

Retrospectieve toets Tiel West

Overzicht strijdige situaties

nr	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over legaliseren of handhaven?
2	03.07	Drumtse Parallelweg naast nr. 50	1	volkstuin	groen (onduidelijk gebruik)	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming
3	03.17	Drumtse Parallelweg naast nr. 50	1	openbare ruimte (hoofdstructuur wegen)	groen (onduidelijk gebruik)	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming
5	05.02	J.D. van Leeuwenstraat en omgeving	1	gebied voor toekomstige stadsuitbreiding	horeca, detailhandel, bedrijf, maatschappelijk, wonen – woonwagens, wonen en tuin (uitsluitend bestaande bebouwing toegestaan d.d. 1964)	Vraagstuk wordt verderop per geval beantwoord. Zie nr. 61 tot en met 70.
6	05.03	J.D. Van Leeuwenstraat achter nrs 60. en 60a	1	goot- en bouwhoogte overige gebouwen resp. max 4,5m en 7m	goot- en bouwhoogte overige gebouwen = resp. 5-6m en 9m	Bouwvergunning verleend voor huidige hoogten. Vergunde situatie opnemen in het bestemmingsplan. Tevens is deze hogere hoogte passend in zijn omgeving.
7	05.03	J.D. van Leeuwenstraat 15	1	vleeskeuringsdienst	maatschappelijk (dierenambulance), wonen en tuin	Huidige situatie inpassen. De vigerende bestemming is ongewenst in een woonwijk. Derhalve is tijdelijk toestemming gegeven voor het huidige gebruik, in afwachting van de ontwikkeling van Lingehoven.
8	05.03	J.D. van Leeuwenstraat 17	1	slachterij	maatschappelijk (buitenschoolse kinderopvang), bedrijf (autobedrijf en een onbekend bedrijf)	Huidige situatie inpassen. De vigerende bestemming is ongewenst in een woonwijk. Derhalve is tijdelijk toestemming gegeven voor het huidige gebruik, in afwachting van de ontwikkeling van Lingehoven.
14	06.02	Rozenstraat, naast nr. 1	1	halfgesloten bebouwing	dienstverlening (praktijk voor voetverzorging)	Legaliseren dmv aanduiding, want er is bouwvergunning voor verleend op basis van beleidsregels bedrijf aan huis.
15	06.02	Dr Kuypersstraat nrs. 2-12 en 3-37	1	gesloten bebouwing (min. Twee-aaneen)	vrijstaande woningen	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
16	06.02	De Bosstraat30-36	1	goothoogte max. 7m	goothoogte 8m	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
18	06.02	Maurikstraat nrs. 26-36	2	winkels	wonen	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
19	06.02	Papesteeg nrs. 21-23	1	openbare en/of bijzondere gebouwen	wonen en tuin	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
26	06.02	Groengebied hoek Papesteeg-Provincialeweg	2	industrieterrein A	groen (weiland)	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming.
27	06.02	Spoorstraat 8	1	industrieterrein A openbaar groen, berm en plantsoen openbare weg	wonen, tuin, kantoor en groen?	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
33	06.02	Hoek Burgemeester Cambier - van Nootenlaan-Teisterbantlaan – Burgemeester Schullstraat	3	sportterrein	maatschappelijk (school)	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
35	06.02	Tielerwaardlaan 32	2	speelplaats	maatschappelijk (reddingsmaatschappij)	Huidige situatie inpassen, want er is bouwvergunning verleend.
36	06.02	Tielerwaardlaan 4	2	openbaar groen, berm en plantsoen	maatschappelijk (moskee)	Bouwvergunning verleent, met uitzondering van het achterste gedeelte (uitbouw). Uitsluitend vergunde situatie inpassen.
37	06.02	Tielerwaardlaan nrs. 20-22	2	openbaar groen, berm en plantsoen	wonen - woonwagens	Handhaven: In het kader van het plan van aanpak normalisatie woonwagenlocaties worden alle woonwagenlocaties bekeken en indien nodig aangepast aan de nieuwe wettelijke eisen. Illegale bouwwerken worden hierbij meteen verwijderd.
45	06.04	Nieuwe Tielseweg 193 en Wadenoijenlaan	2	dagwinkels (detailhandel en bankwezen)	gemengd (horeca, dienstverlening, detailhandel)	Huidige situatie inpassen, want is in lijn met de gedachte van het toen geldende bestemmingsplan en in lijn met het huidige detailhandelsbeleid.

