Bestemmingsplan

Tiel West - Veilingterrein

Gemeente Tiel

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Tiel West - Veilingterrein
Identificatienummer:	NL.IMRO.0281.BP00062-va01
Status:	Vastgesteld
Datum:	21 december 2022
Projectnummer Buro SRO:	37.10.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Tiel
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J.W. Heijsteeg

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzame stedenbouw 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieu 20
4.2 Water 26
4.3 Ecologie 30
4.4 Verkeer 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.6 Explosieven 33
4.7 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Algemeen 34
5.2 Wijze van bestemmen 34
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 36
6.4 Verslag zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp 41
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan 43
Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek 45
Bijlage 4 Bodemonderzoek, Spoorstraat 1 - 3 47
Bijlage 5 Bodemonderzoek, Spoorstraat 5 49
Bijlage 6 Bodemonderzoek, Spoorstraat 13 51
Bijlage 7 Bodemonderzoek Papesteeg 83a 53
Bijlage 8 Raming bodemsaneringskosten 55
Bijlage 9 Oplegnotitie bodemonderzoeken 57
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai 59
Bijlage 11 Doelmatigheidstoets geluidmaatregelen spoor 61
Bijlage 12 Geuronderzoek bedrijven 63
Bijlage 13 Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai 65
Bijlage 14 Advies omgevingsdienst Externe veiligheid 67
Bijlage 15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 69
Bijlage 16 Quick scan trillingen 71

Bijlage 17 **Watertoets** **73**
Bijlage 18 **Waternotitie** **75**
Bijlage 19 **Uitgangspuntennotitie regenwater** **77**
Bijlage 20 **Voortoets stikstof** **79**
Bijlage 21 **Quickscan flora en fauna Veilingterrein** **81**
Bijlage 22 **Quickscan flora en fauna schoolgebouw** **83**
Bijlage 23 **Ecologische uitvoerbaarheid** **85**
Bijlage 24 **Parkeerbalans** **87**

Regels 89

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **91**
Artikel 1 Begrippen 91
Artikel 2 Wijze van meten 95
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **96**
Artikel 3 Bedrijf 96
Artikel 4 Gemengd 98
Artikel 5 Groen 99
Artikel 6 Maatschappelijk 100
Artikel 7 Verkeer 101
Artikel 8 Wonen 102
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 105
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **107**
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 107
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 107
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 107
Artikel 13 Overige regels 107
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **108**
Artikel 14 Overgangsrecht 108
Artikel 15 Slotregel 108

Bijlagen bij de regels 109

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **111**
Bijlage 2 **Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging** **113**
Bijlage 3 **Toegelaten parkeerplaatsen in de bestemming Verkeer** **115**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In Tiel West liggen aan de Spoorstraat enkele verouderde bedrijfslocaties op het zogeheten Veilingterrein. De gemeente is voornemens om in samenwerking met BPD Bouwfonds en woningcorporatie Thius op deze locatie maximaal 324 woningen en kleinschalige bedrijvigheid en/of horeca te realiseren. Onderdeel van dit initiatief is tevens het realiseren van een schoolgebouw voor het beroepscollege en de aanleg van een rotonde.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de Spoorzone in Tiel West. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het Veilingterrein ligt direct aan de Spoorstraat, ten zuiden van de spoorlijn en het treinstation van Tiel. De locatie wordt verder door de Papesteeg en de Teisterbantlaan met de omgeving verbonden. De zone langs het spoor, waar de Spoorstraat onderdeel van is, ligt hoger dan de omgeving. Aan de zuid- en oostzijde grenst het Veilingterrein aan achtertuinen van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing met voornamelijk vrijstaande woningen en diepe voortuinen is kenmerkend voor de oude lintbebouwing aan de Papesteeg. Het karakter ten westen van de locatie wordt bepaald door bedrijventerreinen en logistiek verkeer. Het Veilingterrein betreft een grotendeels verhard terrein met meerdere hallen die plek bieden aan voorzieningen zoals kringloopwinkels. In het oostelijk deel van het plangebied staan twee gebouwen met architectonische en historische waarde: het voormalige kantoor van de Metawa fabriek en de kantoorvilla van de fruitveiling. In het westelijk deel van het plangebied liggen oude woningen en kantoorpanden. De zuidwestelijke punt van het plangebied, waar het schoolgebouw beoogd is, betreft in de huidige situatie een grasveld. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.

Luchtfoto van het plangebied (bron: BGSV)

2.2 Toekomstige situatie

Met voorliggend plan worden ter plaatse van het Veilingterrein maximaal 324 woningen en kleinschalige bedrijvigheid en/of horeca gerealiseerd. In het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt een rotonde en een schoolgebouw gerealiseerd. In opdracht van de initiatiefnemers is door BGSV een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het ontwerp. Het volledige stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 1. Hierin is ook de locatie Teisterbantlaan opgenomen. Voor die locatie wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Stedenbouwkundig ontwerp (bron: BGSV)

De opzet voor het Veilingterrein kenmerkt zich door diverse woonblokken in het groen. De bijzondere geschiedenis van het Veilingterrein krijgt een plek in het plan door het behoud van de kantoorvilla en het METAWAgebouw in de noordoostelijke punt van het plangebied.
In het meest westelijke blok zijn 104 woningen voorzien. Dit betreft appartementen en rijwoningen in het sociale huursegment. In de twee blokken daarnaast worden respectievelijk 47 en 51 woningen gerealiseerd, waaronder appartementen en rijwoningen (middenduur/duur). In het zuidoostelijke woonblok komen 39 (rijwoningen, middenduur/duur) en in het noordoostelijke blok komen 38 appartementen (betaalbaar, middenduur/duur). In de bestaande bebouwing (kantoorvilla en het METAWAgebouw) is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Langs de oostelijke en zuidelijk rand van het Veilingterrein zijn circa 45 vrijstaande, twee-onder-een-kap- en drie-onder-een-kapwoningen beoogd. Dit bestemmingsplan biedt qua

aantallen en type woningen enige flexibiliteit om bijvoorbeeld een twee-onder-een-kapwoning te realiseren waar op het schetsontwerp een vrijstaande woning is ingetekend.

In de zuidwestelijke punt van het plangebied wordt het schoolgebouw voor het beroepscollege gerealiseerd, op de hoek van de Papesteeg en de Teisterbantlaan. Voor het beroepscollege wordt uitgegaan van 6.400 m² bruto vloeroppervlak over maximaal 4 bouwlagen.

Groenstructuur
Door het groen langs het spoor te verbinden met de groenstructuur aan de noordzijde van het spoor en door het groen langs de Teisterbantlaan door te trekken richting het spoor ontstaat een aaneengesloten stedelijke groenstructuur. De stedelijke groenstructuur verbindt de verschillende locaties op een kwalitatief hoogwaardige manier met elkaar. De stedelijke groenstructuur is voor iedereen toegankelijk en heeft een maatvoering die daarbij past. Het Spoorpark heeft vier groene uitlopers richting het Veilingterrein. Dit zijn de Teisterbantlaan en drie interne groene verbindingen. De interne groenstructuur verbindt de groene uitlopers en de woningen met elkaar.

Verkeersstructuur
Het Veilingterrein krijgt een aantal ontsluitingen via de Spoorstraat. De Spoorstraat wordt verlegd richting het westen om plaats te maken voor een aaneengesloten woongebied. Hierdoor ontstaat er een nieuwe kruising met de Papesteeg ter hoogte van de Teisterbantlaan. Deze kruising is in voorliggend plan uitgewerkt in een rotonde.
Vanaf de Spoorstraat worden de bouwblokken ontsloten voor parkeren door middel van parkeerhoven in de bouwblokken. Bewoners parkeren in de parkeerhoven en langs de buurtstraat en in het parkeerhofje in de bocht van de buurtstraat. De groene structuur tussen de bouwblokken kan zo autovrij zijn.
Tussen de Papesteeg en de Spoorstraat nabij het station komt een smalle buurtstraat om de overige grondgebonden woningen te bereiken. Het grootste deel van het bezoekersparkeren voor het Veilingterrein is aan de Spoorstraat gesitueerd en een klein deel langs de buurtweg.
Het Beroepscollege wordt ontsloten via de Papesteeg. Op het aspect verkeer en parkeren worden nader ingegaan in paragraaf 4.4.

