



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel West – Herontwikkeling locatie Kwadrant

Gemeente Tiel

Datum: 27 maart 2023

Projectnummer: 190325.01

ID: NL.IMRO. xxx

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Doel van het bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	19
4.3	Natuur	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Geluid	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Explosieven	26
4.9	Water	27
4.10	Archeologie	30
4.11	Cultuurhistorie	30
4.12	Verkeer en parkeren	31
5	Juridische aspecten	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek Nieuwe Tielseweg - Waardenburglaan in Tiel bevond zich in het verleden winkelcentrum Kwadrant. Nadat tussen de Nieuwe Tielseweg, Teisterbantlaan, Wadenoijenlaan en Trichtstaat het nieuwe winkelcentrum Westlede is gebouwd, is het voormalige winkelcentrum Kwadrant gesloten en gesloopt. Winkelcentrum Westlede vormt een nieuw onderkomen voor de voorzieningen van winkelcentrum Kwadrant. Al enkele jaren bestaat het voornemen om op de locatie Kwadrant woningbouw te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in de vorm van een uitwerkingsplicht een indirecte bouwtitel aan de locatie toegekend. Dit betekent dat het college van burgemeesters en wethouders de plicht krijgt om voor de locatie een uitwerkingsplan op te stellen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan worden de eerste kaders voor woningbouw ter plaatse vastgelegd. Zodra er een stedenbouwkundig plan voor de locatie voorhanden is, kan de uitwerkingsplicht door het college via een uitwerkingsplan uitgewerkt worden. Voorliggend document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan met de genoemde uitwerkingsplicht.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Tiel, gemeente Tiel in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich in de wijk Tiel West en wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door woningbouw. Aan de westzijde zijn gronden gesitueerd met een maatschappelijke bestemming (zorg-/verenigingsfuncties). Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omcirkeld) (Bron: opentopo.nl).

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan “Tiel West - Herontwikkeling locatie Kwadrant” is het bieden van een juridisch kader in de vorm van een uitwerkingsplicht om op termijn via een uitwerkingsplan woningbouw mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

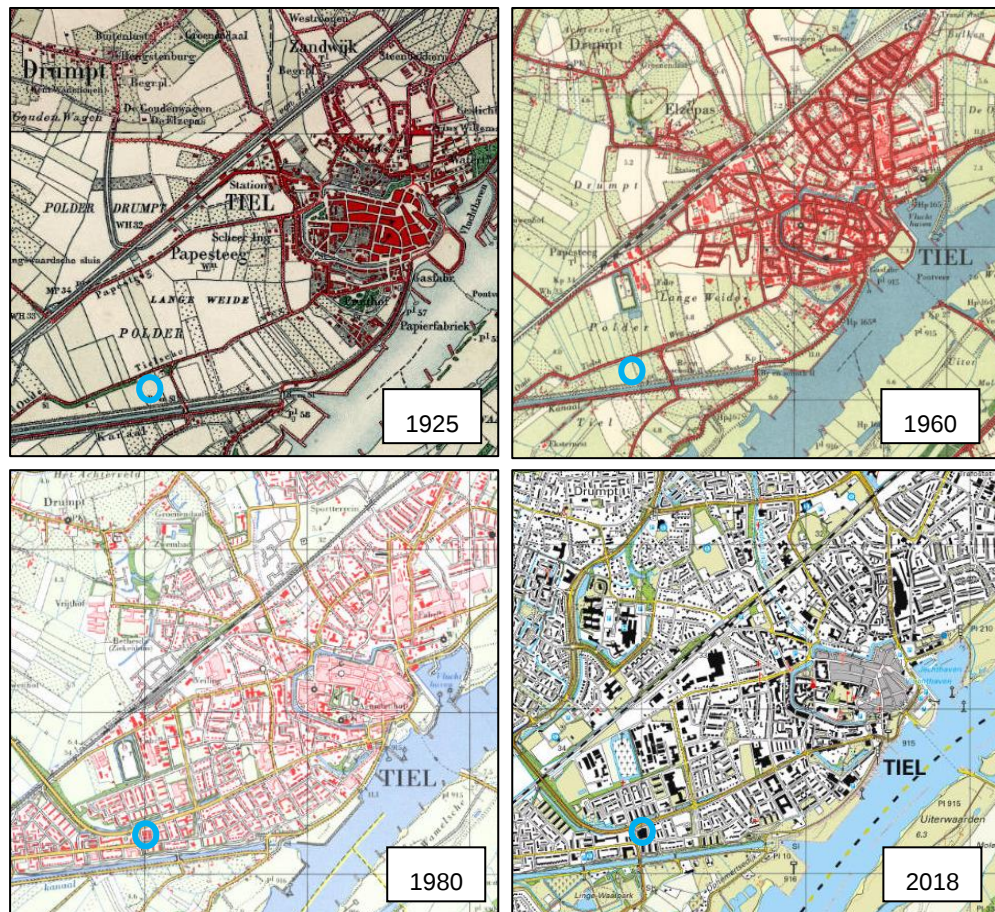
2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

De oudste bewoningssporen binnen de begrenzing van de kern Tiel dateren uit de Romeinse tijd, toen ter plaatse van de bestaande Tielse woonwijk Passewaay een woonplaats van de Bataven was gesitueerd.