nr	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over legaliseren of handhaven?
		149				
54	06.17	Willem van Kesselstraat 1	2	woongebied III (buiten bebouwingsgrens)	bijgebouw (buiten bouwvlak)	Legaliseren. Er is geen bouwvergunning voor deze schuur (bijbehorende bouwwerk) gevonden. De eigenaar van het perceel is woningcorporatie SCW. Op de luchtfoto uit 1999 is het al aanwezig. Het is dus langer dan 10 jaar geleden gebouwd. Handhaving is in beginsel mogelijk, maar dat ligt niet voor hand gezien de 10-jaars termijn die wordt gehanteerd voor het bestemmingsplan Tiel West.
55		Hoek Doode Linge-spoorlijn Tiel-Nijmegen	1	Een deel van het gebouw ligt in het bestemmingsplan Binnensta 1975-01 (bestemmingsplan Verkeersdoeleinden) en een deel in het bestemmingsplan Westroijen 1976 nr. 1 (bestemming Spoorwegdoeleinden). Het gebouw past niet in deze bestemmingsplannen.	Wonen	Handhaven: Dit gebouw is zonder vergunning gerealiseerd en voldoet niet aan de eisen van het bouwbesluit. Gezien de ligging op korte afstand langs de spoorlijn en in een groenstrook is het ruimtelijk niet gewenst ter plaatse een woning te legaliseren.
56	06.17	Nieuwe Tielseweg 19	3	Wonen	Bijgebouw	Legaliseren: Voor dit bijgebouw is geen bouwvergunning gevonden. Op de inventarisatiekaart uit 1994, behorende bij het geldende bestemmingsplan Hertogenwijk, is het betreffende bijgebouw reeds opgenomen
57		Heiligestraat 59	3	Geen bestemmingsplan vigerend	Garage/berging	Legaliseren: Voor dit perceel geldt geen bestemmingsplan, er is nooit een bestemmingsplan gemaakt. De betreffende garage/berging is meer dan 10 jaar geleden gebouwd. Het college ziet in deze situatie ook geen argumenten vanuit veiligheid of milieu om de strijdige situatie niet in te passen. Daarom is de betreffende berging/ garage ingepast in het bestemmingsplan.
58	06.03	Acquoylaan 15	2	Voorerf/garageboxen, bermen	Tuinhuisje en carport in voortuin/zijtuin	Legaliseren: Uit onderzoek blijkt dat het tuinhuisje tussen 1999 en 2003 is gebouwd. Er kan niet worden aangetoond dat het betreffende tuinhuisje korter dan 10 jaar geleden is gebouwd. Het college ziet in deze situatie ook geen argumenten vanuit veiligheid of milieu om de strijdige situatie niet in te passen. Daarom is het betreffende tuinhuisje ingepast in het bestemmingsplan.
59	06.02	Dodewaardlaan 6	2	Industrieterrein A	Uitbreiding gebouw met verschillende functies	legaliseren: Het geldende bestemmingsplan kent geen gebruiksverbod. Hiermee is het gebruik van de reeds aanwezige bedrijven niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden bestaande rechten gerespecteerd. Derhalve zijn deze bedrijven in positief bestemd. De interne verbouwingen (ten behoeve van het creëren van kantoorruimte) die in 2001 hebben plaatsgevonden zijn vergunningsplichtig. Voor deze werkzaamheden dient alsnog een bouwvergunning aangevraagd te worden.
61	05.02	Visserstraat 3	1	Gebied voor toekomstige stadsuitbreiding. Bouwen is pas toegestaan na het uitwerken in een uitwerkingsplan.	Bebouwd: overkapping en aanbouw.	Handhaven: Er geldt een standaardregeling voor het bouwen van aan- uit- en bijgebouwen van maximaal 50 m2. Op het betreffende perceel wordt dit maximum overschreden. Het is ruimtelijk gezien niet wenselijk en er zijn geen ruimtelijke argumenten om een grotere oppervlakte aan bebouwing op dit perceel toe te staan dan standaard toegestaan. Tevens moet worden opgemerkt dat aan het betreffende gebied in het kader van het Masterplan Stationsgebied in de nabije toekomst een andere invulling wordt gegeven waarbinnen de geconstateerde strijdige situatie niet past.
62	05-02	Visserstraat 9	1	Gebied voor toekomstige stadsuitbreiding. Bouwen is pas toegestaan na het uitwerken in een uitwerkingsplan.	Woonwagens en een aantal bijgebouwen.	Handhaven: Er geldt een standaard regeling voor het bouwen van aan- uit- en bijgebouwen van 50 m2. Op het betreffende perceel wordt dit maximum overschreden. Het is ruimtelijk gezien niet wenselijk en er zijn geen ruimtelijke argumenten om een grotere oppervlakte aan bebouwing op dit perceel toe te staan dan standaard toegestaan. Tevens moet worden opgemerkt dat aan het betreffende gebied in het kader van het Masterplan Stationsgebied in de nabije toekomst een andere invulling wordt gegeven waarbinnen de geconstateerde strijdige situatie niet past. Vanuit het woonwagenebeleid zijn een aantal locaties aangewezen ten behoeve van woonwagene(standplaatsen). Deze locatie is hierin niet opgenomen. Voorzover bekend worden de woonwagene ter plaatse opgeslagen en niet gebruikt voor bewoning. Het terrein is gelegen aan de achterzijde van woningen en het is ruimtelijk niet gewenst hier dergelijke grote gebouwen te legaliseren.
63	05-02	Visserstraat 14	1	Gebied voor toekomstige stadsuitbreiding. Bouwen is pas toegestaan na het uitwerken in een uitwerkingsplan.	Bebouwd: overkapping en carport	Legaliseren: Er zijn drie bijbehorende bouwwerken aanwezig bij de bedrijfswoning: overkapping, carport en een bijgebouw. Overkapping en carport zijn tussen 1999-2003 gebouwd en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 54 m2. Er kan niet vastgesteld worden dat ze korter dan 10 jaar geleden zijn gebouwd. Deze bouwwerken passen in het voorontwerp omdat ze bouwwerken geen gebouwen zijn (niet omsloten door drie wanden). Het bijgebouw is omgevingsvergunningvrij. Handhavend optreden ligt niet voor de hand.
64	05-02	Kijkuit 39	1	Gebied voor toekomstige stadsuitbreiding. Bouwen is pas toegestaan na het uitwerken in	Bijgebouw	Bijgebouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling bij de bestemming wonen.

nr	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over legaliseren of handhaven?
				een uitwerkingsplan.		
65		Stationsstraat 13	1	Geen bestemmingsplan vigerend	bijgebouw	Bijgebouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling.
66		Stationsstraat 29	1	Geen bestemmingsplan vigerend	aanbouw	Aanbouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling.
67		Stationsstraat 35	1	Geen bestemmingsplan vigerend	Aanbouw en twee bijgebouwen	Aanbouw en bijgebouwen zijn zonder vergunning gebouwd maar passen in de standaard regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen.
68		Stationsstraat 36	1	Geen bestemmingsplan vigerend	Aanbouw	Aanbouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling.
69		Stationsstraat 38	1	Geen bestemmingsplan vigerend	Aanbouw	Aanbouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling.
70		Stationsstraat 40	1	Geen bestemmingsplan vigerend	Aanbouw	Aanbouw is zonder vergunning gebouwd maar past in de standaard bijgebouwenregeling.

