



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel West - Dodewaardlaan 16-18

Gemeente Tiel

Datum: 24 mei 2019

Projectnummer: 190105

ID: NL.IMRO.0281.BP00045-on01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Economische uitvoerbaarheid	13
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

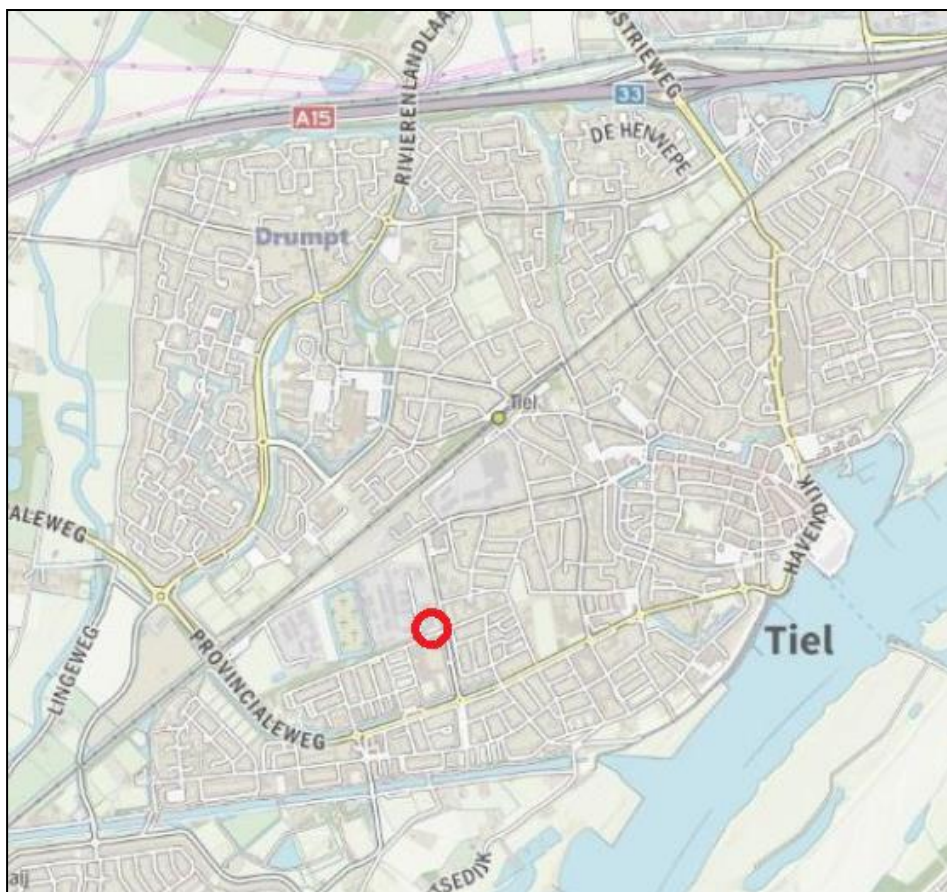
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Tiel West' op 12 februari 2012 is het perceel Dodewaardlaan 16-18 abusievelijk verkeerd bestemd, waardoor de Raad van State op 4 april 2013 besloten heeft het bestemmingsplan voor dit adres te vernietigen. Met een nieuw bestemmingsplan wenst de gemeente Tiel de bestaande situatie als zodanig te bestemmen. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van de kern Tiel, gemeente Tiel in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich ten zuidwesten van de binnenstad. Het plangebied betreft het reeds bebouwde perceel aan de Dodewaardlaan 16-18 te Tiel. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Tiel en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



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



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 12 januari 2012 is het bestemmingsplan 'Tiel West' vastgesteld. Voor het plangebied was in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - railtechniekbedrijf' opgenomen. De Raad van State heeft op 4 april 2013 echter besloten om het bestemmingsplan voor dit adres te vernietigen. Het perceel is namelijk niet in gebruik als railtechniekbedrijf, maar als groothandel in afval en schroot. In principe is daarmee voor onderhavig plangebied het 'uitbreidingsplan Tiel West 1' uit 1964 geldend. Echter, met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is dit plantype komen te vervallen. Hiermee is er geen sprake van een geldend juridisch-planologisch regime. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bedrijvigheid in het plangebied als zodanig bestemd. Tevens worden twee bestaande/vergunde bedrijfswoningen juridisch-planologisch als zodanig vastgelegd; dit betreft het meest oostelijke deel van het perceel.