In het westelijk deel van het plangebied is het bedrijf Van Kempen (koudetechniek) gevestigd. Delen van de gronden van dit bedrijf zijn bij de bovengenoemde ontwikkelingen betrokken. In ruil hiervoor mag het bedrijf één bouwlaag toevoegen op het kantoorgedeelte van het bedrijfsgebouw. Om dit mogelijk te maken is het bedrijfsperceel van Van Kempen onderdeel van voorliggend plan.

Tot slot zijn er nog twee woonpercelen aan de Papesteeg, direct ten zuiden van Van Kempen, onderdeel van voorliggend plan. Het oostelijke woonperceel betreft de herbouw van een bestaande woning. Op het westelijke woonperceel wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

Om de woonwijken ten noorden en ten zuiden van het spoor beter met elkaar te verbinden wordt rekening gehouden met de aanleg van hellingbanen naar een tunnel voor voetgangers en fietsers. Deze tunnel wordt aan de noordzijde ontsloten vanaf de Siependaallaan, en aan de zuidzijde aangesloten op de Spoorstraat.

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Het schoolgebouw zal tevens voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit BENG (bijna energie neutraal) worden gebouwd. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. De verharding neemt fors af met voorliggend plan. Uitgangspunt is dat in de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt aangelegd. Hierbij geldt het principe dat alles groen wordt tenzij het geen optie is. Door te vergroenen wordt bijgedragen aan het verminderen van wateroverlast, droogte en hittestress. Bij het vergroenen is het belangrijk dat de buitenruimte ook natuurinclusief wordt ingericht. Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om regenwater langer vast te houden binnen het plangebied en daar te laten infiltreren. De insteek is om de sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen door vergroening en een waterdoorlatende openbare ruimte. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen in combinatie met een verbeterd watersysteem voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Zo zullen er koelteplekken worden gerealiseerd door bijvoorbeeld aanplant van bomen in clusters. Tevens wordt in het plangebied voorzien in laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, conform de eisen die daaraan worden gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan worden maximaal 324 woningen en een schoolgebouw mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Ten eerste dient de behoefte aan de woningen te worden onderbouwd. Onderstaand wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte.

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld juni 2019) zet de gemeente de toekomst van het wonen in Tiel uiteen. De visie geven heeft een looptijd van 5 jaar, maar kijkt in de analyse verder vooruit met 2030 als stip op de horizon. De woonvisie biedt kaders voor een toekomstbestendig woningaanbod, een aantrekkelijke woonomgeving en leefbare wijken en dorpen. Dit is omschreven in vier hoofddoelen voor wonen in Tiel: toekomstbestendig wonen, aantrekkelijk wonen, vitale wijken en dorpen en duurzaam wonen. Op de Woonvisie wordt verder ingegaan in paragraaf 3.3.2. In de Woonvisie heeft de gemeente Tiel in 2019 de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte omschreven. Deze zijn gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek dat de gemeente Tiel begin 2019 ten behoeve van de Woonvisie heeft laten uitvoeren.

Kwalitatieve behoefte

De komende jaren is, op basis van woonvoorkeuren en gemeten verhuisbewegingen, toevoeging van woningen in alle marktsegmenten gewenst. In het huursegment ligt de opgave iets sterker in het toevoegen van grondgebonden woningen, maar er is zeker ook een uitbreidingsvraag naar appartementen. Dit laatste vooral om in te spelen op de toenemende vraag van ouderen. In de koopvoorraad ligt de grootste uitbreidingsvraag vanuit de gemeten verhuisbewegingen in het toevoegen van rij-en hoekwoningen, gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen. De vraag naar vrijstaande woningen is lager en zal sterk afhankelijk zijn van het geboden prijsniveau en de locatie. De vraag naar koopappartementen is iets groter dan de vraag naar sociale huurappartementen.

Kwantitatieve behoefte

Tiel kent een groeiende vraag naar woningen. Was in de Woonvisie ruimte voor circa 110 woningen per jaar tot 2030. In de regionale Woonagenda is een behoefte geraamd van 200 woningen per jaar tot 2030. Regionaal wordt de woningbouwopgave, conform de provinciale Omgevingsverordening Gelderland, afgestemd in de regionale Woonagenda. Deze regionale afstemming moet ervoor zorgen dat er wordt gebouwd naar behoefte en dat gemeenten samenwerken op gemeente overstijgende onderwerpen. Het regionale woningbouwprogramma vormt daarmee de vertaling van de regionale visie en ambities naar kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de nieuwbouwprogrammering voor de periode 2020-2030. Voor deze programmatische kaders is gebruik gemaakt van recente bevolkings- en huishoudensprognoses.
Tot 2030 is in de regionale Woonagenda voor de gemeente Tiel een bandbreedte opgenomen van 1700-2000 woningen. Gezien het huidige woningtekort houden we de bovenkant van deze bandbreedte aan. Met een realisatie van 378 woningen in de periode 2020-2021 resteert daarmee een opgave van ruim 1.600 woningen.

Woningbouwimpuls
De vraag naar woningen is sterk toegenomen, maar de bouw van woningen is achtergebleven. Hierdoor is er nu een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt met de Woningbouwimpuls middelen ter beschikking om de woningbouw te stimuleren. De Woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan (1) het versnellen van de woningbouw en (2) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.
Het kabinet heeft het doel gesteld om jaarlijks ongeveer 75.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De Woningbouwimpuls draagt bij aan dit doel door de bouw van meer woningen te versnellen. Bovendien geeft de Woningbouwimpuls specifieke aandacht aan de bouw van betaalbare woningen, zodat het woningaanbod voor starters en mensen met een laag of middeninkomen vergroot wordt. De Woningbouwimpuls richt zich met name op stedelijke regio's waar de vraag naar woningen het grootst is. In de Regeling Woningbouwimpuls 2020 is vastgelegd dat 25% van de totaalscore van een aanvraag voor de Woningbouwimpuls bepaald wordt door het hoofdcriterium urgentie. Het hoofdcriterium urgentie betreft de omvang van de woningbouwopgave in de regio waar de aanvragende gemeente is gelegen. Er zijn drie klassen onderscheiden in urgentie: laag, midden en hoog. De Gemeente Tiel ligt in een regio met een hoge woningbouwopgave.

Toetsing
De gemeente Tiel heeft een beperkte voorraad aan harde bouwplannen. Voor de realisatie van de woningbehoefte is Tiel voor een groot deel afhankelijk van inbreidingslocaties. Enkel Passewaaij betreft een uitbreidingslocatie. Deze inbreidingslocaties zijn veelal moeilijker te ontwikkelen en betreffen vaak kleinere locaties. Ondertussen neemt de druk op de woningvoorraad toe. Onderhavig plan draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave van 1.600 woningen tussen 2022 en 2030.
Met onderhavig plan is ingezet op een duurzaam vitale wijk. Er is binnen de appartementengebouwen ruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens. Doorstromen binnen Tiel en binnen de wijk is mogelijk. Met een aandeel betaalbare woningen is voorzien in de grote druk op betaalbare woningen. Gezien de bestaande voorraad en de opgave van Tiel ligt de uitdaging in Tiel hiernaast vooral in het realiseren van duurdere (koop)woningen. Hieraan is invulling gegeven door kwalitatief hoogwaardige vrijstraande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen aan het groen en de binnenstraat te realiseren. Door de ligging nabij de voorzieningen van het centrum, de relatief groene invulling en variëteit in het programma draagt deze ontwikkeling bij aan de vier hoofddoelen uit de Woonvisie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. Sindsdien zijn een aantal actualisatieplannen gevolgd. Actualisatieplan 8 is op 15 december 2021 vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.
In de Omgevingsverordening is onder meer bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Er dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van woningen en een schoolgebouw. Uit de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt de behoefte aan dit type woningen in de gemeente Tiel (zie paragraaf 3.1). Met het plan is sprake van herontwikkeling / transformatie van een binnenstedelijke locatie. De nieuwe gebouwen worden stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hiermee draagt het initiatief bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het plangebied ligt aan de Spoorstraat direct ten zuiden van de spoorlijn en het treinstation van Tiel. Hiermee draagt het plan tevens bij aan een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening wordt benoemd dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Hierbij dienen in ieder geval de volgende aspecten te worden betrokken:

a. waterveiligheid;
b. wateroverlast;
c. droogte;
d. hitte.