Overzicht situaties waar geldend bestemmingsplan geen gebruiksverbod heeft

De onderstaande situaties zijn strijdig met de bestemmingsomschrijving in het vigerende bestemmingsplan. Echter ontbreekt in het betreffende bestemmingsplan een gebruiksverbod waardoor het strijdig gebruik niet illegaal is. Deze situaties worden daarom ingepast, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn op het gebied van veiligheid of de milieuregelgeving.

nr.	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over inpassen of wegbestemmen?
13	06.02	Papesteeg 35a	1	halfgesloten bebouwing	bedrijf	Inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
20	06.02	Begoniastraat 2a	1	binnenterrein	detailhandel (in- en verkoop gebruikte goederen)	Inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
21	06.02	Hoek Teisterbantlaan-Papesteeg	2	Atelier en Industrierrein A	sport (hondensportvereniging) inclusief een clubgebouw.	Het clubgebouw wordt al jaren gedoogd met als voorwaarde dat deze weg moet zodra het gebied nodig is voor de ontwikkeling van het Siependaaltracé. Gedoogde situatie inpassen middels een aanduiding op de plankaart en een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding te verwijderen bij het beëindigen van de functie.
22	06.02	Teisterbantlaan 7	3	atelier	maatschappelijk (gezondheidszorg)	Inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding. Functie en bebouwing passen in de omgeving.
28	06.02	Spoorstraat 13	1	industrierrein A	kantoor, detailhandel (kringloopwinkel), cultuur en ontspanning (evenementenhal)	Huidige situatie inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
29	06.02	Spoorstraat 5	1	veilingterrein	maatschappelijk (kinderdagverblijf), cultuur en ontspanning (evenementenhal), bedrijf (onbekend)	Huidige situatie inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
30	06.02	Stationsweg nrs. 9-20	1	garagebedrijf	* Stationsweg 9, 11 en 13 = 2 woningen en een taxibedrijf; * Stationsweg 15 = detailhandel; * Dr Kuijperstraat 24 = detailhandel.	Inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
31	06.02	Molenstraatje 47	1	gesloten bebouwing	wonen en detailhandel	Inpassen met een aanduiding, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
32	06.02	Molenstraatje 23	1	gesloten bebouwing	wonen en detailhandel	Inpassen met een aanduiding, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
38	06.02	Lingedijk, ten zuiden van nummer 3	1	veilingterrein	bedrijf en groen (caravanstalling)	Inpassen, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.
60	06.02	Molenstraatje achter nr. 27	1	Bejaardenwoningen	Duivenclub	Inpassen met een aanduiding, de veiligheid of de milieuregelgeving zijn hier niet in het geding.

Overzicht situaties waar in de huidige situatie sprake is van overgangsrecht

De onderstaande situaties zijn vergund, maar bij de opstelling van het vigerende plan onder het overgangsrecht gebracht (weg bestemd).

nr.	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over inpassen of wederom onder overgangsrecht brengen?
1	02.04	Lingedijk 3	1	spoorwegdoeleinden klasse B	woning met tuin	Inpassen. Het pand is al meer dan 25 jaar in gebruik als woning en is bouwvergunning voor verleend. Er zijn geen plannen om (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) het gebruik ter plaatse te beëindigen.
4	05.02	Jacob Cremerstraat 1	1	gebied voor toekomstige stadsuitbreiding	maatschappelijk, bedrijf (uitsluitend bestaande bebouwing toegestaan d.d. 1964)	Dit perceel is gelegen in het ontwikkelingsgebied Lingehoven. De voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is ingepast.
9	05.03	Verlengde van de Jac Cremerstraat	1	verkeersdoeleinden bermen, openbaar groen of plantsoen	bedrijf	Dit perceel is gelegen in het ontwikkelingsgebied Lingehoven. De voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is ingepast.
10	05.03	Voor de Kijkuit 1	1	bouwhoogte maximaal 10m	schoorsteen hoogte > 10m	Dit perceel is gelegen in het ontwikkelingsgebied Lingehoven. De voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is ingepast.
11	05.03	J.D. van Leeuwenstraat 26	1	bermen, openbaar groen of plantsoen	wonen en tuin	Dit perceel is gelegen in het ontwikkelingsgebied Lingehoven. De voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is ingepast.
12	05.03	Groengebied ten zuiden van Jac Cremerstraat, naast Doode Linge	1	bermen, openbaar groen of plantsoen met kleine gebouwen max. 3m hoog	gebouw in groen goot- en bouwhoogte = resp. 6m en 7m	Dit perceel is gelegen in het ontwikkelingsgebied Lingehoven. De voorgestane ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige situatie is ingepast.
17	06.02	Avezaathstraat nrs. 2-144	2	goothoogte max. 14m	goot- en bouwhoogte 15m	Inpassen. Het pand heeft al meer dan 40 jaar deze hoogte (bouwvergunning voor verleend) en er is geen aanleiding om (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) deze hoogte te verlagen.
25	06.02	Papesteeg nrs. 42-94	2	industrieterrein A	wonen en tuin	Gedeeltelijk inpassen. Dit gebied ligt in het ontwikkelgebied voor het Spoorpark en een deel in het Veilingterrein. Het masterplan Stationsgebied sluit behoud van de woningen in het deel Spoorpark niet uit. Derhalve kunnen deze woningen worden ingepast. Voor het deel van het Veilingterrein worden de ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De huidige is ingepast.
39	06.02	Rivierenlandlaan 2	2	spoorwegterrein A	wonen en tuin	Inpassen. Het pand is al meer dan 40 jaar in gebruik als woning en er is bouwvergunning voor verleend. Er zijn geen plannen om (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) het gebruik ter plaatse te beëindigen.
40	06.03	Ochtenstraat naast nrs. 83 en 43	2	boxengarage	groen	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming.
41	06.03	Eststraat naast nr. 12	2	boxengarage	verkeer, geen boxengarage (groen)	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming.
42	06.03	Neerijnenstraat tegenover nrs. 2-8	2	boxengarage	verkeer, geen boxengarage (groen)	Niet aan de orde want er is geen strijdigheid er is hier sprake van een niet gerealiseerde bestemming.
43	06.03	Provinciale weg nr. 1-Liendenlaan + watergang en groengebied ten zuiden daarvan	2	garagebedrijf	groen, water, wonen en tuin	Inpassen. Het betreft hier een nooit gerealiseerde bestemming welke niet langer wenselijk is in een woonwijk.
44	06.03	Provinciale weg. nr 1	2	speelweide	tuin	Inpassen. Het betreffende perceel is al ruim 40 jaar privaat eigendom. Er zijn geen plannen om (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) het perceel op te kopen en in te richten als speelweide.
46	06.17	Graaf Walgterlaan 29-31	3	gemengd gebied I (werken)	horeca (cafeteria) en verkeer	Inpassen. Het betreffende pand is al geruime tijd (meer dan 15 jaar) in gebruik als horeca. Deze functie past ruimtelijk gezien binnen de context van een buurt winkelvoorziening. Er zijn ook geen plannen om de betreffende functie (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.
47	06.17	Graaf Walgterlaannrs. 5-35	3	gemengd gebied I (werken)	gemengd met horeca	Inpassen. Het betreffende pand is al geruime tijd (meer dan 15 jaar) in gebruik als horeca. Deze functie past ruimtelijk gezien binnen de context van een buurt winkelvoorziening. Er zijn ook geen plannen om de betreffende functie (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.
49	06.17	Nieuwe Tielseweg 59-59a	3	gemengd gebied I (werken)	bedrijf (tankstation)	Inpassen. Dit tankstation is al geruime tijd in gebruik (meer dan 15 jaar). Er zijn ook geen plannen om de betreffende functie (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.
50	06.17	Kleine Plantage 15	3	gemengd gebied II	verkeer, nutsvoorziening	Inpassen. Deze nutsvoorziening is al geruime tijd in gebruik (meer dan 15 jaar). Er zijn ook geen plannen om de betreffende functie (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.
51	06.17	Kwelkade 51-53	3	gemengd gebied II (werken)	detailhandel	Er is onlangs bouwvergunning verleend voor een nieuwe winkel. Deze wordt ingepast.
52	06.17	Kleine Plantage 1a	3	goothoogte max. 6m	goothoogte = 7m	Inpassen. Deze hogere hoogte is al geruime tijd aanwezig (meer dan 40 jaar). Er zijn geen plannen om de bestaande hogere hoogte (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.

