

bestemmingsplan
Binnenstad - Bleekveld
Gemeente Tiel

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0281.BP00061-va01

Datum: 28 februari 2024

Kenmerk Buro SRO: SR210203

Opdrachtgever: Slokker Vastgoed bv

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Verkeer	11
Artikel 4 Wonen	12
hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	16
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 10 Overgangsrecht.....	17
Artikel 11 Slotregel.....	18

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Binnenstad - Bleekveld' van de gemeente Tiel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0281.BP00061-va01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw:

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

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of bepaald 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 aan-huis-verbonden-beroep (beroep aan huis):

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

1.7 aan-huis-verbonden-bedrijf (bedrijf aan huis):

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

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD);

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bed & breakfast:

het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, de bijbehorende bijgebouwen uitgezonderd;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.12 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. bestaat, of;
 - 2. wordt gebouwd, of;
 - 3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;

mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.16 bodemverstoring:

Alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 huishouden:

een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.30 inwoning:

de verhuur van een (deel van een) etage in een woning waarbij de voordeur, het trappenhuis of de lift met andere bewoners wordt gedeeld.;

1.31 kunstwerk:

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

1.32 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.33 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken;

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;

1.35 onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen meestal niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen en evenmin inwoning;

1.36 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.37 prostitutie:

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

1.38 prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een 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;

1.39 staat van bedrijfsactiviteiten:

de als bijlagen bij de regels bijlage 1 opgenomen standaard milieucategorisering van bedrijvigheid;

1.40 uitbouw:

een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw;

1.41 vloeroppervlak:

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

1.42 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen of duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.43 wonen:

het gehuisvest zijn in (een) woning(en);

1.44 woning/wooneenheid:

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

1.45 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot een perceelsgrens:

de kortste afstand van een perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk;

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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, balustrades en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 peil:

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

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. (fiets)parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden en -voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. speelvoorzieningen;
- h. standplaatsen ten behoeve van markten en dergelijke;
- i. terrassen ten behoeve van aangrenzende horecavoorzieningen;
- j. uitstallingen ten behoeve van aangrenzende detailhandelsvoorzieningen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. tuinen;
- m. wachtruimten ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van gebouwen mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep;
- c. bed&breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden en parkeerplaatsen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden.

Ten behoeve van de doelen 'uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep' en 'bed&breakfast' mag een gezamenlijke vloeroppervlakte van niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangewezen bouwvlak worden gebouwd;
- c. het gezamenlijk aantal woningen bedraagt maximaal 28 eenheden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen en aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- f. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en bouwhoogte.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regels.
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de achter het bouwvlak gelegen gronden binnen het bouwperceel bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen de gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', volledig worden bebouwd ten behoeve van bijgebouwen;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een bijgebouw en een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;

- f. de dakhelling van een aan- en uitbouw, een bijgebouw en een overkapping mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw, een bijgebouw en een overkapping mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte 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 hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting binnenniveau

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan slecht worden verleend als de karakteristieke geluidwering van gevels van woningen, als bedoeld in NEN 5077, ten minste gelijk is aan het verschil tussen:

- a. de gecumuleerde geluidsbelasting van omliggende wegen en 33 dB (binnenniveau); en
- b. het piekgeluid (LAmax) veroorzaakt door wegverkeer bij het laden en lossen van het theater Agnietenhof en 45 dB(A) (binnenniveau nacht).

hetgeen dient te blijken uit een bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen te overleggen bouwkundig akoestisch onderzoek.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in de regels van de vigerende bestemmingsplannen mede verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22;
- b. het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' en haar rechtsopvolgers.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf. Deze ontheffing is slechts toelaatbaar indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat de activiteit niet vergunningplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer en valt onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. degene die de activiteit in de woning of het bijgebouw uitvoert, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er dient bij voorkeur voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn. Indien dit niet het geval is, mag de parkeerdruk op de openbare ruimten niet onevenredig toenemen;
- f. de activiteit en bedrijfsmatige opslag dient in de woning of bijgebouw (dus inpandig) plaats te vinden;
- g. er geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die in verband staat met de bedrijfsmatige activiteit of het verstrekken van logies en ontbijt;
- h. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit, en de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep 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 m².

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

Indien een gebouw met een kap is afgedekt, mag de dakhelling niet meer dan 65° bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen strijdig gebruik

Als een gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval beschouwd gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en/of prostitutiebedrijven tenzij dit gebruik middels deze regels is toegestaan.

7.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in artikel 2 genoemde plannen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Nota Parkeernormen Tiel 2022', 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.

7.3 Strijdig gebruik parkeren

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken zonder dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 aanwezig is en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een 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 in de regels of op de verbeelding aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het 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;
- c. de bestemmingsregels voor het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toestaan dat de hoogte 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;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte 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 hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wro is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Overgangsrechtbepaling

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.

10.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10 lid 1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht

artikel 10 lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 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.

10.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 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.

10.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

artikel 10 lid 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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad - Bleekveld' van de gemeente Tiel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 februari 2024