De stad Tiel is ruim voor het jaar 1000 ontstaan op de westoever van de Linge. Als gevolg van de gunstige ligging aan de Linge en waterwegen richting Utrecht groeide Tiel uit tot een belangrijke handelsnederzetting van internationale betekenis. In de loop van de tijd nam de rol van de Linge in betekenis af, terwijl die van de Waal juist steeds belangrijker werd. In 1304 is de Linge dan ook ter hoogte van Tiel afgedamd, waarna de stad zich ontwikkelde richting de Waal. De Doode Linge vormt sindsdien enkel een herinnering aan de oorsprong van de stad.



Historische kaarten omgeving plangebied (Bron: topotijdreis.nl), plangebied steeds globaal blauw omkaderd.

In de 19^{de} eeuw groeide de stad in bescheiden mate zowel ten noordoosten als ten westen van de oude ommuring. Aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal (ten zuiden van Tiel) aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van de Hollandse waterlinie in tijden

van oorlog. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw groeide Tiel gestaag verder, over de grenzen van het historische centrum. De spoorlijn, het Inundatiekanaal en vanaf 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal vormden de nieuwe begrenzing tot de tweede helft van de twintigste eeuw. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-Noord en met de bouw van Passewaay heeft Tiel vanaf de jaren negentig de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt.

Onderhavig plangebied is gelegen in de wijk Tiel West. Deze wijk ontstond samen met de buurt Ridderweide in de jaren '70 als westelijke uitbreiding vanuit de Hertogenwijk. Meer specifiek bevindt het plangebied zich tussen de Ridderweide en de Hertogenwijk.

Huidige situatie

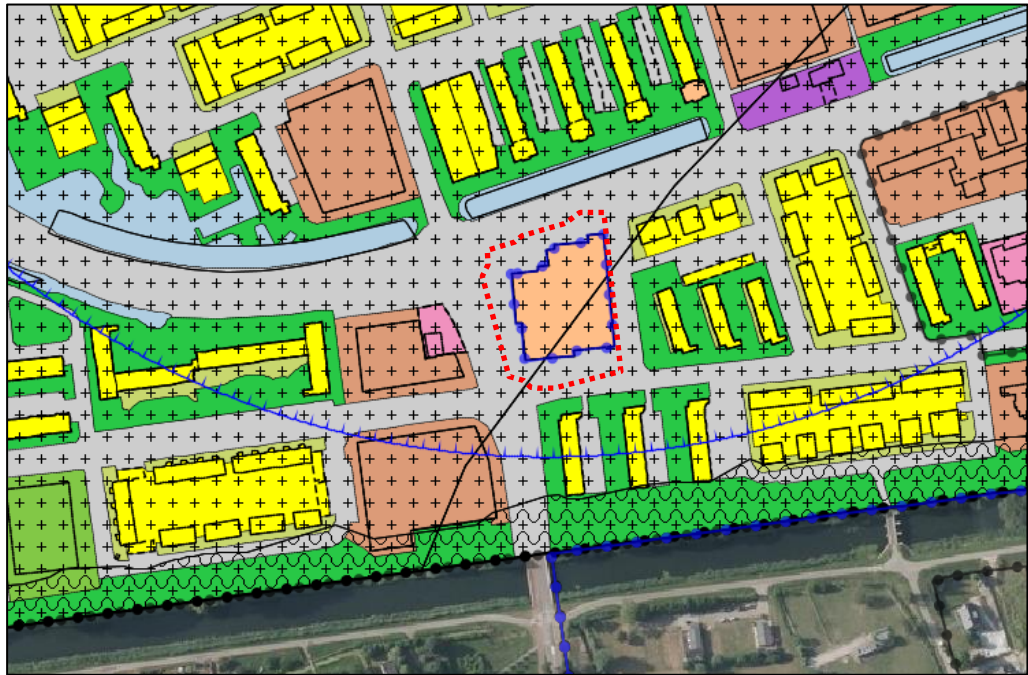
Het plangebied bevindt zich globaal tussen de Nieuwe Tielseweg en het Inundatiekanaal enerzijds en de woonbuurten Ridderweide en Hertogenwijk anderzijds. De locatie ligt in een omgeving waarbinnen sprake is van een divers beeld aan functies en bebouwing. Zo zijn woningen, maatschappelijke en dienstverlenende functies op nabije afstand van elkaar terug te vinden. Ook binnen de woonfunctie is sprake van diverse verschijningsvormen, zowel grondgebonden als gestapelde woningen komen rondom het plangebied veelvuldig voor. Dit tezamen maakt dat sprake is van een gemengd gebied. In algemene zin geldt wel dat de bebouwing in en rondom het plangebied een vrij hoge bebouwingsdichtheid heeft, waaromheen ruimte is voor groenstructuren. Tot eind 2021 waren de gronden van het plangebied bebouwd met winkelcentrum Kwadrant. Ter plaatse waren verscheidene functies gesitueerd, zoals detailhandel, een supermarkt, horeca en bijbehorende voorzieningen. Om het winkelcentrum heen was parkeergelegenheid aanwezig. Inmiddels ligt de locatie braak. De navolgende afbeelding toont de globale begrenzing van het plangebied en staat van het plangebied.