nr.	vig.plan code	adres	kaart-nummer	vigerend situatie	huidige situatie	besluit over inpassen of wederom onder overgangsrecht brengen?
53	06.17	Kwelkade 47	3	gemengd gebied II (werken)	dienstverlening	Inpassen. Deze functie is al geruime tijd aanwezig. Er zijn ook geen plannen om de betreffende functie (binnen de planperiode van dit bestemmingsplan) ongedaan te maken.

Gebieden waar geen bestemmingsplan vigeert, of niet is betrokken in de retrospectieve toets:

letter	gebied	bestemmingsplan
A	gebied ten oosten van Doode Linge en ten noorden van spoor	2.02 Westroijen 1067 nr.1
B	gebied ten zuiden van Stationstraat	geen vigerend
C	gebied ten oosten van Heiligenstraat	geen vigerend
D	gebied ten oosten van Adamsweg	geen vigerend
E	gebied ten oosten van Lingedijk	geen vigerend

**Bijlage: Verslag uitbreidingsgebied 05-02 en Stationsstraat
retrospectieve toets**

datum: 2 november 2009

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	9
1 Inleiding.....	10
2 Adresoverzicht.....	10
onderzoekgebied 1	10
onderzoekgebied 2	11
3 Objecten.....	11
4 Luchtfoto's.....	13
Kijkuit 3 en Voor de Kijkuit 13	13
Kijkuit 21 en 23	13
Kijkuit 39.....	14
Kijkuit 55.....	14
Voor de Kijkuit 11.....	15
Visserstraat 3 en 14.....	15
percelen naast Visserstraat 14.....	16
percelen naast Visserstraat 9.....	16
Stationsstraat 6.....	17
Stationsstraat 13.....	17
Stationsstraat 25.....	18
Stationsstraat 29 t/m 37	18
Stationsstraat 30 t/m 40	19

1 Inleiding

In het kader van de ontwikkelingsplannen van de stadsuitbreiding is een retrospectieve toets uitgevoerd.

Gezocht is naar gebouwen, bouwwerken en gebouwdelen van enige omvang die niet bekend zijn in het systeem (GIS). Deze objecten zijn in kaart gebracht en benoemd.

Adressen zijn ter plaatse bekeken en luchtfoto's van het gebied zijn onderzocht op afwijkingen met het GIS.

Het onderzoek is beperkt tot 2 onderzoekgebieden:

- Onderzoekgebied 1 is ingesloten tussen de adressen Kijkuit 1 t/m 61, Voor de Kijkuit 7 t/m 13A en J.D. van Leeuwenstraat 36 t/m 38;
- Onderzoekgebied 2 omvat de percelen die behoren bij de adressen Stationsstraat 13 t/m 39 en Stationsstraat 4 t/m 42.

In hoofdstuk 2 is per onderzoeksgebied een lijst gemaakt van alle adressen. De begrenzing van de twee onderzoekgebieden is op twee overzichten aangegeven.

In hoofdstuk 3 zijn benoemd en genummerd, de gebouwen, bouwwerken en gebouwdelen van enige omvang, die niet bekend waren.

In hoofdstuk 4 zijn op luchtfoto's met basisaanduidingen, alle objectnummers in de objecten geplaatst.