In voorliggend plan zijn deze aspecten betrokken. Onderstaand wordt kort op de aspecten ingegaan. In het stedenbouwkundig plan in bijlage 1, paragraaf 2.3 Duurzame stedenbouw en paragraaf 4.2 Water wordt hier nader op ingegaan. De aspecten zijn:

a. Waterveiligheid: gezien de ligging van het plangebied is er geen extra risico op overstroming vergeleken met de bestaande situatie.
b. Wateroverlast: binnen de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de toekomstige klimaatbuien. Het plangebied zal zo ingericht worden dat er geen wateroverlast (inpandig) ontstaat binnen het plangebied of het omliggende gebied. Met een klimaatstresstest zal dit aangetoond worden bij een bui van T=100+10%.
c. Droogte: doordat binnen het plangebied veel minder verharding wordt gerealiseerd dan in de bestaande situatie zal er veel minder regen worden afgevoerd. Daarnaast wordt regenwater maximaal geïnfiltreerd in de bodem. Hiermee wordt een flinke bijdrage geleverd aan het beperken van de verdrogingsschade. Hergebruik van regenwater kan hierbij een nog grotere impuls geven.
d. Hitte: doordat er meer groen in het plangebied wordt gerealiseerd zal opwarming van het gebied minder gaan plaatsvinden. Bij de uitwerking van de ontwerpen zal de plaats van aan te brengen bomen bij voorkeur zo gekozen worden dat hiermee ook maximale schaduwwerking plaatsvindt op verhardingen. Het aanbrengen van groende daken kan ook nog een positieve bijdrage leveren aan het beperken van hittestress.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

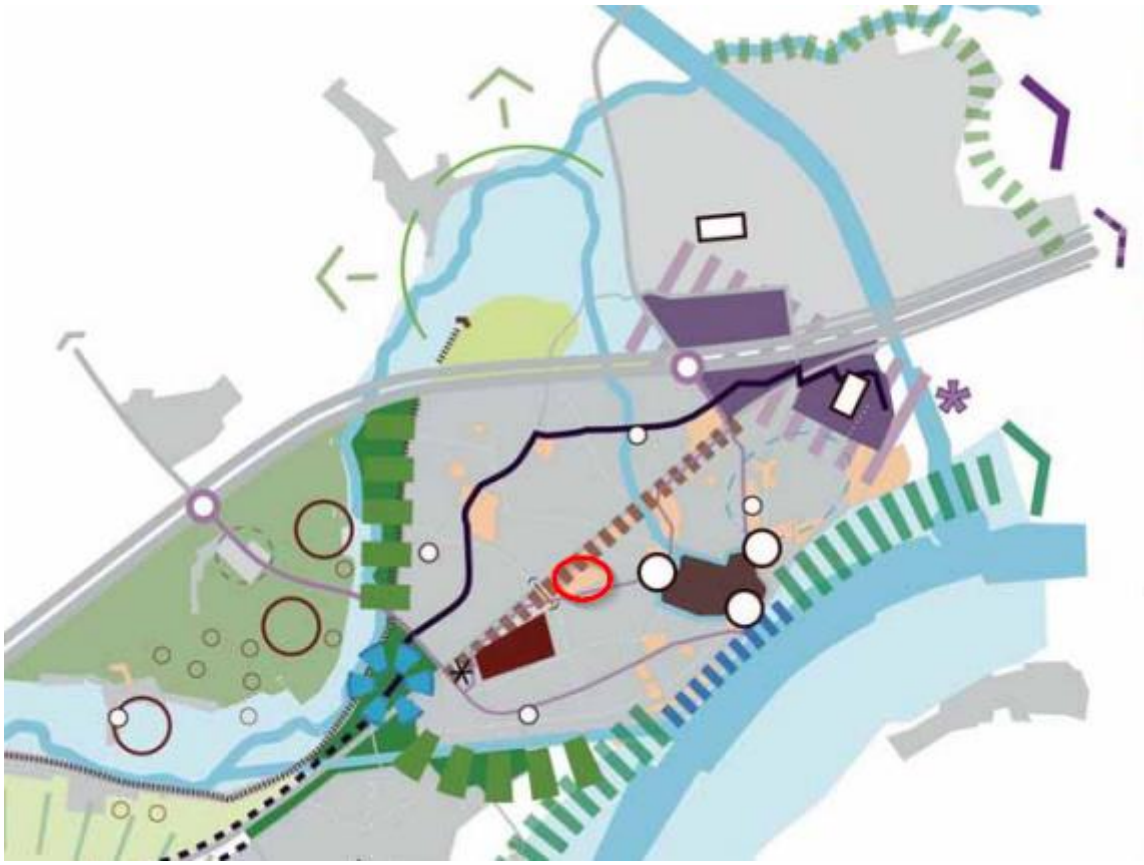
De Structuurvisie Tiel 2030 omvat een visie op het ruimtelijke beleid van de gemeente Tiel voor de periode tot 2030. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

Wat betreft wonen wordt de aanwezige woningbehoefte tot 2030, gezien de vele onzekerheden, rekening gehouden met een ruime bandbreedte. Er wordt een ondergrens van ruim 4.000 woningen aangehouden en een bovengrens van rond de 6.000 woningen. Wat betreft mogelijke woonmilieus moet de gemeente Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus. Voor de periode tot 2030 kan Tiel aan dit lijstje ook groene woonmilieus toevoegen, gekoppeld aan de noodzakelijke landschapsontwikkeling rond de stad.

De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren. Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaaij).

De binnenstedelijke locaties hebben voorrang, maar zijn moeilijk te faseren. Het zijn immers vaak lastige locaties, op oude bedrijfsterreinen, vaak met bodemvervuiling. Bovendien vraagt het parkeren in veel gevallen om innovatieve (en dure) oplossingen. Op de binnenstedelijke locaties zal over het algemeen in relatief hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd. Dergelijke centrummilieus sluiten goed aan bij het profiel van Tiel als centrumstad in Rivierenland, komen tegemoet aan de te verwachten woonwensen van een vergrijzende bevolking en bieden mogelijkheden om jongeren voor de stad te behouden.
De structuurvisie noemt drie typen woningbouw: stedelijk wonen, suburbaan wonen en landelijk wonen.

Planspecifiek
De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de strategiekaart uit de Structuurvisie met het plangebied rood omcirkeld. De planlocatie is aangeduid als geplande woningbouwlocatie (roze kleur) en herstructurering spoorzone (paarse strepen). Op de deelkaart Wonen is het plangebied aangeduid als nieuw stedelijk wonen. Voorliggend initiatief betreft een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een gevarieerde samenstelling van typen woningen. Het plangebied is aangewezen als woningbouwlocatie. Hiermee sluit het plan aan bij de Structuurvisie Tiel 2030.



Strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030

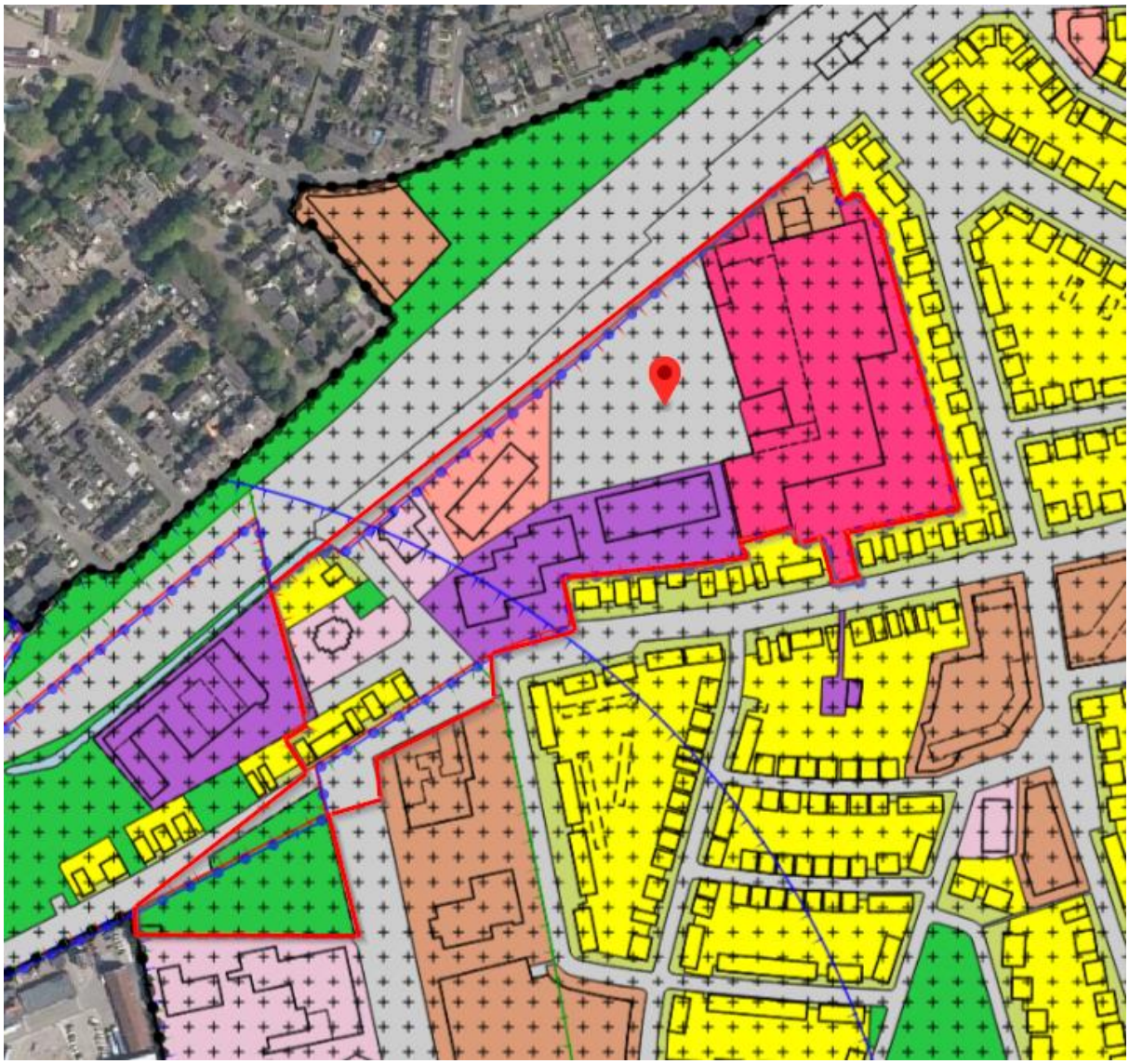
3.3.2 Tielse Woonvisie 2019-2023 - Wonen in de fruitstad

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld juni 2019) zet de gemeente de toekomst van het wonen in Tiel uiteen. De visie geven heeft een looptijd van 5 jaar, maar kijkt in de analyse verder vooruit met 2030 als stip op de horizon. De woonvisie biedt kaders voor een toekomstbestendig woningaanbod, een aantrekkelijke woonomgeving en leefbare wijken en dorpen. Dit is omschreven in vier hoofddoelen voor wonen in Tiel:

1. Toekomstbestendig wonen. Demografische en economische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonwensen. De woningvoorraad moet passen bij de woonwensen van de Tielse bevolking.
2. Aantrekkelijk wonen. Een aangename woonomgeving biedt voldoende voorzieningen, een goede openbare ruimte, goede bereikbaarheid en verbindingen, recreatiemogelijkheden en evenementen in en nabij de stad.
3. Vitale wijken en dorpen. Niet alleen Tiel als geheel, maar ook de afzonderlijke wijken en dorpen moeten aantrekkelijke woongebieden zijn. Met ruimte voor zorg, voor een goede mix van bewoners, voor verschillende groepen inwoners.
4. Duurzaam wonen. Uit het Klimaatakkoord en bijbehorende wetgeving volgen forse opgaven, ook op het gebied van wonen.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief voorziet in maximaal 324 woningen in bestaand stedelijk gebied in Tiel, waarbij sprake is van een diverse mix van woningtypen. In paragraaf 3.1 is toegelicht dat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan de woningen en waarom het plangebied een geschikte locatie is voor woningbouw. Met het plan worden verschillende woningtypen gerealiseerd en is ingezet op een duurzaam vitale wijk. Hiermee past het plan binnen het beleid uit de Tielse Woonvisie.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tiel West', vastgesteld op 15 februari 2012. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning - Vrije markt', 'Detailhandel', 'Groen', 'Kantoor', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Over de planlocatie liggen tevens deels de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - bevi 2' en 'milieuzone - geurzone'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 17 oktober 2018 en het 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen', vastgesteld op 19 december 2018.


Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van de woningen en het schoolgebouw uit voorliggend initiatief zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Bij de start van de herontwikkeling was al duidelijk dat er de nodige vervuilingen in de bodem aanwezig waren. In een breed omvattend historisch onderzoek (zie bijlage 3) waarbij alle bekende vervuilingen en onderzoeken in beeld zijn gebracht kwam dit dan ook weer naar voren. Dat er dan ook kosten verbonden zijn aan de saneringen is bekend en deze saneringen maken dan ook onderdeel uit van de exploitatie. Voor enkele percelen zijn nog actuele onderzoeken aanwezig (Spoorstraat 1-3 (bijlage 4), Spoorstraat 5 (bijlage 5), Spoorstraat 13 (bijlage 6) en Papesteeg 83a (bijlage 7). Al deze onderzoeken onderschrijven het initiële beeld van aanwezige -bekende- vervuilingen. Hiertoe is een raming gemaakt van de te verwachtte saneringskosten van ca € 2,1 miljoen (en als het tegen zit, worst case, van € 3.1 miljoen); zie bijlage 8. Met deze kosten is in de planexploitatie rekening gehouden. In de oplegnotitie in bijlage 9 wordt een samenvatting gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken. Daarmee is het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

Evident is dat lopende de realisatie menig sanering uitgevoerd moet worden en dat zal dan ook geschieden waarbij in lijn met de bodemregelgeving geborgd is dat dit op de juiste wijze gebeurd. Bij de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen zal, tot slot, er op toegezien worden dat de bewoners en gebruikers van het plangebied ook daadwerkelijk zekergesteld zijn van een bodemkwaliteit welke past bij de woonfunctie.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 29850 (aan de Nieuwe Tielseweg ten zuiden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	18.1 µg/m3	17.3 µg/m3	9.7 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 324 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op

geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
De nieuwe woningen en de school zijn geluidsgevoelige objecten. Daarom is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 10. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde bij een aantal woningen en de school wordt overschreden. De maximale grenswaarden uit de Wgh en de grenswaarden uit het gemeentelijk beleid worden niet overschreden. Eventuele maatregelen kunnen de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet wegnemen. In bijlage 11 is een doelmatigheidstoets naar geluidmaatregelen ten aanzien van het spoor toegevoegd, waaruit blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn. Er worden daarom hogere waarden aangevraagd.
Ook is het effect van het plan op bestaande woningen onderzocht, waarbij is gekeken naar het effect van de nieuwe woonstraat op het Veilingterrein, de wijziging van de Spoorstraat en de verkeerstoenames door de ontwikkeling in het plangebied. Hieruit volgt dat de nieuwe woonstraat op het Veilingterrein niet zorgt voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij bestaande woningen. De wijziging van de Spoorstraat zorgt niet voor een geluidstoename van 2 dB of meer. Als gevolg van de verkeerstoenames op bestaande wegen kan er bij één weg een geluidtoename optreden van meer dan 2 dB, namelijk op de Thorbeckestraat. De geluidsbelasting komt op woningen aan deze weg op maximaal 2 dB boven de voorkeursgrenswaarde uit, de maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied komen verschillende milieubelastende functies voor. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de belangrijkste de bedrijven Niacet aan de Papesteeg 91, PPG Coatings aan de Papesteeg 95 en Van Kempen koudetechniek aan de Spoorstraat 14. De aspecten geluid en geur zijn de

bepalende milieueffecten voor deze functies. Voor beide onderwerpen is een onderzoek gedaan. In bijlage 12 is het geuronderzoek opgenomen. Hierin is onderzoek gedaan naar de bedrijven Niacet en PPG Coatings. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de toekomstige woningen en school sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. De ontwikkeling geeft bovendien geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van Niacet of PPG Coatings. Daarmee kan de aanduiding 'milieuzone - geurzone' die in het geldend bestemmingsplan over een deel van het plangebied heen ligt ook komen te vervallen.
In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 13) zijn alle bovengenoemde bedrijven onderzocht en is ook gekeken naar het kantoorgebouw aan de J.S.J. de Jongplein 1-5. De conclusie is dat het akoestisch woon- en leefklimaat voldoende is.