Luchtfoto met de globale begrenzing van het plangebied (geel omkaderd) (Bron: PDOK viewer.nl).

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Tiel West', zoals vastgesteld d.d. 15 februari 2012.



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) in huidige bestemmingsplan 'Tiel west' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied geldt voor het grootste deel de enkelbestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca (categorie 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, ateliers, galeries en woningen (op de verdieping), inclusief bijbehorende voorzieningen. Het gehele perceel kent een bouwvlak, waar een maximum bouwhoogte van 4 meter geldt. Wonen is door middel van een functieaanduiding ter plaatse uitgesloten.

Verder geldt voor een deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden, verblijfsvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige partijen, speelvoorzieningen, evenementen, jongeren ontmoetingsplaatsen, standplaatsen, terrassen, uitstallingen, beeldende kunstwerken, tuinen, wachtruimten en bijbehorende voorzieningen. Er gelden bouwregels voor gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Het plan kent twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. Beide bestemmingen zijn bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor 'Waarde - Archeologie 5' geldt een onderzoeksplicht bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² of dieper dan 0,30 meter. Voor 'Waarde - Archeologie 6' geldt deze onderzoeksplicht bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² of dieper dan 0,30 meter.

Ten slotte geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi 2'. Hiermee zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn in of op deze gronden geen kinderdagverblijven en verpleegfuncties toegestaan.

Vorbereidingsbesluit

Ter plaatse van het plangebied is het voorbereidingsbesluit 'Tiel West - Nieuwe Tiel-seweg 149 - 193' van kracht. Doel van het voorbereidingsbesluit is om een aanhoudingsplicht te regelen voor omgevingsvergunningen.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Naast het bestemmingsplan 'Tiel West' is ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' van kracht ter plaatse van het plangebied. In dit thematische bestemmingsplan is vastgelegd dat omgevingsvergunningen voor het bouwen, uitbreiden en wijzigingen van de functie van gebouwen en gronden enkel worden verleend indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit wordt bepaald op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Omzetten woningen

Tot slot geldt ook het bestemmingsplan 'Omzetten woningen'. In dit bestemmingsplan zijn een aantal begrippen op het gebied van het thema wonen aangepast. Tevens is in het bestemmingsplan vastgelegd dat een woning of wooneenheid enkel bewoond mag worden door één huishouden. Middels een afwijkingsmogelijkheid kan bewoning door meerdere huishoudens worden toegestaan. Hiervoor moet onder andere worden voldaan het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit onderwerp.

2.3 Planbeschrijving

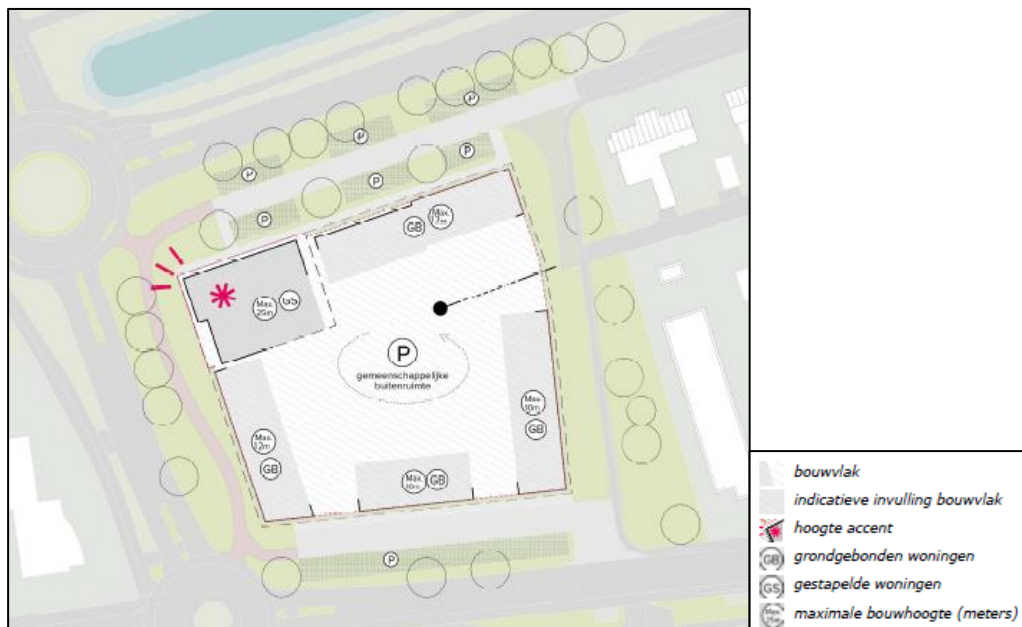
In de Hertogenwijk bevinden zich verschillende locaties die (her)ontwikkeld kunnen worden. Om de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende locaties scherp te krijgen is in 2020 de 'Ontwikkelingsvisie Hertogenwijk en omgeving' door de gemeenteraad vastgesteld waarbij voor de verschillende locaties een kavelpaspoort is opgesteld met onder meer de globale stedenbouwkundige uitgangspunten voor een toekomstige ontwikkeling.

De locatie Kwadrant is een van de locaties waarvoor in de ontwikkelingsvisie een kavelpaspoort is opgesteld. Voor de locatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Stedenbouwkundig hoogte-accent toevoegen aan rotonde.
- Groen profiel versterken door aanplanten bomen en verkeerstructuur aan te passen (deels autovrij maken).
- Doorzetten groenstructuur Waardenburglaan - Jonkheer P.A. Reuchlinlaan.
- Elke woning krijgt een geluidsluwe zijde.
- De geluidsgevoelige bestemmingen liggen aan de geluidsluwe zijde.
- De buitenruimte wordt geluidsluw.
- Balkons aan de zijde van de weg zijn afgeschermd.
- Voorkeur voor grondgebonden woningen.

- Toevoegen middeldure huur/koop.
- Versterken bewonersmix.

Met deze uitgangspunten wordt aan de locatie een kwaliteitsverbetering gegeven, onder meer via het vergroenen en ontstenen van de locatie. Op die manier wordt de locatie aantrekkelijker voor bewoners, voetgangers en fietsers en wordt de leefbaarheid en klimaatadaptatie van de wijk verbeterd. Daarbij draagt de nieuwbouw bij aan de entreefunctie van de wijk.



Kavelpaspoort locatie Kwadrant (Bron: Ontwikkelingsvisie Hertogenwijk en omgeving).

Met voorliggend bestemmingsplan wordt aan de locatie een uitwerkingsplicht toegekend om in lijn met het kavelpaspoort een woningbouwontwikkeling tot stand te laten komen. Het bouwvlak, hoogteaccent en de bouwhoogtes vanuit het kavelpaspoort zijn vormen de basis voor de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Het omliggende gebied wordt in dit bestemmingsplan voorzien van een groenbestemming zodat hier de gewenste kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden en er onder meer ruimte is voor vergroening en het realiseren van een verbeterde fietsverbinding. Om te voorkomen dat de groenbestemming ingezet wordt voor parkeren wordt het parkeren in deze bestemming niet toegestaan. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat het parkeren uit het zicht binnen de woonbestemming (half)verdiept opgelost moet worden. Om in de wens te voorzien van middeldure huur/koopwoningen is in de uitwerkingsregels opgenomen dat ieder appartement een minimum gebruiksoppervlakte van 90 m² heeft. Verder zijn in het plangebied minimaal 50 en maximaal 55 woningen toegestaan, waarvan minimaal 26 en maximaal 28 appartementen. Grondgebonden woningen zijn uitsluitend aaneengebouwd toegestaan, waarbij maximaal 8 woningen in één rij gerealiseerd mogen worden. Zo worden met voorliggend bestemmingsplan de eerste kaders voor woningbouw ter plaatse vastgelegd. Een toekomstig stedenbouwkundig plan voor de locatie moet binnen deze kaders worden uitgewerkt en wordt dan de basis om de uitwerkingsplicht door het college via een uitwerkingsplan uit te laten werken.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een eerste kader om in de toekomst een duurzame en toekomstbestendige woonlocatie te realiseren op de voormalige winkellocatie Kwadrant die in onbruik raakt. Op deze manier sluit dit plan aan op het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro

bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. In voorliggend plan wordt de voormalige winkellocatie wegbestemd ten behoeve van een uit te werken woonbestemming. Conform de systematiek van de Ladder is het mogelijk om de onderzoeksplicht door te schuiven naar het moment van opstellen van het uitwerkingsplan. In de uitwerkingsregels is dit juridisch-planologisch ook geborgd door op te nemen dat de behoefte van de ontwikkeling moet worden aangetoond. Dit tezamen maakt dat een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking dan ook niet is benodigd.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van woningbouw mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het provinciaal 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.

Wonen

Wat betreft de aanwezige woningbehoefte tot 2030 wordt, 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 Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus.