2 Adressenoverzicht

Het onderzoek is verdeeld in twee onderzoekgebieden. Per onderzoekgebied is een lijst gemaakt van alle adressen binnen de begrenzing van het onderzoekgebied.

onderzoekgebied 1

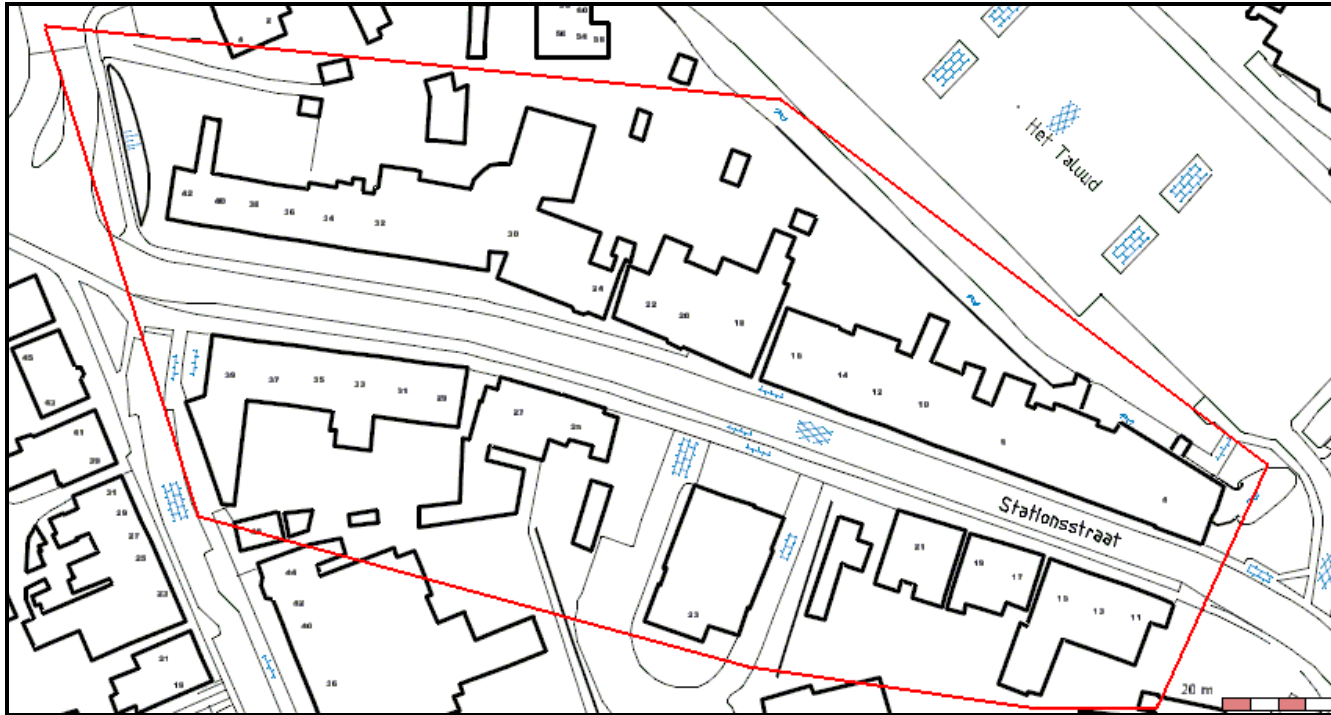
Onderzoekgebied 1 is ingesloten tussen de adressen Kijkuit 1 t/m 61, Voor de Kijkuit 7 t/m 13A en J.D. van Leeuwenstraat 36 t/m 38.



straat	nr.
J.D. van Leeuwenstraat	36
J.D. van Leeuwenstraat	36 A
J.D. van Leeuwenstraat	38
kijkuit	1
kijkuit	3
kijkuit	5
kijkuit	7
kijkuit	9
kijkuit	11
kijkuit	13
kijkuit	17
kijkuit	19
kijkuit	21
kijkuit	23
kijkuit	25
kijkuit	27
kijkuit	29
kijkuit	35
kijkuit	39
kijkuit	41
kijkuit	45
kijkuit	47
kijkuit	49
kijkuit	51
kijkuit	53
kijkuit	55
kijkuit	57
kijkuit	59
kijkuit	61
voor de kijkuit	7
voor de kijkuit	9
voor de kijkuit	11
voor de kijkuit	13
voor de kijkuit	13 A
visserstraat	3
visserstraat	9
visserstraat	11
visserstraat	12
visserstraat	14

onderzoekgebied 2

Onderzoekgebied 2 omvat de percelen die behoren bij de adressen Stationsstraat 13 t/m 39 en Stationsstraat 4 t/m 42.



3 Objecten

Alle gebouwen, bouwwerken en gebouwdelen van enige omvang, die niet bekend zijn in het GIS, zijn benoemd en genummerd.

Het gaat hier om bouwwerken met grondoppervlakten uitgedrukt in vierkante meters, zoals overkappingen, bijgebouwen, aanbouwsels en zwembaden.

Bouwwerken van mindere omvang, zoals schuttingen, zijn niet meegenomen in het onderzoek.

Adressen zijn ter plaatse bekeken en luchtfoto's van het gebied zijn onderzocht op afwijkingen met het GIS.

stationsstraat	4
stationsstraat	6
stationsstraat	10
stationsstraat	11
stationsstraat	12
stationsstraat	13
stationsstraat	14
stationsstraat	15
stationsstraat	16
stationsstraat	17
stationsstraat	18
stationsstraat	19
stationsstraat	20
stationsstraat	21
stationsstraat	22
stationsstraat	23
stationsstraat	24
stationsstraat	25
stationsstraat	27
stationsstraat	29
stationsstraat	30
stationsstraat	31
stationsstraat	32
stationsstraat	33
stationsstraat	34
stationsstraat	35
stationsstraat	36
stationsstraat	37
stationsstraat	38
stationsstraat	39
stationsstraat	40
stationsstraat	42

objectnr.	straat	nr.	omschrijving	oppervlakte (m2)	vergunning
1	stationsstraat	6	uitbreiding/vorm	20 m2 (zie VG)	VG1995484
2	stationsstraat	13	bijgebouw	3,3 x 3,9	geen + monument
3	stationsstraat	25	bijgebouw	(zie VG)	VG1998099
4	stationsstraat	29	aanbouw	2 x 7,6	geen + monument
5	stationsstraat	30	bijgebouw	3 x 5	geen
6	stationsstraat	34	aanbouw	2,5 x 6,8	VG1979360
7	stationsstraat	35	aanbouw	2,5 x 7,6	geen + monument
8	stationsstraat	35	bijgebouw	3,2 x 3,4	geen + monument
9	stationsstraat	35	bijgebouw	2 x 3	geen + monument
10	stationsstraat	36	aanbouw	2 x 6,2	geen + monument
11	stationsstraat	37	aanbouw	2 x 5	VG2002024
12	stationsstraat	38	aanbouw	2 x 6	geen + monument
13	stationsstraat	40	aanbouw	2 x 5,8	geen + monument
14	kijkuit	3	bijgebouw	2,5 x 2,7	vergunningsvrij
15	kijkuit	21	aanbouw	zie VG	VG1979229
16	kijkuit	23	bijgebouw	1,5 x 2,6	vergunningsvrij
17	kijkuit	39	bijgebouw	3 x 3,5	geen
18	kijkuit	39	aanbouw	3 x 3,8	geen
19	kijkuit	55	bijgebouw	2,5 x 2,5	vergunningsvrij
20	voor de kijkuit	11	buiten zwembad	8 x 4	geen
21	voor de kijkuit	13	bijgebouw	3,3 x 5,9	geen
22	visserstraat	3	overkapping	6,5 x 8	geen
23	visserstraat	3	aanbouw	40 m2	geen
24	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 5	geen
25	visserstraat	9	woonwagen	3,3 x 15	geen
26	visserstraat	9	woonwagen	2,3 x 4	geen
27	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 6	geen
28	visserstraat	14	containers	varieert	nvt
29	visserstraat	14	overkapping	3,3 x 9	geen
30	visserstraat	14	bijgebouw	4,5 x 6	geen
31	visserstraat	14	carpoort	3 x 6	geen

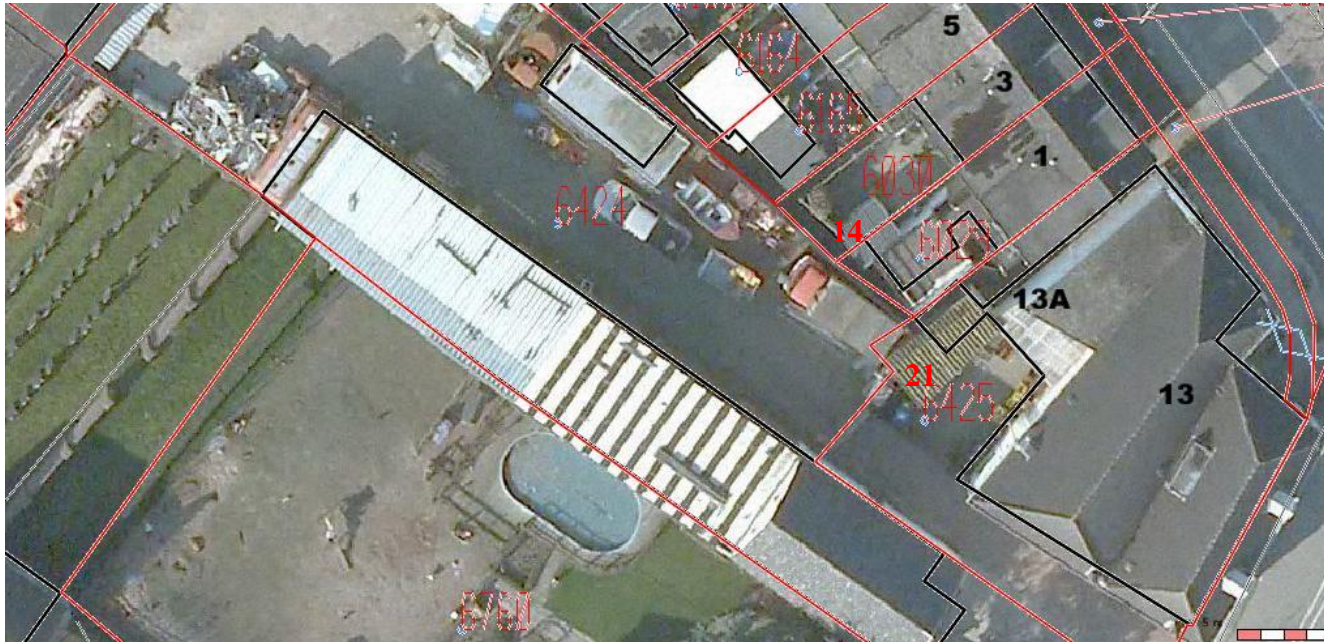
4 Luchtfoto's

Op luchtfoto's zijn alle objectnummers geplaatst in de bijbehorende geconstateerde objecten. In rood zijn de kadastrale percelen en de objectnummers aangegeven.

Omlijnningen in zwart geven de objecten aan die al ingetekend zijn in het GIS.

De luchtfoto's zijn uitgekozen op huisnummer.

Kijkuit 3 en Voor de Kijkuit 13



luchtfoto1

Kijkuit 21 en 23



luchtfoto2

Voor de Kijkuit 11



luchtfoto5

Visserstraat 3 en 14



luchtfoto6

percelen naast Visserstraat 14



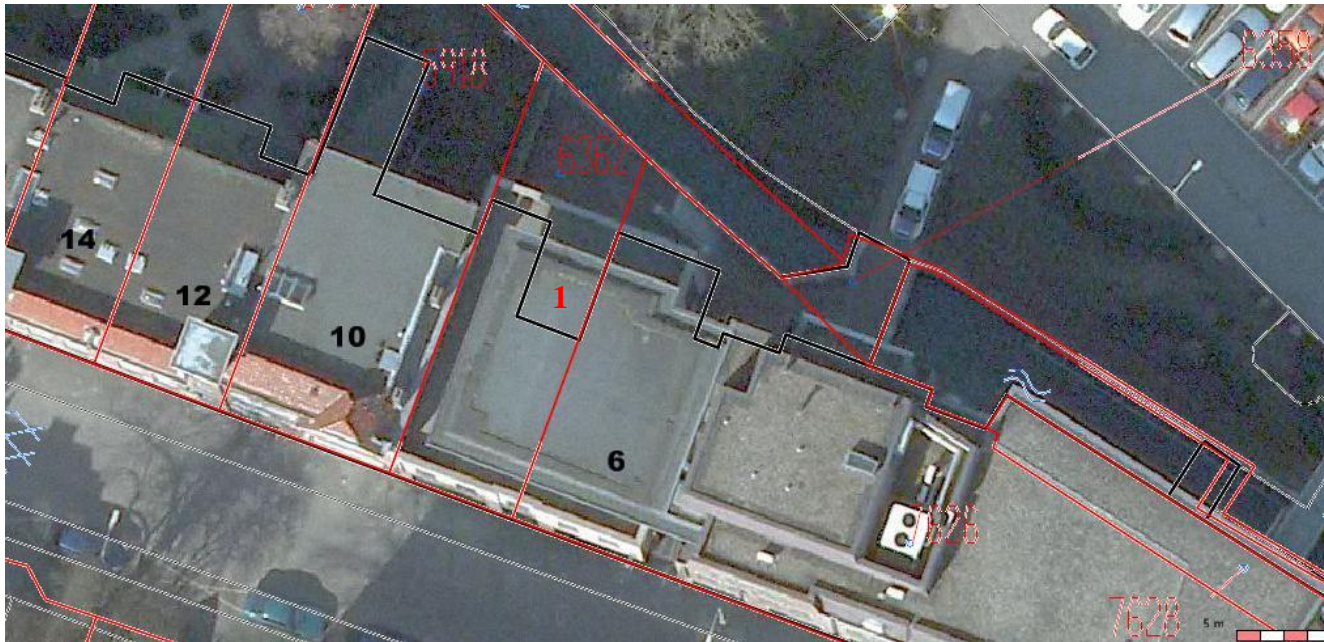
luchtfoto7

percelen naast Visserstraat 9



luchtfoto8

Stationsstraat 6



luchtfoto9

Stationsstraat 13



luchtfoto10

Stationsstraat 25



luchtfoto11

Stationsstraat 29 t/m 37



luchtfoto12

Stationsstraat 30 t/m 40



luchtfoto13

Vervolg op retrospectieve toets van uitbreidingsgebied 05-02 en Stationsstraat

1 Objecten onder de oude Woningwet

Alle gebouwen, bouwwerken en gebouwdelen van enige omvang binnen het onderzoeksgebied, die niet bekend zijn in het GIS zijn in november 2009 benoemd en genummerd (zie verslag uitbreidingsgebied 05-02 en Stationsstraat).

Het gaat hier om bouwwerken met grondoppervlakten uitgedrukt in vierkante meters, zoals overkappingen, bijgebouwen, aanbouwsels en zwembaden. Bouwwerken van mindere omvang, zoals schuttingen, zijn niet meegenomen in het onderzoek.

Adressen zijn in november 2009 ter plaatse bekeken en luchtfoto's van het gebied zijn onderzocht op afwijkingen met het GIS.

objectnr.	straat	nr.	omschrijving	oppervlakte (m2)	vergunning
1	stationsstraat	6	uitbreiding/vorm	20 m2 (zie VG)	VG1995484
2	stationsstraat	13	bijgebouw	3,3 x 3,9	geen + monument
3	stationsstraat	25	bijgebouw	(zie VG)	VG1998099
4	stationsstraat	29	aanbouw	2 x 7,6	geen + monument
5	stationsstraat	30	bijgebouw	3 x 5	geen
6	stationsstraat	34	aanbouw	2,5 x 6,8	VG1979360
7	stationsstraat	35	aanbouw	2,5 x 7,6	geen + monument
8	stationsstraat	35	bijgebouw	3,2 x 3,4	geen + monument
9	stationsstraat	35	bijgebouw	2 x 3	geen + monument
10	stationsstraat	36	aanbouw	2 x 6,2	geen + monument
11	stationsstraat	37	aanbouw	2 x 5	VG2002024
12	stationsstraat	38	aanbouw	2 x 6	geen + monument
13	stationsstraat	40	aanbouw	2 x 5,8	geen + monument
14	kijkuit	3	bijgebouw	2,5 x 2,7	vergunningsvrij
15	kijkuit	21	aanbouw	zie VG	VG1979229
16	kijkuit	23	bijgebouw	1,5 x 2,6	vergunningsvrij
17	kijkuit	39	bijgebouw	3 x 3,5	geen
18	kijkuit	39	aanbouw	3 x 3,8	geen
19	kijkuit	55	bijgebouw	2,5 x 2,5	vergunningsvrij
20	voor de kijkuit	11	buiten zwembad	8 x 4	geen
21	voor de kijkuit	13	bijgebouw	3,3 x 5,9	geen
22	visserstraat	3	overkapping	6,5 x 8	geen
23	visserstraat	3	aanbouw	40 m2	geen
24	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 5	geen
25	visserstraat	9	woonwagen	3,3 x 15	geen
26	visserstraat	9	woonwagen	2,3 x 4	geen
27	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 6	geen
28	visserstraat	14	containers	varieert	nvt
29	visserstraat	14	overkapping	3,3 x 9	geen
30	visserstraat	14	bijgebouw	4,5 x 6	geen
31	visserstraat	14	carpoort	3 x 6	geen

2 Toepassing van BOR en TIEL WEST op de objecten

Door de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010, zijn meer bouwwerken vergunningsvrij geworden (zie: BOR Bijlage II, artikel 2 en 3). Opnieuw is onderzocht welke objecten vergunningsplichtig zijn, specifiek onder artikel 2.