Met het bestemmingsplan worden ook milieubelastende functies mogelijk gemaakt: de school en kleinschalige bedrijvigheid en horeca. De school ligt in een gemengd gebied. Voor een school voor beroepsonderwijs in gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Omliggende milieugevoelige objecten liggen niet binnen 10 meter van de school. Ook de bedrijvigheid (dienstverlening, kantoren, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galeries) en horeca zijn dermate kleinschalig en hebben dermate weinig milieueffect dat deze aangrenzend aan woningen mogelijk zijn zonder dat de woningen hier hinder van ondervinden. De milieubelastende functies die in dit plan mogelijk worden gemaakt zorgen er niet voor dat er bij omliggende milieugevoelige functies een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Het aspect milieuzonering staat gelet op bovenstaande de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

De Omgevingsdienst Rivierenland heeft een advies uitgebracht over de ontwikkeling. Dat advies is opgenomen in bijlage 14. Het tekstvoorstel uit het advies is in deze paragraaf overgenomen.

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming “wonen” passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute (deellocaties Teisterbantlaan, Beroepscollege en Veilingterrein) en over de Waal (deellocaties Veilingterrein en Teisterbantlaan). De deelplangebieden liggen namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:
- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 6 april 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

<u>Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval</u>
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

<u>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</u>
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL- alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen
Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Voor dit plan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, waarbij ook de ontwikkeling op de huidige locatie van de school aan de Teisterbantlaan is betrokken. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 15. Hieruit blijkt dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, dat verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage niet nodig is en dat wordt afgezien van het doorlopen van een Plan-m.e.r. procedure.

4.1.7 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

1. Deel A, Schade aan gebouwen
2. Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
3. Deel C, Storing aan apparatuur

Planspecifiek

In de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen wordt een QuickScan als instrument gebruikt om te bepalen of trillingshinder kan optreden en of nader trillingsonderzoek noodzakelijk is. De Handreiking adviseert om bij initiatieven die dichter dan 100 m van het spoor liggen een QuickScan met betrekking tot trillingen uit te voeren. In voorliggend plan is sprake van nieuwe woningen binnen 100 meter van het spoor. In bijlage 16 is de quickscan voor het voorliggende plan opgenomen. In de QuickScan wordt op basis van een kwantitatieve analyse van de belangrijkste parameters die hierbij een rol spelen een inschatting gemaakt van de trillingsrisico’s.

Hieruit volgt dat de kans op trillingshinder klein is, gezien het materieeltype dat gebruik maakt van het spoortracé, de snelheid waarmee de treinen rijden ter plaatse van de planlocatie en de afstand tot het spoor in combinatie met de constructieve opbouw van de vloer. Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast beperkt worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen, water eerlijk verdelen, voorbereiden op extreem weer, streven naar schoon water van een goede biologische

kwaliteit, bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur, kwaliteitsverbetering zwemwater, toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit en toewerken naar circulariteit.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² extra verhard oppervlak voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast.

De belangrijkste toetsingscriteria vanuit de beleidsregels van het waterschap zijn:
1. De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm). Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Er wordt gerekend met twee ontwerpbuien namelijk:
2. De T=10+10% neerslag. Afhankelijk van het gebied mag het peil niet meer dan 20 of 30 cm stijgen. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak;
3. De T=100+10%-neerslag; Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak;
4. Er geldt een vrijstelling van de compensatieplicht voor lozen vanaf nieuw verhard oppervlak van 500 m² binnen stedelijk gebied (bebouwde kom) en 1.500 m² in landelijk gebied;
5. Bij hemelwaterlozing van een verhard oppervlak groter dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², moet de aanvrager voorzieningen treffen om de landelijk afvoer te realiseren;
6. In het kader van duurzaam bouwen kan ook compensatie in de vorm van vegetatiedaken in principe worden geaccepteerd;
7. Bij afkoppelen van het verhard oppervlak geldt dat er geen waterbergingscompensatie nodig is als het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak, loost in hetzelfde peilvak. Anders gezegd: als het huidige verhard oppervlak is aangesloten op de gemengde riolering met overstorten in hetzelfde peilvak als waar de toekomstige afgekoppelde verhardingen gaan lozen, is er geen compensatie nodig. Er is wel compensatie nodig als wordt geloosd op een ander peilvak. Bij lozing van hemelwater in hetzelfde peilvak dient wel het watersysteem hydraulisch getoetst te worden.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022
De gemeente Tiel volgt in principe het beleid van waterschap Rivierenland met betrekking tot de benodigde watercompensatie. Aanvullend op dit beleid hanteert de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen de richtlijnen die voortkomen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Randvoorwaarden voor de opvang en afkoppeling van hemelwater zijn:
- Afkoppelvoorkeursvolgorde:
    1. Gebruik van hemelwater in combinatie met infiltratie/bergen;

2. Infiltratie/bergen van hemelwater zonder overloop op oppervlaktewater;
3. Infiltratie/bergen van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
4. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Bergen van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater en rest afvoeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

- Er mag geen wateroverlast (water inpandig) ontstaan bij een regenbui T=100 +10%, concreet betekent dit een toetsbui van 63,5 mm in één uur. Met een zogenaamde stresstest zal aangetoond worden dat woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen in de directe omgeving geen wateroverlast gaan krijgen door deze ontwikkeling.
- Voor elke vorm van waterberging moet gerekend worden met een bui T=10 + 10%, concreet 43,6 mm.
- Regenwaterriolen moeten minimaal worden doorgerekend met bui 08 (concreet 19,8 mm) waarbij geen water op straat wordt berekend.
- Het bestaande gemengde rioolstelsel (bui T=2) kan de klimaatbuien niet aan. Combinatie van vuilwater met regenwater kan leiden tot overstorten van verdund afvalwater in oppervlaktewater en tot overbelasting van de zuivering. Dit heeft direct negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Hemelwater dient daarom gescheiden verwerkt of ingezameld te worden;
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar een bergings- of infiltratievoorziening.
- Het schone hemelwater dat niet geborgen kan worden, wordt afgevoerd naar oppervlaktewater in het watersysteem of afgevoerd via een regenwaterriool.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 17. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen en/of watergangen in het plangebied liggen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waternotitie opgesteld, zie bijlage 18. De principes uit deze notitie zijn in de voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan ook besproken met het waterschap. Het Veilingterrein is in de huidige situatie grotendeels verhard. Met voorliggend plan wordt het plangebied zoveel mogelijk groen ingericht. De verharding neemt met het plan daardoor fors af ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het beleid van het waterschap is er geen waterbergingsopgave voor het Veilingterrein. Het hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen van de locatie kan in principe zonder tussenkomst van extra waterberging afgevoerd worden op oppervlaktewater binnen hetzelfde peilvak of op het bestaande gemengde stelsel.

Gezien het beleid van de gemeente zijn in overleg met het Waterschap wel nadere uitgangspunten geformuleerd om zoveel mogelijk hemelwater op de locatie in bovengrondse groene waterbergingen te infiltreren of vast te houden. In de toekomstige situatie wordt het regenwater van daken en verhardingen gescheiden ingezameld van het vuilwater. Regenwater wordt op de particuliere percelen verwerkt door middel van een infiltratievoorziening. Het overige regenwater kan middels waterbergingen/wadi's in de groenstructuur worden opgevangen en geïnfiltreerd. Indien noodzakelijk kan via deze bovengrondse

waterbergingen eventueel vertraagd worden afgevoerd richting het zuidwesten van het plangebied (in verband met het hoogteverloop). Een nog aan te leggen regenwaterriool kan het water dan transporteren naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater. Hiermee wordt met onderhavig initiatief op een duurzame manier met water omgegaan.

Om binnen het plangebied van het Veilingterrein de verwerking van regenwater goed te organiseren is door de gemeente Tiel een nadere inventarisatie gemaakt van wet- en regelgeving en de beleidskaders van de gemeente. Dit heeft in overleg met het waterschap geleid tot concretisering van een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de 'Uitgangspuntennotitie regenwater', zie bijlage 19. In de notitie wordt tevens inzicht gegeven in de verschillende hoeveelheden oppervlak en de daaruit volgende waterbergingsopgave. Hieruit volgt dat er maximaal 21.602 m² verharding afwatert naar de wadi's. Met een normbui van 43,6 mm regen betekent dit dat er maximaal 942 m³ water geborgen moet worden. Met een maximaal te bergen volume van 942 m³ is er circa 2.646 m² aan wadibodem benodigd. Aangezien er in het plangebied 20.518 m² openbaar groen aanwezig is lijkt de waterberging binnen het plangebied van het Veilingterrein oplosbaar omdat de wadi's naar schatting 1/4 deel van het totale groen beslaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het regenwater in het plangebied verwerkt kan worden en dat het plan haalbaar is op het gebied van water.