1.4 Leeswijzer

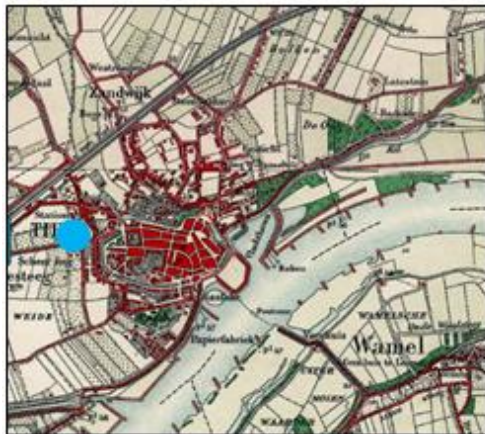
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat ten slotte de uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Het plan

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.



1925



1960



1980



2017

Historische kaarten omgeving plangebied (globaal blauw aangeduid) Bron: topotijdreis.nl.

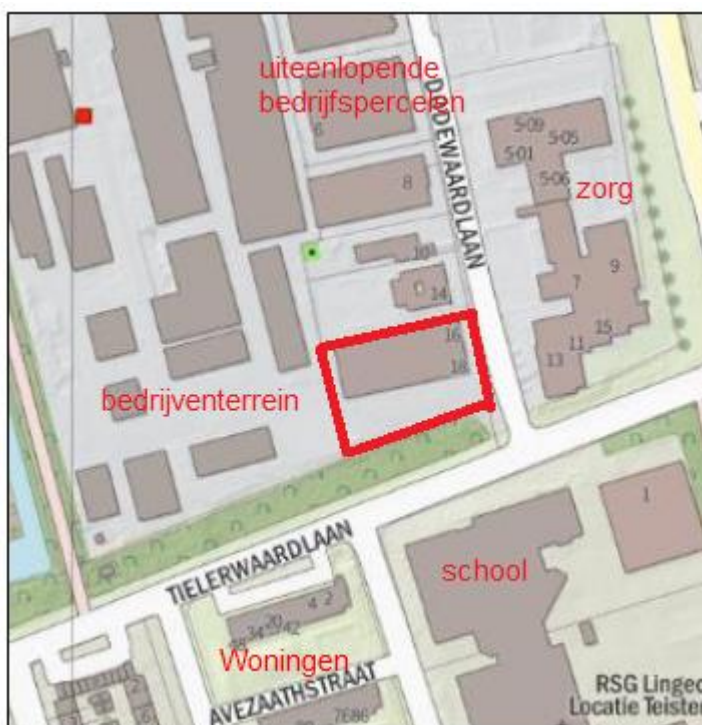
In de 19^{de} eeuw groeide de stad in bescheiden mate zowel ten noordoosten als ten westen van de oude ommuring. Aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal (ten zuiden van Tiel) aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van 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 is grotendeels in de jaren '60 en '70 tot ontwikkeling gebracht. De uitbreiding is langzaam vanuit het centrum van Tiel richting het westen ontstaan. Het betrof hoofdzakelijk woningbouw, maar tussen het spoor en de provinciale weg – waar onderhavig plan is gelegen – is tevens ook bedrijvigheid aanwezig.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de doodlopende Dodewaardlaan 16-20 op de t-splitsing met de Tielerwaardlaan. Het perceel is ongeveer 2.445 m² groot. Deze lanen liggen aan de noordzijde van Tiel West, logischerwijs gelegen aan de westzijde van de kern Tiel. In de directe omgeving is een gevarieerd aanbod dienstverlening, bedrijvigheid en woongebied aanwezig. Tegenover het plangebied ligt een zorgcluster met verschillende huisartsenpraktijken en een medisch centrum. Aan de Tielerwaardlaan is de middelbare school 'RSG Lingecollege' gevestigd en zijn woningen aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied ligt bedrijventerrein Papesteeg en aan de noordzijde liggen verschillende losstaande bedrijvenpanden met elk een eigen uitstraling en functie. Het gaat hier bijvoorbeeld om uitvaartzorg, een vloeraanbieder en een rijkschool. Op navolgende afbeelding wordt een impressie gegeven van de omgeving.



