



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel West - Papesteeg 95

Gemeente Tiel

Datum: 2 december 2022

Projectnummer: 190180.01

ID: NL.IMRO.0281.BP00067.on01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
3	Uitvoerbaarheid	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Economische uitvoerbaarheid	10
3.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

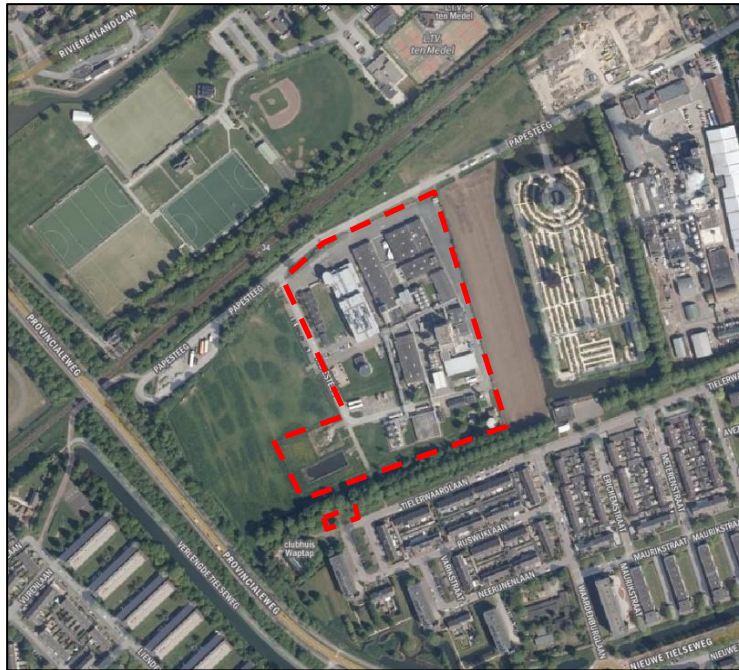
Op het adres Papesteeg 95 te Tiel is het bedrijf PPG gevestigd. In 2013 is voor dit bedrijf (en enkele andere bedrijfspercelen) een bestemmingsplan (Tiel West - Bedrijven Papesteeg) vastgesteld, waarbij aan het bedrijfsperceel een bestemming 'Bedrijf' is toegekend, met specifieke functieaanduiding 'coatingbedrijf'. Met de functieaanduiding is het bestaande bedrijf PPG ingepast. Echter, ten opzichte van het vóór 2013 geldende Uitbreidingsplan in Hoofdzaken uit 1964, waarin op het terrein meerdere soorten bedrijvigheid was toegestaan, is binnen de bedrijfsbestemming nu enkel nog bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 generiek toegestaan (naast het coatingbedrijf). Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Tiel West - Bedrijven Papesteeg' is het bedrijfsperceel van PPG abusievelijk verkeerd en te beperkt bestemd. Daarnaast ontbreekt een aanduiding voor de aanwezige Bevi-inrichting op de verbeelding, terwijl het bedrijf wel een Bevi-inrichting is. Met een nieuw bestemmingsplan wenst de gemeente Tiel deze omissies te herstellen, rekening houdend met omliggende gevoelige functies, zoals woningen. Onderdeel van dit plan is tevens het wegbestemmen van het bestemmingsvlak voor de in het verleden aanwezige woonwagens aan de Tielerswaardlaan. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van de kern Tiel, in de gelijknamige gemeente in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich ten zuidwesten van de binnenstad. Het plangebied betreft het bedrijfsperceel aan de Papesteeg 95 te Tiel. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Tiel en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



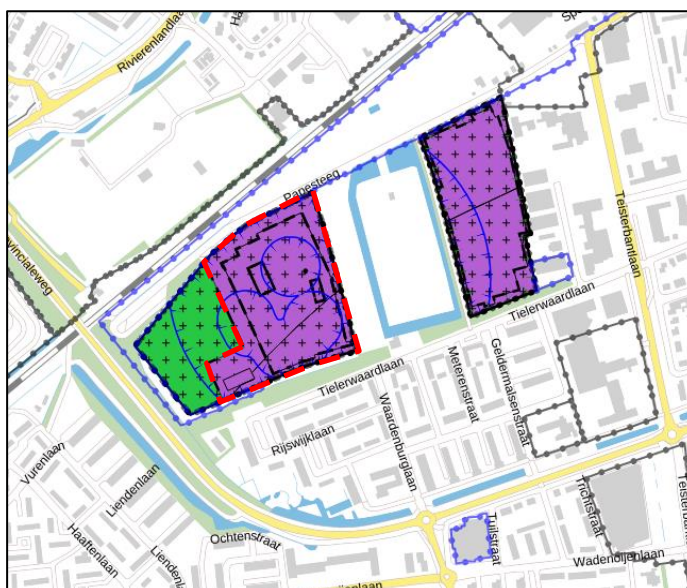
Globale ligging plangebied (rode arcering) (bron: pdokviewer.pdok.nl).