Civiele uitwerking
De plannen moeten voldoen aan de criteria/richtlijnen/eisen vanuit het waterschap en vanuit het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De opzet van de plannen met daarbij de nodige groene ruimte en andere openbare ruimten zoals wegen en verhardingen (zoals parkeerplaatsen) bieden legio mogelijkheden om met civiele werken aan deze eisen te voldoen. Deze civieltechnische uitwerking in het waterhuishoudkundig plan, rioleringsplan, saneringsplan en inrichtingsplan openbare ruimte volgt in de volgende fase. Deze uitwerking vindt dan in nauw overleg plaats met het waterschap en de gemeentelijke water deskundigen. Het waterhuishoudkundigplan en een klimaatstresstest worden voor een goede borging van de wateraspecten in ieder geval voor indienen van de omgevingsvergunning gemaakt of berekend.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de te beschermen gebieden kan het optreden van negatieve effecten op het gebied van licht, trillingshinder, geluid, etc. worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is te raadplegen in bijlage 20. De conclusie is dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toenemen ten opzichte van het bestaande gebruik. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee quickscans flora en fauna uitgevoerd. Eén voor het Veilingterrein, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 21 en één voor de locatie van het schoolgebouw, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 22. Aan de hand van deze onderzoeken is vervolgens de vraag gesteld of, gezien deze resultaten, aangenomen kan worden dat dit bestemmingsplan uitgevoerd kan worden. Van die vraag wordt verslag gedaan in bijlage 23. De conclusie is dat er voor realisatie nog verschillende onderzoeken gedaan moeten worden -welke anno 2022 ook al lopen- maar ook dat, mochten inderdaad ontheffingen nodig zijn, deze verkregen kunnen worden en dat eventuele mitigerende maatregelen genomen kunnen worden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

De gemeente Tiel zet in op een robuust verkeersnetwerk, dat goed en veilig doorstroomt. Deze ambities zijn vastgelegd in de gemeentelijke mobiliteitsvisie (2008) en het regionaal Uitvoeringsplan Mobiliteit (2019). Deze ambities zijn als uitgangspunt genomen voor de opzet van het stedenbouwkundig plan. Dat is te zien in de fiets- en wandelvriendelijke inrichting. Door de Spoorstraat in te richten als 30 km/u zone is deze makkelijk oversteekbaar. Door het naastgelegen OV-knooppunt en de directe nabijheid van de voorzieningen van het centrum zijn de fiets en het openbaar vervoer goede alternatieven voor autogebruik. In de uitstraling van de nieuwe buurt komen de ambities ook tot uiting. Geparkeerde auto's blijven zoveel mogelijk uit het zicht. Parkeren vindt grotendeels plaats binnen bouwblokken.
Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen op de Spoorstraat en omliggende wegen iets toe (noot: het Veilingterrein genereert nu ook al verkeer waarbij dat meer vrachtverkeer in vergelijking met een woonwijk en de spreiding over de dag is anders en sommige piekmomenten zijn met de huidige gebruiksmogelijkheden veel groter). Het verkeer van het Veilingterrein zal naar verwachting in gelijke mate via de west- en oostzijde het plangebied verlaten.
Met een verkeersmodel is inzichtelijk gemaakt wat het effect is op de wegen in en om het plangebied, waarbij een doorrekening is gemaakt voor het jaar 2035. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet is de avondspits maatgevend. Het blijkt dat de ontwikkeling iets meer verkeer geeft op het omliggende wegennet als ook dat dat veilig en met voldoende doorstroming zal zijn.
De huidige verkeerssituatie bij de aansluiting van de Teisterbantlaan met de Papesteeg wordt als gevaarlijk ervaren. Door de ontwikkeling en het verleggen van de Spoorstraat naar het verlengde van de Teisterbantlaan ontstaat een nieuwe kruising. Door de nieuwe kruising als rotonde vorm te geven wordt dit veiliger en beter.

Parkeren
Tiel heeft ambities die fysieke ruimte vragen om gerealiseerd te kunnen worden. De beschikbare ruimte in Tiel wordt steeds beperkter, waardoor keuzes gemaakt moeten worden over het ruimtegebruik. De gemeente wil de schaarse ruimte efficiënt gebruiken en stelt daarom eisen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen.
Op 17 november 2021 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Tiel 2022 vastgesteld. Hierin zijn normen vastgelegd voor parkeren. Met deze normen is een parkeerbalans opgesteld voor het voorliggende plan. Deze parkeerbalans is toegevoegd als bijlage 24. In de nota parkeernormen Tiel 2022 is de mogelijkheid opgenomen om op basis van een mobiliteitsplan een reductie op de parkeernormen te verlenen. Het Veilingterrein en de nieuwe schoollocatie liggen binnen een afstand van 1.500 meter van station Tiel. Op grond hiervan is in de parkeerbalans een reductie van 5% toegepast. Andere mobiliteitsmaatregelen die een verdere reductie rechtvaardigen, zijn nog te onzeker om mee te nemen in de parkeerbalans.
Uitgangspunt is dat alle woningen in principe een parkeerplaats op eigen terrein krijgen in de binnenhoven. Uitgezonderd hierop is in elk geval blok 6 (oost- en zuidzijde plangebied), waar de vrijstaande woningen en tweekappers 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Bezoekersparkeren is in de openbare ruimte voorzien. Bij bouwblok 4 (noordoosten plangebied) is een combinatie beoogd van wonen, werken en horeca. Hiervoor is gerekend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.
Voor werknemers en bezoekers van het beroepscollege zijn op basis van de Nota Parkeernormen Tiel 2022 25 parkeerplaatsen vereist. In het plan zijn voor de onderwijsinstelling 27 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.
De uiteindelijke toetsing van de parkeerbalans vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is ook geborgd in de regels van dit bestemmingsplan (zie artikel 13.1). Gegeven de parkeerbalans en de borging in de regels is te concluderen dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van parkeren.

In de Nota Parkeernormen Tiel 2022 is een flink deel van het plangebied opgenomen in "Schil / overloopgebied" maar niet het gehele terrein. Voor dit bestemmingsplan geldt dat dit gebied vergroot wordt tot het hele deel van het Veillingterrein. Het Beroepscollege, dat ook onderdeel is van voorliggend

bestemmingsplan, ligt niet daadwerkelijk óp het Veillingterrein maar er tegen aan. Daarvoor blijft gelden, conform de Nota Parkeernormen, dat het "Rest bebouwde kom" is.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Op het Veilingterrein staan voornamelijk verouderde bedrijfsgebouwen. Deze worden gesloopt. De meest waardevolle bebouwing is het kantoor van de Metawa fabriek en de kantoorvilla van de Fruitveiling. Deze bebouwing blijft met voorliggend plan behouden en hier komt ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en/of horeca. De locatie waar het schoolgebouw is beoogd betreft in de huidige situatie een grasveld. In en rondom de beide locaties van het plangebied zijn daarmee verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het plan een negatief effect op kan hebben.

Archeologie
Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld. Met voorliggend plan is het oppervlak van de bodemingrepen groter dan 500 m², waardoor een archeologisch onderzoek nodig is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In voorliggend plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Tiel diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek
Een oppervlaktedetectie onderzoek zal moeten uitwijzen of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd.

Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De gemeente Tiel is mede-initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Bedrijf', met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koudetechniek'. De maximum goot- en bouwhoogtes zijn aangegeven op de verbeelding.
- 'Gemengd', ten behoeve gemengde functies, waaronder horeca van categorieën 1 en 2, dienstverlening, kantoren en ambachtelijke bedrijven, ateliers en galeries. Er zijn bouwvlakken opgenomen met daarbinnen de maximale goot- en bouwhoogtes.
- 'Groen', mede bestemd voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, speelvoorzieningen, paden en ontsluitingen.
- 'Maatschappelijk', ten behoeve van het schoolgebouw. Er is een bouwvlak opgenomen met daarbinnen de maximale bouwhoogtes.
- 'Verkeer', ten behoeve van wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen.
- 'Wonen'. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen toegestaan. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is aangegeven op de verbeelding.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Dit plan kent verder als noemenswaardige bijzonderheden dat de verschillende mogelijke functies in de bestemming Gemengd conform de parkeerbalans een parkeervraag kennen en dat daartoe 32 parkeerplaatsen zijn toegekend voor deze functie welke via een voorwaardelijke verplichting is geborgd. Dat houdt in dat bij verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor woningen, waarbij steeds weer getoetst wordt waar geparkeerd wordt en zo wordt bijgehouden of eventueel parkeerplaatsen buiten het eigen terrein gebruikt worden, er voor gewaakt wordt dat een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding op dit plan is de provincie betrokken. Samen met het waterschap zijn de aan de orde zijn de waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De direct omwonenden van de ontwikkellocaties, de inwoners van Tiel en andere geïnteresseerden zijn op twee momenten actief betrokken bij de plannen. Nadat het definitief ontwerp gereed is volgt er nog een derde ronde tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan.

Eerste dialoogronde
De eerste dialoogronde heeft plaatsgevonden in juni 2021 en stond in het teken van de gebiedsvisie Veilingterrein en Teisterbantlaan. Op een centrale locatie in het te ontwikkelen gebied zijn twee fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Vanwege beperkende Covid-19 maatregelen is hiernaast gekozen voor een mogelijkheid om online via de website te reageren op de concept gebiedsvisie. De algemene terugkoppeling van deze bijeenkomst was positief. Men ziet de noodzaak en de kans om deze aantrekkelijke locatie bij station en centrum aan te pakken. De inrichtingsgedachten, met veel groen, stedelijke woonblokken en een groene boulevard zijn over het algemeen positief ontvangen. Naast de algemene positieve geluiden zijn er ook zorgen, kansen en aandachtspunten benoemd. In de “Gebiedsvisie Veilingterrein en Teisterbantlaan Tiel” is in een tabel weergegeven wat inwoners en maatschappelijke organisaties hebben ingebracht en hoe dat wel of niet in de definitieve gebiedsvisie is verwerkt.

Tweede dialoogronde
De tweede dialoogronde was in februari 2022. Deze dialoogronde was vanwege de beperkende covid-19 maatregelen volledig online. Online ging de gemeente in gesprek met omwonenden, belanghebbenden en andere belangstellenden. De bijeenkomsten zijn terug te kijken via de website van de gemeente Tiel. Centraal

stonden de concretere plannen die in het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan staan. Voorafgaand aan de dialoogronde in februari 2022 is er middels persberichten gecommuniceerd over het vastgestelde schetsontwerp en zijn de verschillen met de visie visueel weergegeven.

In de bijeenkomsten is onderscheid gemaakt tussen de direct omwonenden van het plangebied en andere geïnteresseerden. Beide groepen hebben kunnen reageren en vragen kunnen stellen in een daarbij passende setting. De direct omwonenden zijn positief, maar hebben ook aandachtspunten. Bijvoorbeeld de positionering van de woningen direct achter hun woningen en de wens voor een achterpad tussen huidige en nieuwe tuinen. Tijdens de bijeenkomst zijn de vragen beantwoord en is aangegeven hoe de planvorming verder loopt.

Individuele gesprekken
Naast georganiseerde bijeenkomsten is er ook aandacht geweest voor persoonlijke communicatie, waarbij de projectleider keukentafelgesprekken heeft gevoerd. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden met gebruikers van het huidige terrein en bewoners van de woningen aan de Papesteeg waar de rotonde is gepland.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota bij het vaststellingsbesluit. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze worden nader toegelicht in de zienswijzennota bij het vaststellingsbesluit. In deze zienswijzennota wordt tevens ingegaan op de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan 'Tiel West - Teisterbantlaan', welke gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek, Spoorstraat 1 - 3

Bijlage 5 Bodemonderzoek, Spoorstraat 5

Bijlage 6 Bodemonderzoek, Spoorstraat 13

Bijlage 7 Bodemonderzoek Papesteeg 83a

Bijlage 8 Raming bodemsaneringskosten

Bijlage 9 Oplegnotitie bodemonderzoeken

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 11 Doelmatigheidstoets geluidmaatregelen spoor

Bijlage 12 Geuronderzoek bedrijven

Bijlage 13 Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai

Bijlage 14 Advies omgevingsdienst Externe veiligheid

Bijlage 15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 16 Quick scan trillingen

Bijlage 17 Watertoets

Bijlage 18 Waternotitie

Bijlage 19 Uitgangspuntennotitie regenwater

Bijlage 20 Voortoets stikstof

Bijlage 21 Quickscan flora en fauna Veilingterrein

Bijlage 22 Quickscan flora en fauna schoolgebouw

Bijlage 23 Ecologische uitvoerbaarheid

Bijlage 24 Parkeerbalans

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Tiel West - Veilingterrein met identificatienummer NL.IMRO.0281.BP00062-va01 van de gemeente Tiel.
1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.
1.3 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
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 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 aaneengebouwde woning
Een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer woningen.
1.8 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.
1.9 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.
1.10 achtererf
het achtererf als bedoeld in het besluit Omgevingsrecht.
1.11 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels
Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.
1.12 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf waarin bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.
1.13 archeologisch onderzoek
onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
1.14 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.

1.15 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
1.16 bed en breakfast
het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning.
1.17 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)
a. bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
b. het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
1.18 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.
1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
1.20 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.
1.21 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.
1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.
1.23 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.
1.24 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
1.25 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.
1.26 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
1.27 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
1.28 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
1.29 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige detailhandel.
1.30 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, reisbureaus, uitzendbureaus en bankkantoren met baliefunctie.

1.31 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.
1.32 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
1.33 gestapelde woning
een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.
1.34 grondgebonden woning
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gesitueerde, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
1.35 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
1.36 horeca(bedrijf)
een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

a. horeca categorie 1: winkelondersteunende horeca, hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse; nevenactiviteit: verstrekken van dranken; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals theehuizen, lunchrooms, ijssalons en broodjeszaken;
b. horeca categorie 2: hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse en al of niet in combinatie met horeca categorie 1 activiteiten; nevenactiviteit: verstrekken van dranken; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals restaurants, snackbars, cafetaria, grillrooms en afhaalhoreca;
c. horeca categorie 3: hoofdzakelijk verstrekken van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek met het gelegenheid geven tot dansbeoefening, al dan niet in combinatie met horeca 2 activiteiten; nevenactiviteit: verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals cafés, bars, feestzalen, dancings, nachtclubs en discotheken;
d. horeca categorie 4: het verstrekken van logies; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals hotels en pensions.

1.37 huishouden
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake .is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling
1.38 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens congres- en vergaderaccomodatie.
1.39 kunstwerk
een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.
1.40 maatschappelijke voorzieningen
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, verenigingsleven en militaire zaken, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.
1.41 normale onderhoudswerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken.
1.42 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.

1.43 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
1.44 omgevingsvergunning voor het bouwen
ren vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
1.45 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
1.46 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
1.47 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 vermaaksfunctie, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte horeca
1.48 staat van bedrijfsactiviteiten
de als bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen standaard milieucategorisering van bedrijvigheid.
1.49 twee-onder-een-kanpwoningen
een blok van twee-aaneengebouwde woningen.
1.50 uitbouw
een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een (bestaande) ruimte van het hoofdgebouw.
1.51 verbeelding
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.
1.52 vloeroppervlak
totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen
1.53 vrijstaande woning
een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.
1.54 wonen
Het gehuisvest zijn in (een) woning(en)
1.55 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen
1.56 wooneenheid
een woning

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De afstand tot een bouwperceelgrens:

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

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 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.

2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw:

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel waar bij het hoofdgebouw van een woning wordt gemeten tot de buitense punt van de achtergevel voor zover dat deel van de woning niet tevens een uit- of aanbouw is (= *waar door een duidelijk grotere bouwhoogte de hoofdmassa visueel te onderscheiden is van de aan-, uit- en/of bijgebouwen*). Dit geldt niet als door de beperkte hoogte van de hoofdmassa er geen verschil in goot- en of bouwhoogte is in welk geval wel tot en met de achterzijde van de gevel van het uit- of aanbouw wordt gemeten.

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.7 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.