Ruimtelijke scenario's en strategie

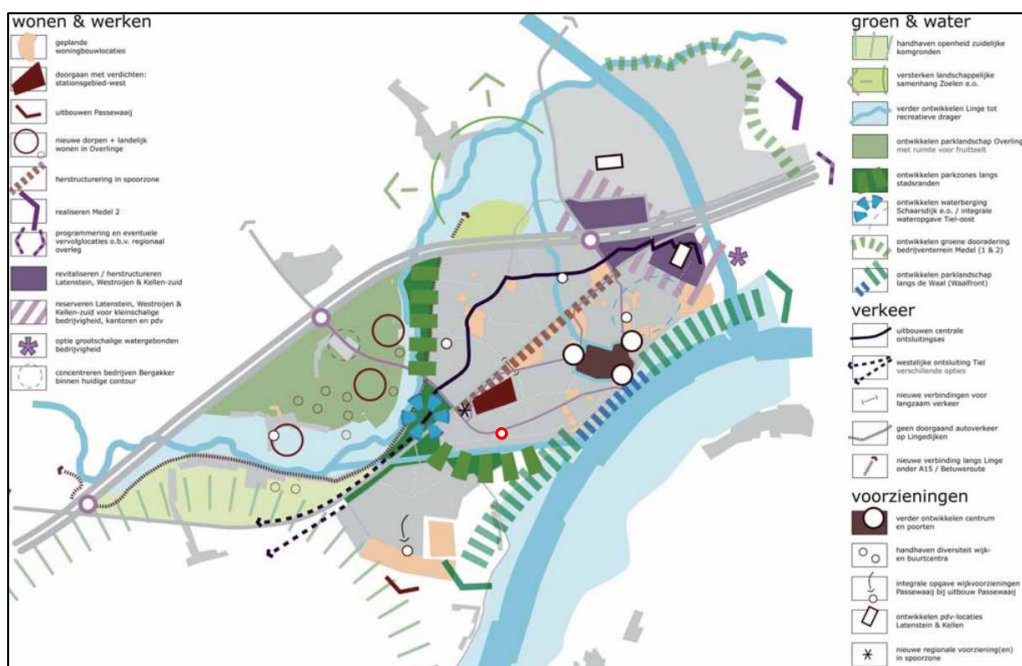
De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren.

Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaay). Onderhavig plangebied is gezien haar ligging aan te duiden als binnenstedelijke locatie.

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. Onderhavige locatie is gezien haar binnenstedelijke ligging bedoeld voor stedelijk wonen.



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030 met globale aanduiding plangebied (rood)

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een indirecte bouwtitel om op de locatie van voormalig winkelcentrum Kwadrant woningbouw te realiseren. In de uitwerkingsregels wordt ruimte geboden voor gestapelde woningbouw op de hoek met de rotonde aan de Nieuwe Tielseweg. De rest van de locatie kan ontwikkeld worden met grondgebonden woningen. Op deze manier wordt met een divers woonprogramma op de inbreidingslocatie herontwikkeld met een groen, stedelijk woonmilieu. Deze kenmerken sluiten geheel aan bij de gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen, zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.2 Wonen in de fruitstad - Tielse Woonvisie 2019-2023

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld juni 2019) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie formuleert vier hoofddoelen:

- Toekomstbestendig wonen: de woningvoorraad moet passen bij de woonwensen van de Tielse bevolking. Demografische en economische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonwensen; in de visie wordt uitgewerkt wat dit voor de woningbouw- en onderhoudsplannen betekent;
- Aantrekkelijk wonen: een aangename woonomgeving biedt voldoende voorzieningen, een goede openbare ruimte, goede bereikbaarheid en verbindingen, recreatiemogelijkheden en evenementen in en nabij de stad;

- 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;
- Duurzaam wonen: uit het Klimaatakkoord en bijbehorende wetgeving volgen forse opgaven, ook op het gebied van wonen.

Kwantitatieve woningbehoefte

Om de voorraad te realiseren die is gebaseerd op de provinciale demografische prognose resteert een opgave in de (ver-)nieuwbouw van 1370 woningen tot 2030. Tot 2023 zijn daar al 404 (netto) van opgenomen in 'harde plannen', en kan voor 266 woningen nog worden bepaald hoe deze worden ingezet.

Toetsing

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat de gemeente Tiel momenteel nog onvoldoende harde plancapaciteit heeft om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Tevens wordt aangegeven dat in Tiel-West veel potentiële locaties voor woningbouw aanwezig zijn. Zo draagt voorliggend plan bij aan de geschetste kwantitatieve ambities uit de woonvisie. Daarnaast geldt dat in de woonvisie wordt ingezet op het realiseren van onder andere een toekomstbestendig woonaanbod. De vernieuwing van woonwijken in Tiel-West wordt daarbinnen als actiepunt genoemd. Met het verdichten en meer aanbrengen van variatie in het woonaanbod zal de vitaliteit van Tiel-West vergroten, aldus de woonvisie. Met voorliggende ontwikkeling wordt via deze weg dan ook een concrete bijdrage aangeleverd aan deze kwalitatieve doelstellingen.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambities en -doelstellingen.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in een kader voor de ontwikkeling van maximaal 55 woningen binnen de bebouwde kom van Tiel. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,5 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Navolgend wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling in tabelvorm doorlopen.

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft de herontwikkeling van locatie waar voorheen wijkwinkelcentrum Kwadrant aanwezig was. De bebouwing is inmiddels gesloopt en beoogd wordt om ter plaatse een indirecte bouwtitel voor een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.
<i>Omvang van het project</i>
Het plan voorziet in een kader voor maximaal 55 woningen. Het plangebied is circa 0,5 hectare groot.