Het plangebied bij benadering rood omlind (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 17 juli 2013 is het bestemmingsplan 'Tiel West - Bedrijven Papesteeg' vastgesteld. Voor het plangebied is in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - coatingbedrijf' opgenomen. Verder geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Enkel het zuiden van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Het plangebied kent daarnaast volledig de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi 2' en plaatselijk 'veiligheidszone - bevi 1'. Ten slotte kent het plangebied een aantal bouwvlakken met bijbehorende maatvoeringen.



Het bestemmingsplan 'Tiel West - Bedrijven Papesteeg' met daarop het plangebied globaal rood omlind (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Voorliggend voornemen heeft ook invloed op een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Tiel West' (d.d. 15 februari 2012), waar de enkelbestemming 'Wonen - Woonwagens' geldt. Hier gelden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi 2'.



Het bestemmingsplan 'Tiel West' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

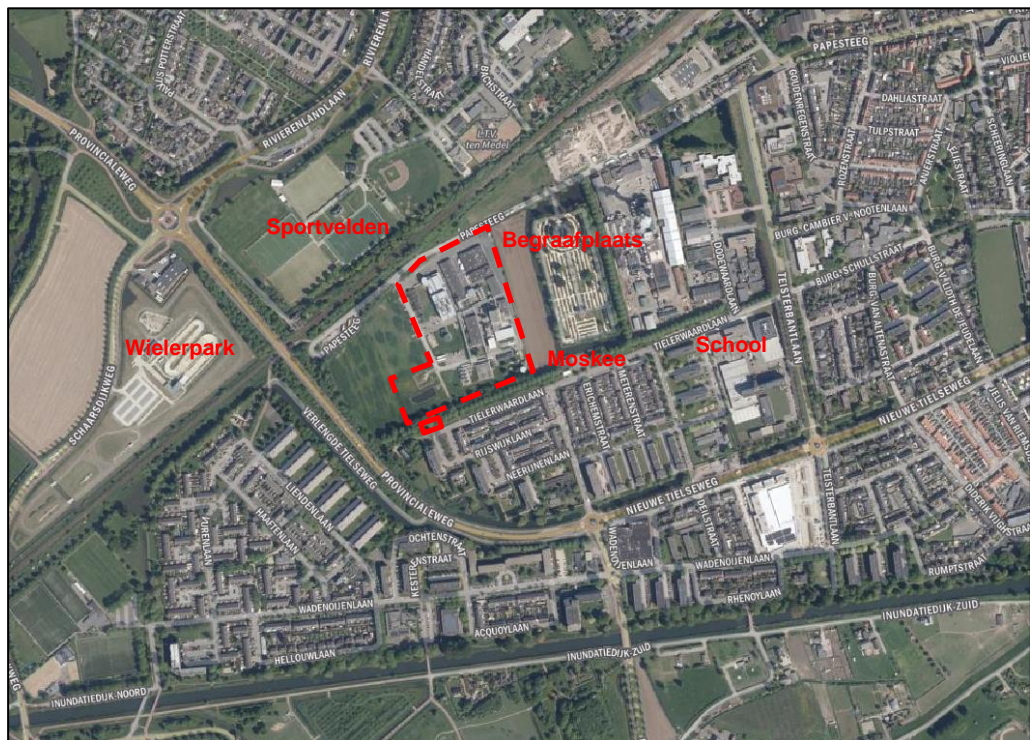
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit drie hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. Hoofdstuk 3 omvat ten slotte de uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Het plan

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de doodlopende Papesteeg, op nummer 95. Ten noorden is de spoorlijn die door Tiel loopt terug te vinden met daarachter enkele sportvelden en een wielerpark. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een begraafplaats en ten westen een grasveld. Ten zuiden van het plangebied ligt de Tielervwaardlaan, waaraan ook het weg te bestemmen bestemmingsvlak van de in het verleden aanwezige woonwagens is terug te vinden.