2.2 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 en waarbij dat bij balkons maximaal 2 m mag zien indien dat past in het beeldkwaliteitplan cf bijlage 2.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. doeleinden van handel en bedrijf:
   1. in de categorieën 1 en 2 van deze regels deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;
   2. alsmede voor gebouwen ten behoeve van:

type bedrijf	**categorie**	**aanduiding**
koudetechniek	3 (3.1/3.2)	'specifieke vorm van bedrijf - koudetechniek'

met inachtneming van het volgende:

   3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
   4. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
   5. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, tenzij anders aangeduid op de verbeelding;

met daaraan ondergeschikt:

b. productiegebonden detailhandel;
c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen erven en terreinen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. de bouwhoogte 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 denkbeeldig verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3 Afwijking van de bouwregels

a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid;
   4. de waterhuishoudkundige situatie;
   5. de milieusituatie; en
   6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub a en een bouwhoogte toestaan tot maximaal 15 m mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de (woon)situatie van de (woon)omgeving.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub b en een bouwhoogte worden toegestaan van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid.
d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub d en een bouwhoogte toestaan tot maximaal de maximale hoogte van gebouwen op het bouwperceel voor een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid;
   4. de milieusituatie; en
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Opslag

Opslag is uitsluitend toegestaan voor opslag van materialen of goederen, met dien verstande dat:
a. opslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldige denkbeeldig verlengde daarvan;
b. de hoogte van opslag buiten het bouwvlak boven het aansluitende afgewerkte terrein, mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de hoogte van opslag binnen het bouwvlak mag niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;
d. de afstand van opslag buiten het bouwvlak tot de bouwperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 sub a. voor een bedrijf in een categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie alsmede voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de

Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten qua hinder en overlast voor de omgeving -blijkens een door aanvrager te overleggen onafhankelijk deskundig onderzoeksrapport- gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorieën 1 en 2;
b. dienstverlening;
c. kantoren;
d. ambachtelijke bedrijven, ateliers en galeries;

en waarbij als voorwaardelijke verplichting geldt dat ten minste 32 parkeerplaatsen van de op bijlage 3 weergegeven parkeerplaatsen aangelegd en in stand worden gehouden t.b.v. de binnen de bestemming 'Gemengd' voorkomende functies. Het niet voldoen aan deze verplichting is een vorm van strijdig gebruik van de bepalingen in dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze bepaling mits dit parkeerkundig als ook op het gebied van ruimtelijke kwaliteit acceptabel is;

met daaraan ondergeschikt:

e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. nutsvoorzieningen;
l. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. 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 denkbeeldig verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen, wadi's en waterlopen;
c. paden voor het langzame verkeer en ontsluitingen;

met daaraan ondergeschikt:

d. speelvoorzieningen;
e. beeldende kunstwerken;
f. nutsvoorzieningen, waaronder ook de bestaande voorzieningen voor het railverkeer;

met de daarbij behorende:

g. paden en bruggetjes en de infrastructuur voor een tunnel voor het langzame verkeer;
h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels:

a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
c. keerwanden t.b.v. een hellingbaan voor het langzame verkeer waarbij deze niet hoger mogen zijn dan 1,5 m.

5.2.2 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 lichtmasten mag niet meer dan 4 m bedragen;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer' onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de woonsituatie;
f. sociale veiligheid.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen, erven en terreinen;
i. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen ten behoeve van fietsenstallingen en bergingen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt, uitgezonderd fietsenstallingen buiten het bouwvlak, maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
c. de bouwhoogte van fietsenstallingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3,5 m.

6.2.2 Bijbehorende gebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 70 m² bedragen;
c. de goothoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. 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 denkbeeldig verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Afwijking oppervlakte bijbehorende gebouwen en bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.2 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.

6.3.2 Afwijking bouwhoogte terreinafscheidingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.3 sub b en een bouwhoogte toestaan van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. verblijfsvoorzieningen;
c. (fiets)parkeervoorzieningen waarbij geldt dat deze alleen toegelaten zijn waar ze op de tekening in bijlage 3 zijn weergegeven;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:
f. nutsvoorzieningen, waaronder ook de bestaande voorzieningen voor het railverkeer;
g. speelvoorzieningen;
h. beeldende kunstwerken;
i. tuinen;

met de daarbij behorende:
j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de inhoud van een gebouw mag per gebouw niet meer dan 50 m³ bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten, mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m bedragen.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 onder c en toestaan dat op een andere locatie parkeervoorzieningen toegelaten worden.

Artikel 8 Wonen

8.1 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. parkeer-, groen en fietsparkeervoorzieningen;
h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend aaneengebouwde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen toegestaan zijn;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' uitsluitend aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen toegestaan zijn;
c. het maximum aantal woningen mag, per bestemmingsvlak, niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kap' geldt dat de minimale goothoogte 7 m bedraagt en de maximale bouwhoogte 12 m waarbij de aan te vragen / vergunnen goot- en bouwhoogte als ook de kapvorm in overeenstemming dienen te zijn met het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in de bijlage 2 bij dit bestemmingsplan;
d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt bij:
    1. vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3 m;
    2. twee-onder-een-kapwoningen de niet aangebouwde zijde minimaal 3 m;
    3. aaneengebouwde woningen de niet aangebouwde zijde minimaal 3 m;
    4. gestapelde woningen de niet aangebouwde zijde minimaal 2 m;
e. de horizontale diepte van het hoofdgebouw bij grondgebonden woningen bedraagt bij:
    1. vrijstaande woningen maximaal 15 m;

2. twee-onder-een-kapwoningen maximaal 12 m;
3. aaneengebouwde woningen maximaal 10 m.

8.2.3 Bijbehorende gebouwen en bouwwerken

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

a. de gezamenlijke oppervlakte bij grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 75 m^2; met dien verstande dat:
   1. het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd; en
   2. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied geen kleinere aaneengesloten oppervlakte mag bevatten dan 25 m^2;
b. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen 3 m dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;
c. de goothoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw, bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m bedragen met een dakhelling van maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen achter of op de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, c.q. het denkbeeldig verlengde daarvan, gesitueerd te worden;
f. dakterrassen zijn niet toegestaan.

8.2.4 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 denkbeeldig verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 ten behoeve van:

a. het bouwen van woningen in een andere typologie en met andere maximum aantallen;
b. het verhogen van de minimale danwel maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 m en van uit- aan en bijgebouwen met 2 m;
c. het bouwen van hoofdgebouwen met een afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
d. het bouwen van hoofdgebouwen tot 3 m uit het maatvoeringsvlak;
e. een grotere horizontale bouwdiepte tot maximaal 16 m;
f. erf- en terreinafscheidingen tot 3,5 m, zowel achter als vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het denkbeeldig daarvan;
g. het bouwen van gemeenschappelijke aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten onderscheidelijke bouwpercelen;
h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, bijvoorbeeld in de vorm van een erker, als ook balkons voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, c.q. het denkbeeldig verlengde daarvan.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Bij de afweging om, al dan niet, tot afwijking over te gaan worden in elk geval getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de woonsituatie;
f. sociale veiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:
a. de woningen ten behoeve van het wonen door een groep verminderd zelfredzame personen;
b. bijgebouwen ten behoeve van wonen met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22;
c. bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden.
d. onbebouwde gronden voor de opslag van goederen.

8.4.2 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 m²;
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 vergunningplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer en dient te vallen onder categorie A van de als bijlage 2 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 inpandig) plaats te vinden;
f. er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die in verband staat met de bedrijfsmatige activiteit of het verstrekken van logies en ontbijt.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een passend ruimtelijk beeld overeenkomstig het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in de bijlage 2 bij dit bestemmingsplan nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.1 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder 9.2.1 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:

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.

9.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder 9.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor:

a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 500 m²;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

9.3 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.

9.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

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

9.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder 9.4 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
a. het
b. houd en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
e. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 500 m².

9.4.3 Vergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 9.4 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.

9.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
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 vergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

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 12 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken , 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, van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. 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;
c. 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 13 Overige regels

13.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien wordt of zal worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Tiel 2022 –of, bij een nieuwe versie daarvan die nieuwere versie- en met dien verstande dat voor het Veilingterrein geldt dat, door de ontwikkeling welke in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, voor dit hele terrein geldt dat het in 'schil' valt;
b. parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden binnen het plangebied;
c. bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a en b bepaalde:
    1. indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Tiel West - Veilingterrein'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Bijlage 3 Toegelaten parkeerplaatsen in de bestemming Verkeer

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement