voorzieningen, voor woonwagenstandplaatsen, alsmede voor woningen met bijbehorende voorzieningen en andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De gronden met de bestemming buffergroen fungeren als een overgangsgebied tussen het woongebied en het buitengebied. Deze gronden dienen een bosachtig karakter te krijgen.

De woonwagenstandplaatsen dienen verspreid te worden over verschillende locaties, met dien verstande dat de standplaatsen worden gesitueerd binnen een afstand van 50 m van de op de kaart aangegeven aanduiding 'WS'. Per locatie dient ruimte te zijn voor ten hoogste 10 standplaatsen. Het totaal aantal woonwagenstandplaatsen bedraagt maximaal 20. De standplaatsen dienen goed bereikbaar te zijn.

Het maximum oppervlak van het dierenasiel bedraagt 2500 m². Teneinde mogelijke hinder vanwege het dierenasiel voor de woonwijk te voorkomen, dient de afstand van de geluidveroorzakende ruimten van het dierenasiel tot de dichtstbijgelegen woning ten minste 100 m te zijn.

Het dierenasiel dient goed bereikbaar te zijn.

Binnen de bestemming, ter plaatse van de aanduiding op de kaart, zijn reeds drie woningen gebouwd. Als maximum oppervlakte van het bouwperceel dienen de huidige afmetingen bepalend te zijn.

3. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van de in lid 1 genoemde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per woonwagenstandplaats zijn bijgebouwen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3.00 m en een totaal oppervlak van maximaal 10 m²;
- b. gebouwen ten dienste van het dierenasiel zijn toegestaan met een maximum goothoogte van 3.00 m;
- c. per aanduiding 'W' op de kaart is één woning toegestaan met een maximum goothoogte van 6.00 m en een inhoud van niet meer dan 600 m³;
- d. per woning mag de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3.50 m;
- e. de maximum hoogte van andere bouwwerken bedraagt 3.00 m.

ARTIKEL 9. BOS

1. Doeleinden

De op de kaart voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, beplantingen, waterpartijen en paden.

Op deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De gronden bestemd voor bos liggen ten zuidwesten van de woonwijk nabij een knooppunt van verbindingen voor langzaam verkeer. Het bos dient ontsloten te worden door fiets- en voetpaden. Het bos dat voor een deel productiebos zal zijn, zal gesegmenteerd worden door een raamwerk van lanen. Ten hoogste 15% van deze gronden mag uit waterpartijen bestaan.

ARTIKEL 10. WATER

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding met de daarbij behorende taluds, bermen, bruggen en overige andere bouwwerken.
2. Onder de in lid 1 bedoelde bestemming worden mede begrepen voorzieningen, die noodzakelijk zijn voor de doorvoer van water inzake de waterhuishouding van de polder, indien niet van nature aanwezig. Hieronder begrepen zijn duikers en nadere voorzieningen ter verbinding met elkaar van de al bestaande watergangen.
3. Bij de aanleg van de in lid 1 en 2 bedoelde voorzieningen moet overleg worden gevoerd met het waterschap De Linge en het polderdistrict Tieler- en Culemborger Waarden.

PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 11. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met hetgeen in dit plan is bepaald.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van:
 - gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en produkten;
 - elke vorm van bijzonder kamperen in de zin van artikel 21, 22 en 27 lid 3 van de Kampeerwet.
3. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien het gebruik verband houdt met de uitvoering van het plan of het gebruik noodzakelijk is in verband met de voortzetting van de normale exploitatie en het normale onderhoud danwel het gebruik verenigbaar is met het doel waarvoor de desbetreffende grond ingevolge het plan is bestemd.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 12. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de desbetreffende bepalingen in het plan voor:

1.
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, goothoogten, perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met een maximum inhoud van 75 m³ en een maximale hoogte van 3.00 m;
 - c. het in geringe mate, doch niet meer dan 3.00 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen, dan wel nodig is voor een goede uitvoering van het plan.
2. De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

ARTIKEL 13. DUBBELTELBEPALING

1. Grond, welke in aanmerking is en moest worden genomen bij een verleende bouwvergunning, komt niet meer in aanmerking bij de beoordeling van nieuwe bouwaanvragen.
2. Het gestelde in het eerste lid van dit artikel geldt niet voor gebouwen die op verschillende tijdstippen worden gesticht, mits voor deze gebouwen – indien gelijktijdig gesticht – op grond van het plan bouwvergunning zou kunnen worden verleend.

ARTIKEL 14. OVERGANGSBEPALINGEN

1. Bestaand gebruik van gronden en opstallen

Het gebruik van gronden en opstallen dat bij het van kracht worden van het plan strijdig is met de bestemming ingevolge het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits hierdoor de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

2. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel gebouwd mag worden krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van de bebouwing, mag mits de bestaande afwijkingen daarbij naar hun aard niet worden vergroot, uitsluitend worden veranderd/gedeeltelijk worden vernieuwd of herbouwd, behoudens onteigening, onder de volgende voorwaarden:

- a. gedeeltelijke vernieuwing of verandering mag geen algehele vernieuwing of verandering van het bedoelde bouwwerk tot gevolg hebben;
- b. het bouwwerk mag uitsluitend worden herbouwd indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, zo mogelijk met inachtneming van het bij dit plan bepaalde, mits de aanvraag tot een bouwvergunning binnen 18 maanden, nadat het bouwwerk is teniet gegaan, is aangevraagd.
- c. er mag niet meer dan maximaal 15% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid.

ARTIKEL 15. STRAFBEPALING

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aangemerkt als een strafbaar feit.

ARTIKEL 16. SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Passewaay Zuid" van de gemeente Tiel.

Aldus vastgesteld door de raad der Gemeente Tiel in
zijn openbare vergadering van 19 april 1995 nr.11

de secretaris,

de voorzitter,

Besluit van ~~Gedeputeerde~~ Staten

d.d. nr.

Besluit Raad van State

d.d. nr.