Beschrijving bestemmingsplan
Het bestemmingsplan voorziet in een uit te werken woonbestemming met daaromheen een groenbestemming. Het aantal woningen is gemaximeerd op 55 woningen in de regels. Er zijn gestapelde en grondgebonden woningen toegestaan. Het aantal gestapelde woningen is gemaximeerd op 28 woningen.
Cumulatie met andere projecten
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee.

Plaats van het project
Het bestaande grondgebruik
Tot eind 2021 waren de gronden van het plangebied bebouwd met winkelcentrum Kwadrant. Ter plaatse waren verscheidene functies gesitueerd, zoals detailhandel, een supermarkt, horeca en bijbehorende voorzieningen. Om het winkelcentrum heen was parkeergelegenheid aanwezig. Inmiddels ligt de locatie braak. De locatie wordt omringd door woningen en verschillende voorzieningen.
Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van Tiel ligt Natura 2000-gebied 'Rijntakken' die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd is. De afstand tot het natuurgebied is voldoende groot om voor de meeste aspecten op voorhand significant negatieve effecten uit te kunnen sluiten. Dat geldt echter niet voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. • <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is gelegen in Tiel. Dit is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. • <i>Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valletta, Erfgoedwet):</i> Het plangebied is voorzien van archeologische verwachtingswaarden, maar de beoogde bodemingrepen raken niet de onderzoeksgrenzen van de archeologische

dubbelbestemmingen. Een significant negatief milieueffect kan daarom worden uitgesloten.

- *Beschermde stads- en dorpsgezichten.*

Het plangebied betreft geen beschermd dorpsgezicht.

- *Soortenbescherming (natuur):*

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Omdat het plangebied een braakliggend karakter heeft, is de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten gering te noemen. Te zijner tijd zal ten behoeve van het uitwerkingsplan natuuronderzoek verricht worden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van beschermde soorten, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd.

Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd en de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven. Zo kan ieder geval worden uitgesloten dat sprake is van een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu.

Kenmerken van het potentiële effect

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalig wijkwinkelcentrum tot woningbouwlocatie. De omgeving van het plangebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *verkeer:* het plan kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). Omdat de locatie in het recente verleden in gebruik was als wijkwinkelcentrum en voor deze functie een hogere verkeersaantrekkende werking geldt, zijn op voorhand negatieve effecten wat betreft verkeer niet te verwachten.
- *geluid:* omdat de verkeersgeneratie van de beoogde woningbouwontwikkeling lager is dan de in het verleden aanwezige winkelvoorzieningen zijn, zal eventuele geluidhinder als gevolg van het toekomstige verkeer niet noemenswaardig zijn;
- *externe veiligheid:* onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem:* bij onderhavig plan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die eventuele bodemverontreiniging met zich mee kunnen brengen.
- *luchtkwaliteit:* bij onderhavig plan sprake zijn van een toename van het verkeer. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.
- *water:* bij onderhavig plan is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Uit de beoordeling volgt dat een belangrijk negatief milieueffect is uit te sluiten. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de puinhoudende zandige bovengrond licht verontreinigd is met PAK. Deze grond is geclassificeerd als "altijd toepasbaar". De zintuiglijk schone kleilaag is licht verontreinigd met zware metalen. Deze grond is geclassificeerd als "industrie". Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. Er zijn slechts (zeer) licht verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond. De aangetroffen gehalten vormen geen belemmering voor de toepasbaarheid van de grond. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is in de fractie < 20 mm analytisch geen asbest aangetoond. Er zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Daarnaast is geen asbest aangetoond boven de halve interventiewaarde. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat onderzocht moet worden of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

¹ Ortago Zuidoost B.V. (2022). Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Nieuwe Tielseweg 149-193 in Tiel. Rapportnummer: 217307/R01. 25 mei 2022.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Rijntakken ligt in de buurt van het plangebied. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn verstoringen zoals licht, geluid, trillingen en optische verstoringen op voorhand uit te sluiten. Dat geldt echter niet voor de eventuele verzuurende en vermestende werking van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie² uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Nader onderzoek en/of een vergunning Wet natuurbescherming is op dit gebied daarom niet noodzakelijk.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hier naar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Omdat het plangebied een braakliggend karakter heeft, is de kans op de aanwezigheid van beschermde soorten gering te noemen. Te zijner tijd zal ten behoeve van het uitwerkingsplan aangetoond moeten worden in hoeverre significant negatieve effecten op beschermde soorten daadwerkelijk uitgesloten kunnen worden.

Bescherming houtopstanden

In het plangebied is geen houtopstand aanwezig waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

² SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Tiel West – Herontwikkeling locatie Kwadrant. Projectnummer: 190325.01. 21 maart 2023.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Naast de woonfunctie komen in de directe omgeving namelijk ook maatschappelijke functies voor, alsmede dienstverlening. Tevens ligt het plangebied direct aan hoofdinfrastructuur. De ligging in gemengd gebied betekent dat de richtafstanden, zoals gehanteerd in de VNG-publicatie, met één afstandsstap mogen worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar').

