



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Regels**

# Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat

**Gemeente Tiel**

Datum: 18 september 2019

Projectnummer: 180362

ID: NL.IMRO.0281.BP00041-va01



# INHOUD

## REGELS

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 6         |
| <br>       |                                 |           |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 3  | Tuin                            | 7         |
| Artikel 4  | Wonen                           | 9         |
| Artikel 5  | Waarde - Archeologie 4          | 12        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>          | <b>15</b> |
| Artikel 6  | Anti-dubbeltelregel             | 15        |
| Artikel 7  | Algemene gebruiksregels         | 15        |
| Artikel 8  | Algemene afwijkingsregels       | 15        |
| Artikel 9  | Algemene procedureregels        | 15        |
| Artikel 10 | Overige regels                  | 16        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>17</b> |
| Artikel 11 | Overgangsrecht                  | 17        |
| Artikel 12 | Slotregel                       | 18        |

## Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat met identificatienummer NL.IMRO.0281.BP00041-va01 van de gemeente Tiel;

### 1.2 *bestemmingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

### 1.3 *de verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan 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 *archeologisch onderzoek*

Onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor archeologisch veldonderzoek is tevens een opgravingsvergunning op grond van de Erfgoedwet vereist;

- 1.10 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;
- 1.11 afwijking 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;
- 1.12 bebouwing**  
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijde;
- 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 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;
- 1.17 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20 bouwwerk**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.21 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.22 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;

- 1.23 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.24 huishouden**  
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;
- 1.25 nutsvoorziening**  
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.;
- 1.26 plangebied**  
de gronden waar dit bestemmingsplan op van toepassing is;
- 1.27 prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.28 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;
- 1.29 wonen**  
het gehuisvest zijn in (een) woning(en);
- 1.30 woning**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen;
- 1.31 zorgwoning**  
een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 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 m bedraagt.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

b parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen;

c nutsvoorzieningen;

d waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

e gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen alleen erkers bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a de horizontale diepte van een erker bedraagt niet meer dan 1,5 m;

b de horizontale diepte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de horizontale diepte van de tuin, gemeten ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

c de erker wordt over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;

d de bouwhoogte van de erker is ten hoogste gelijk aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

##### 3.2.2 Gebouwen bij gestapelde woningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 zijn gebouwen bij hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen niet toegestaan.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

b de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c ten behoeve van het vergroten van de breedte van de erker tot maximaal 75% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- b het bepaalde in artikel 3.2.3 sub a en een bouwhoogte toestaan van erf- en terreinafscheidings 3 m achter de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2 de verkeersveiligheid;
- 3 de sociale veiligheid.

## Artikel 4 **Wonen**

### 4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b nutsvoorzieningen;

c waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

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

e bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning;

met de daarbij behorende:

f tuinen, erven en paden;

g parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen;

h 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 12.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat balkons ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;

b de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

a de gezamenlijke oppervlakte, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van de achter het bouwvlak gelegen gronden binnen het bouwperceel bedraagt;

b in afwijking van sub a mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw op bouwpercelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van de overige regels in sub a;

c de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;

d de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

e de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;

f de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.

- 4.2.4 **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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
  - b de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
  - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de externe veiligheid en brandveiligheid, in welk kader advies wordt ingewonnen bij de veiligheidsregio.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub b ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, mits:

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

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- b het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen.

##### **4.5.2 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 en de daarbij behorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- 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 mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer en dient te vallen onder categorie A van de als bijlage 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.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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 in 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 Uitgezonderde 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 m onder het maaiveld;
- b de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- 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 m;

- c het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 m;
- 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 m;
- j het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 m;
- k het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

#### 5.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 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 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.3 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 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 blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 5.4.5 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- 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 omgevingsvergunning 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, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de verbeelding 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 6 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 7 Algemene gebruiksregels**

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 8 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 m;
- d het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  - 1 de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

#### **Artikel 9 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 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeren**

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de 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.

### **10.2 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 *Overgangsrecht gebouwen*

##### 11.1.1 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.

##### 11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

##### 11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11.1.1 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.

#### 11.2 *Overgangsrecht gebruik*

##### 11.2.1 Overgangsrechtbepaling

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

##### 11.2.2 Strijdig gebruik

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

##### 11.2.3 Verboden gebruik

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

##### 11.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat'.

## Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging (categorie A)

| <b>SBI-code</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Cat.</b> |
|-----------------|------------|---|-------------|
| <b>22</b>       | -          | <b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b> |             |
| 221             |            | Uitgeverijen (kantoren)   | A           |
| 2223            | A          | Grafische afwerking   | A           |
| 223             |            | Reproductiebedrijven opgenomen media                                | A           |
| <b>36</b>       | -          | <b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>         |             |
| 361             | 2          | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>                      | A           |
| <b>51</b>       | -          | <b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>                            |             |
| 511             |            | Handelsbemiddeling (kantoren)                                       | A           |
| <b>52</b>       | -          | <b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>               |             |
| 527             |            | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)       | A           |
| <b>61, 62</b>   | -          | <b>Vervoer over water / door de lucht</b>                           |             |
| 61, 62          | A          | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                            | A           |
| <b>63</b>       | -          | <b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>                           |             |
| 6322, 6323      |            | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                   | A           |
| 633             |            | Reisorganisaties  | A           |
| 634             |            | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                  | A           |
| <b>64</b>       | -          | <b>Post en telecommunicatie</b>                                     |             |
| 642             | A          | Telecommunicatiebedrijven   | A           |
| <b>70</b>       | -          | <b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>                      |             |
| 70              | A          | Verhuur van en handel in onroerend goed                             | A           |
| <b>72</b>       | -          | <b>Computerservice- en informatietechnologie</b>                    |             |
| 72              | A          | Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.               | A           |
| <b>73</b>       | -          | <b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>                                  |             |
| 732             |            | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                  | A           |
| <b>74</b>       | -          | <b>Overige zakelijke dienstverlening</b>                            |             |
| 74              | A          | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                         | A           |
| 7484.4          |            | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                                 | A           |
| <b>85</b>       | -          | <b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>                                 |             |
| 8514, 8515      |            | Consultatiebureaus  | A           |

**Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging  
(categorie A)**

| <b>SBI-code</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>                            | <b>Cat.</b> |
|-----------------|------------|--|-------------|
| <b>91</b>       | -          | <b>Diverse organisaties</b>                    |             |
| 9111            |            | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | A           |
|                 |            |  |             |
| <b>92</b>       | -          | <b>Cultuur, sport en recreatie</b>             |             |
| 9251, 9252      |            | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.            | A           |
|                 |            |  |             |
| <b>93</b>       | -          | <b>Overige dienstverlening</b>                 |             |
| 9302            |            | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten      | A           |
| 9303            | 0          | Begravenisondernemingen: uitvaartcentra        | A           |
| 9305            | B          | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.            | A           |