Daarna is onderzocht of de overgebleven niet-artikel 2 objecten zouden passen in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan TIEL WEST. Tenslotte is onderzocht of passende objecten onder BOR Bijlage II artikel 3 vergunningsvrij zijn. Het nieuwe resultaat is in de rechter kolom weergegeven.

objectnr.	straat	nr.	omschrijving	oppervlakte (m2)	vergunning
1	stationsstraat	6	uitbreiding/vorm	20 m2 (zie VG)	VG1995484
2	stationsstraat	13	bijgebouw	3,3 x 3,9	Monument, maar past wel in plan.
3	stationsstraat	25	bijgebouw	(zie VG)	VG1998099
4	stationsstraat	29	aanbouw	2 x 7,6	Monument en past in plan.
5	stationsstraat	30	bijgebouw	3 x 5	Vrij, artikel 2
6	stationsstraat	34	aanbouw	2,5 x 6,8	VG1979360
7	stationsstraat	35	aanbouw	2,5 x 7,6	Monument en past in plan.
8	stationsstraat	35	bijgebouw	3,2 x 3,4	Monument, maar past wel in plan.
9	stationsstraat	35	bijgebouw	2 x 3	Monument, maar past wel in plan.
10	stationsstraat	36	aanbouw	2 x 6,2	Monument, maar past wel in plan.
11	stationsstraat	37	aanbouw	2 x 5	VG2002024
12	stationsstraat	38	aanbouw	2 x 6	Monument, maar past wel in plan.
13	stationsstraat	40	aanbouw	2 x 5,8	Monument, maar past wel in plan.
14	kijkuit	3	bijgebouw	2,5 x 2,7	Vrij, artikel 2
15	kijkuit	21	aanbouw	zie VG	VG1979229
16	kijkuit	23	bijgebouw	1,5 x 2,6	Vrij, artikel 2
17	kijkuit	39	bijgebouw	3 x 3,5	Past in plan, maar wel VG-plichtig.
18	kijkuit	39	aanbouw	3 x 3,8	Past in plan en vrij onder artikel 3.
19	kijkuit	55	bijgebouw	2,5 x 2,5	Vrij, artikel 2
20	voor de kijkuit	11	buiten zwembad	8 x 4	Past in plan en vrij onder artikel 3.
21	voor de kijkuit	13	bijgebouw	3,3 x 5,9	Vrij, artikel 2
22	visserstraat	3	overkapping	6,5 x 8	past indien "bouwwerk geen gebouw"
23	visserstraat	3	aanbouw	40 m2	Past in plan, maar niet i.c.m. nr.22
24	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 5	Past niet in plan
25	visserstraat	9	woonwagen	3,3 x 15	Past niet in plan
26	visserstraat	9	woonwagen	2,3 x 4	Past niet in plan
27	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 6	Past niet in plan
28	visserstraat	14	containers	varieert	Nvt
29	visserstraat	14	overkapping	3,3 x 9	vrij indien "bouwwerk geen gebouw"
30	visserstraat	14	bijgebouw	4,5 x 6	Past(art. 4.2.4a BP) en art.3 II BOR
31	visserstraat	14	carpoort	3 x 6	vrij indien "bouwwerk geen gebouw"

Uit de lijst kan een lijst van illegale objecten worden gedestilleerd, die niet in het voorontwerp bestemmingsplan passen en daarmee, indien ze niet worden aangeschreven of minstens gewraakt worden vóór het nieuwe bestemmingsplan, een probleem kunnen gaan vormen.

Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt, dat er voor de carport en de overkappingen een probleem met definitie in de bestemmingsplan regels artikel 1.52 kan ontstaan.

Volgens de gangbare (Wabo) definitie is een bouwwerk met een wel dak, maar niet omsloten door wanden (dus één of geen wand), een "bouwwerk geen gebouw zijnde".

Een overkapping (en ook een open carport) vallen onder de gangbare definitie van een "bouwwerk geen gebouw zijnde".

In artikel 1.52 wordt gesproken over een bouwwerk met maximaal 3 wanden (met drie wanden kan er sprake zijn van een "gebouw", onder de gangbare (Wabo) definitie).

Het bestemmingsplan laat veel ruimte voor overige bouwwerken, tot 3 meter hoogte, maar niet voor bijgebouwen (wat de "bouwwerken geen gebouw zijnde" strikt genomen niet zijn), waaronder overkappingen en carporten wel geschaard schijnen te worden (hoewel dit strikt genomen niet zo kan).

Deze gevallen (3 in totaal) zijn op de lijst gelaten.

Indien deze bouwwerken wel vergunningsvrij zouden zijn, dan nog zal er in de bedoelde gevallen een overschrijding kunnen plaatsvinden van de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakten uit het bestemmingsplan, waardoor deze of andere bouwwerken op de betreffende percelen, niet meer zullen passen.

Om die reden zijn ook de, op de betreffende percelen gelegen, mogelijk passende bouwwerken (2 in totaal) op de lijst gelaten.

objectnr.	straat	nr.	omschrijving	oppervlakte (m2)	vergunning
22	visserstraat	3	overkapping	6,5 x 8	past indien "bouwwerk geen gebouw"
23	visserstraat	3	aanbouw	40 m2	Past in plan, maar niet i.c.m. nr.22
24	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 5	Past niet in plan
25	visserstraat	9	woonwagen	3,3 x 15	Past niet in plan
26	visserstraat	9	woonwagen	2,3 x 4	Past niet in plan
27	visserstraat	9	bijgebouw	3 x 6	Past niet in plan
29	visserstraat	14	overkapping	3,3 x 9	vrij indien "bouwwerk geen gebouw"
31	visserstraat	14	carpoort	3 x 6	vrij indien "bouwwerk geen gebouw"