De Papesteeg en de Tielervwaardlaan liggen aan de noordzijde van Tiel West, logischerwijs gelegen aan de westzijde van de kern Tiel. In de directe omgeving is een gevarieerd aanbod dienstverlening, bedrijvigheid en woongebied aanwezig. Aan de Tielervwaardlaan is de middelbare school 'RSG Lingecollege' gevestigd en een moskee. Verder zijn er woningen aanwezig. Op navolgende afbeelding wordt een impressie gegeven van de omgeving.



Impressie omgeving plangebied (rood gearceerd) met functies (bron: pdok.nl).

In onderhavig plangebied is het bedrijf PPG gevestigd. Dit is een coatingbedrijf. Volgens het geldende bestemmingsplan valt een coatingbedrijf, zoals gesteld in de VNG-publicatie 2009, onder milieucategorie 4.2. In 2013 is voor dit bedrijf (en enkele andere bedrijfspercelen) een bestemmingsplan (Tiel West - Bedrijven Papesteeg) vastgesteld, waarbij aan het bedrijfsperceel een bestemming 'Bedrijf' is toegekend, met specifieke functieaanduiding 'coatingbedrijf'. Met de functieaanduiding is het bestaande bedrijf PPG ingepast. Echter, ten opzichte van het vóór 2013 geldende Uitbreidingsplan in Hoofdzaken uit 1964, waarin op het terrein meerdere soorten bedrijvigheid was toegestaan, is binnen de bedrijfsbestemming nu enkel nog bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 generiek toegestaan (naast het coatingbedrijf). Met de

vaststelling van het bestemmingsplan 'Tiel West - Bedrijven Papesteeg' is het bedrijfsperceel van PPG abusievelijk verkeerd en te beperkt bestemd. Met voorliggend plan worden geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar worden de bedrijfsmogelijkheden juridisch-planologisch uitgebreid rekening houdend met het woon- en leefklimaat met omliggende gevoelige functies. Daarnaast ontbreekt er ten onrechte in het bestemmingsplan een aanduiding waarmee wordt vastgelegd dat, conform de feitelijke situatie van PPG, een Bevi-inrichting is toegestaan. Tevens wordt de woonbestemming voor de in het verleden aanwezige woonwagens aan de Tielervwaardlaan verwijderd in lijn met de feitelijke situatie. Op de navolgende afbeelding wordt een impressie gegeven van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied gezien vanaf de Papesteeg (bron: Google Maps).