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden, uitgaande van gemengd gebied.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Financieel adviesbureau	Waardenburg-laan 26	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0 (geluid)	40
Religieus verenigingsgebouw	Wadenoijenlaan 114	Buurt- en clubhuizen	10 (geluid)	35

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Woonzorg-complexen	Wadenoijenlaan 351	Verpleeghuizen	10 (geluid)	45
Tankstation	Nieuwe Tielseweg 126	Benzineservice-stations - zonder LPG	10 (geur, geluid en gevaar)	110
Moskee	Maurikstraat 1	Kerkgebouwen e.d.	10 (geluid)	115

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden.

Toetsing

Aangezien met voorliggend plan sprake is van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De hoogst berekende geluidsbelastingen per geluidbron zijn:
 - 59 dB van de Nieuwe Tielseweg;
 - 56 dB van de Provincialeweg N834;
 - 58 dB van de Waardenburglaan/Reuchlinlaan;

Deze geluidsbelastingen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Wel wordt als gevolg van de Nieuwe Tielseweg met 1 dB de maximale grenswaarde uit het gemeentelijk beleid overschreden.

- Uit het onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet kunnen zorgen voor het wegnemen van de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Wel kan bij het toepassen van het geluidsarme wegdektype SMA-NL8G+ op de Nieuwe Tielseweg de geluidsbelasting zodanig gereduceerd worden dat voldaan wordt aan de maximale grenswaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid.

⁴ Omgevingsdienst Rivierenland (2023), Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Woningbouwplan locatie Kwadrant te Tiel. Kenmerk: ODR2303356. 17 maart 2023.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden aangenomen dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. In de uitwerkingsregels wordt opgenomen dat bij het uitwerkingsplan aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee zal te zijner tijd een akoestisch onderzoek moeten aantonen op welke wijze dit in het plan gewaarborgd worden en zal een hogere waardenprocedure doorlopen worden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de

dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in een indirecte bouwtitel voor maximaal 55 wooneenheden. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een indirecte bouwtitel voor de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Daarom is er een analyse uitgevoerd met betrekking tot de aanwezigheid van risicobronnen rondom het plangebied.

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.

Opgemerkt wordt dat het plangebied wel ligt binnen de veiligheidszone bevi-2 van Niacet, maar dat die zone geen impact heeft voor het plan. De omgevingsvergunning voor de ammoniakinstallatie is namelijk al geruime tijd geleden ingetrokken (bij besluit van 27 september 2012), na het verwijderen van die installatie. Die veiligheidszone en de specifieke bescherming voor bestemmingen binnen die zone zijn dus niet meer nodig en dus ook niet opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt 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 ieder geval 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 aangegeven dat voor deze locatie navolgende 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.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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 NLalert. 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.

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 in plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.8 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in de nabijheid van Tiel. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het besluitgebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Toetsing

De Duitse troepen zijn tijdens WOII vanaf de overkant van de Waal beschoten door de geallieerden. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven (hierna: CE) in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (arbo)veiligheid. De gemeente Tiel heeft een rapportage laten opstellen waaruit blijkt op welke plekken een verhoogd risico bestaat op CE in de grond. Deze rapportage is opgesteld na onderzoek van verschillende oorlogsarchieven en andere bronnen van oorlogsdocumentatie. Het onderzoek in zijn geheel is niet openbaar. Wel verstrekt de gemeente informatie betreffende een specifieke locatie.

Het plangebied heeft in het vooronderzoek de status "Onverdacht" gekregen. Dit betekent dat grondwerkzaamheden regulier kunnen worden uitgevoerd onder het Werkprotocol Spontane vondst explosief (d.d. 19 januari 2023). In dit werkprotocol is beschreven welke stappen er moeten worden doorlopen als er een (vermoedelijk) explosief aangetroffen wordt.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterbeheerplan Waterschap Rivierenland 2022-2027

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; toewerken naar circulariteit.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is op hoofdlijnen bestudeerd in hoeverre de beoogde woningbouwontwikkeling waterbelangen raakt. Te zijner tijd zal voor het uitwerkingsplan dit aspect nader bestudeerd moeten worden. Ook zal afstemming moeten plaatsvinden met het waterschap.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Grondwater

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied is gelegen in een 'intrekgebied'. In paragraaf 3.2.1 is reeds aangetoond dat dit plan door de realisatie van uitsluitend woningbouw geen problemen vormt ten aanzien van de drinkwatervoorziening en de kwaliteit van het grondwater.

Watercompensatie

Raadpleging van de legger van het Waterschap Rivierenland wijst verder uit dat in het plangebied zelf geen oppervlaktewater is gelegen en voor de ontwikkeling ook geen oppervlaktewater gedempt wordt. Het is derhalve op dit punt niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Verharding

Met dit bestemmingsplan nemen de verhardingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande situatie toe. Het plangebied is op namelijk onverhard als gevolg van de sloop van het voorheen aanwezige wijkwinkelcentrum. Wanneer met deze situatie wordt vergeleken, zal de ontwikkeling zorgen voor minder verharding ter plaatse. Zeker omdat de randen van het plangebied groen ingevuld gaan worden. Dit heeft positieve effecten op de mogelijkheden voor hemelwater om via een natuurlijke weg in de bodem te infiltreren. Tevens zorgt dit voor een meer klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen gerealiseerd worden om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Hiervoor is voldoende ruimte.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied gelden twee archeologische dubbelbestemmingen. De noordwestzijde kent 'Waarde - Archeologie 6' en de zuidoostzijde 'Waarde - Archeologie 5'. Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming en veiligstelling van de eventuele archeologische waarden en kennen een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een grotere omvang dan respectievelijk 10.000 m² en 5.000 m². Bij de beoogde herontwikkeling zullen deze onderzoeksgrenzen niet worden overschreden, waardoor er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De geldende archeologische dubbelbestemmingen zijn in voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen. Indien bij de graafwerkzaamheden toch zaken worden aangetroffen waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet wel verplicht dit direct te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk kan dit ook de gemeente Tiel zijn.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van de in 2012 in werking getreden Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient in de toelichting van het bestemmingsplan tevens in te worden gegaan op het aspect cultuurhistorie. Er dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In en rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁵ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van Tiel ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Tiel wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Om te kunnen bepalen welk effect de ontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur, is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de situatie dat het gebied nog in gebruik was als wijkwinkelcentrum en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor de huidige situatie zijn de kengetallen voor 'wijkcentrum (klein)' aangehouden. In de toekomstige situatie is uitgegaan van het maximale woonprogramma van 55 woningen, waarvan 28 appartementen. Daarbij zijn de kengetallen gehanteerd voor middeldure koopappartementen en rijwoningen in de koopsector. Dit levert het volgende resultaat op:

	Wijkwinkelcentrum	Woningbouw	Vershil
Gemiddeld	61,2 per 100 m ² bvo x 36 = 2.203,2 Totaal (afgerond) = 2.200	28 appartementen x 5,6 = 156,8 27 rijwoningen x 7,1 = 191,7 Totaal (afgerond) = 350	-1.850

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de situatie van het wijkwinkelcentrum. Dit heeft waarschijnlijk een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

⁵ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Tiel heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet volgens dit bestemmingsplan bepaald worden in lijn met de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling', of de rechtsopvolger daarvan. Inmiddels zijn de meest recente parkeernormen opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Tiel 2022'.

De parkeerregels zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Ook is in de uitwerkingsregels opgenomen dat het parkeren op eigen terrein (half)verdiept gerealiseerd moet worden. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten

grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Hoofdbestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' staat ter plaatse groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Ondergeschikt hieraan zijn onder andere ook speel- en nutsvoorzieningen toegestaan. Naast deze functies mogen ook (fiets)paden en bruggen binnen de groenbestemming gerealiseerd worden, bijvoorbeeld ten behoeve van langzaam verkeersroutes. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor enkele vormen van gebouwen. Parkeervoorzieningen zijn niet in de groenbestemming toegestaan.

Wonen - Uit te werken

De gronden ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie zijn bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Gebouwen mogen hier pas worden gebouwd, nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Een uitwerkingsplan mag pas worden vastgesteld wanneer uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet het uitwerkingsplan passen binnen de opgenomen uitwerkingsregels. In de uitwerkingsregels is onder meer vastgelegd dat het aantal woningen niet minder dan 50 en niet meer dan 55 mag zijn, waarvan minimaal 26 en maximaal 28 appartementen. Appartementen moeten daarbij een minimale gebruiksoppervlakte van 90 m² hebben en er zijn maximaal 8 rijwoningen in één rij toegestaan. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, net zoals de locatie waar de appartementen en rijwoningen zijn toegestaan. Op het gebied van parkeren is in de uitwerkingsregels opgenomen dat de behoefte volledig op eigen terrein moet worden voorzien in een (half)verdiepte parkeervoorziening.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. In de archeologische dubbelbestemmingen zijn de specifieke archeologische waarde voor het plangebied vertaald in een juridische regeling. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor het uitvoeren van bepaalde grondroerende werken en werkzaamheden (zoals het afgraven van gronden). De dubbelbestemming maakt het mogelijk een archeologisch rapport te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en uit het rapport dient te blijken dat door de grondroerende werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast. Een belangrijke uitzondering op de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport geldt indien de oppervlakte van het gebouw niet groter is dan de in de bestemming aangegeven oppervlakte, of niet dieper gaat dan de aangegeven diepte.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel dat onder de ‘overige regels’ een parkeerregeling is opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voor dit plan is een exploitatieberekening uitgevoerd om de economische uitvoerbaarheid te toetsten en daaruit volgt dat het plan financieel haalbaar is. Het plan voorziet niet in kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder b t/m f van het Bro, behoudens eventuele kosten verbonden met het aansluiten van het bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub a van het Bro en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om, aanvullend op het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen.

Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

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