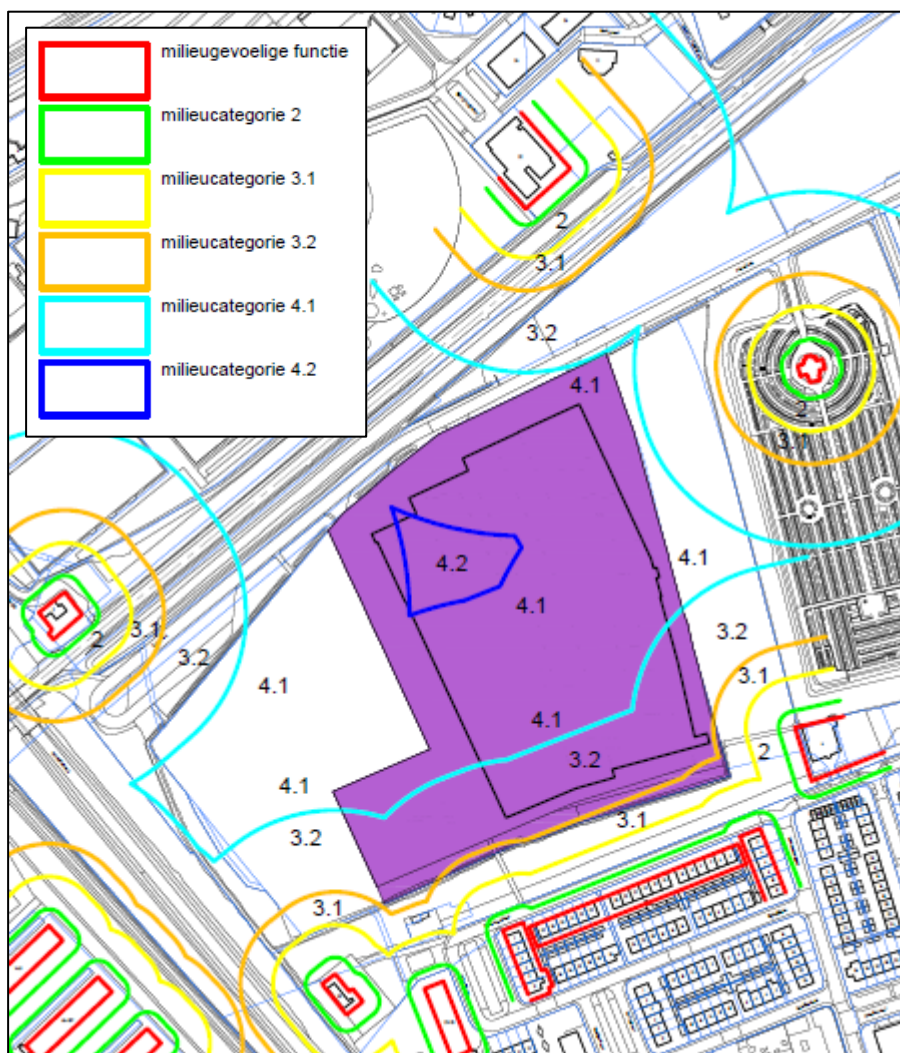
Juridisch-planologisch kader

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan herstelt uitsluitend de in het verleden toegekende beperkingen wat betreft de mogelijkheden voor bedrijvigheid. Wanneer het uitgangspunt wordt genomen dat omliggende milieugevoelige functies, zoals woningen, daarbij niet gehinderd mogen worden, geldt dat op korte afstand van de gevoelige functies minder milieubelastende activiteiten/milieucategorieën wenselijk zijn. Dit betekent dat hoe groter de afstand tot een milieugevoelige functie, hoe hoger de milieucategorie kan zijn. Via deze systematiek wordt een goed woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies gewaarborgd. Deze systematiek wordt 'inwaarts zoneren' genoemd en is toegepast op voorliggende situatie. Dit betekent dat een bepaalde afstand aanwezig moet zijn om een bepaalde milieucategorie uit te kunnen oefenen. In de eerste schil (10 meter) rondom milieugevoelige functies zijn mogelijkheden voor bedrijvigheid in milieucategorie 1. De tweede schil (30 meter) voor milieucategorie 2, de derde schil (50 meter) voor milieucategorie 3.1 etc., conform onderstaand overzicht vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Milieucategorie	Richtafstand vanuit omliggende milieugevoelige functies
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

4.1	200 meter
4.2	300 meter

Op basis van dit principe van inwaarts zoneren zijn de maximaal toegestane milieucategorieën op het bedrijfsperceel bepaald, waarbij een goed woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies gewaarborgd blijft. Met deze inwaartse zoning worden de planologische rechten van het bedrijfsperceel zodanig vormgegeven dat ze vanuit planologisch oogpunt geen belemmering vormen. Voor het plangebied geldt dat een klein deel in het noordwesten bedrijven tot milieucategorie 4.2 toestaat. Verder zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan, met uitzondering van een zuidelijke strook waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hele kleine stukjes van het zuiden van het plangebied staan enkel bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toe. De inwaartse zoning wordt juridisch vormgegeven aan de hand van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie [in te vullen milieucategorie]'.



Inwaarts zoneren vanuit omliggende milieugevoelige functies (bron: SAB).

Verder blijven de huidige mogelijkheden op het perceel van kracht. Dat betekent onder meer dat de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - coatingbedrijf' aanwezig blijft. Ook de huidige bebouwingsmogelijkheden, veiligheidszones en archeologische dubbelbestemmingen blijven van kracht. Wel wordt een aanduiding met

betrekking tot een Bevi-inrichting op de verbeelding opgenomen, omdat PPG een dergelijke inrichting betreft. Daarnaast wordt de vorm van de 'veiligheidszone - bevi 1' iets gewijzigd, doordat de zone nu wordt gebaseerd op de meest recent uitgevoerde risicoberekening. De Bevi-2 zone over het gehele plangebied blijft ongewijzigd. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig, omdat de situatie niet tot nauwelijks veranderd. Om die reden zag de Veiligheidsregio Gelderland Zuid geen noodzaak om een advies uit te brengen over voorliggend plan.

Ten slotte wordt ten zuiden van de bedrijfsgronden een klein gebied dat bestemd is als 'Wonen - Woonwagens' verwijderd ten behoeve van de bestemming 'Groen'. Dit is in lijn met de huidige feitelijke situatie.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan herstelt uitsluitend een omissie uit het verleden. Er wordt uitgegaan dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aanwezige bedrijf reeds in het verleden is aangetoond, bijvoorbeeld in het kader van de vergunningverlening. Middels het inwaarts zoneren vanuit de gevoelige functies uit de omgeving wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggend bestemmingplan zijn kosten voor de gemeente gemeoid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor eventuele omgevingsvergunningen. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.