Impressie omgeving plangebied (rood gearceerd) inclusief functies (bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking SAB)

In onderhavig plangebied is het bedrijf E.G. Handelsonderneming & Metaalrecycling gevestigd. Het betreft een inrichting waar metaal(afval) wordt opgeslagen en gesorteerd. De opslag van metalen en het sorteren van de metalen vindt plaats in het gebouw van de inrichting. Het metaalafval wordt door de drijver van de inrichting zelf gekocht en opgehaald van locatie. Er wordt geen metaal ingenomen van derden. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) kan het plan worden aangeduid als 'overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²'. Deze vorm van bedrijvigheid valt onder milieucategorie 3.2.

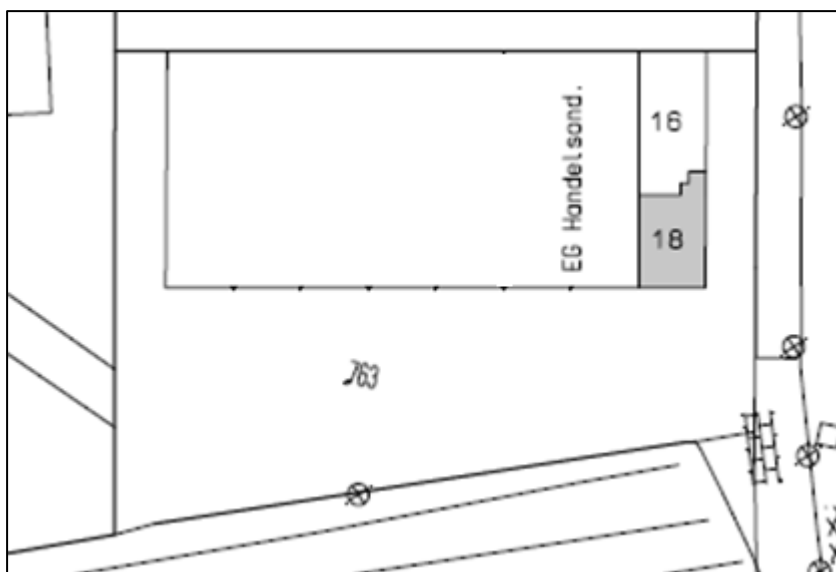
Het bedrijf bestaat uit één gebouw, gesitueerd aan de noordzijde van het perceel, dat een groot gedeelte van het perceel bestrijkt. Het gebouw is circa 10 meter hoog en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De (vergunde) bedrijfswoningen zijn gelegen aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw. De inrit van het plangebied is gesitueerd aan de zuidoostelijke hoek van het perceel. Aan de zuid- en oostkant is het bedrijf ingepakt door bomen en aan de west- en noordzijde is het plangebied ingeklemd door bedrijventerrein Papesteeg (westkant) en Scholtus uitvaartzorg (noordkant). Op de navolgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van het plangebied en de globale ligging. Tevens volgt een plattegrond waarop de bedrijfswoningen zijn aangegeven.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



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



Locatie vergunde bedrijfswoningen (bron: Megens advies- en tekenbureau)

Juridisch-planologisch kader

De voorgaand beschreven situatie van onderhavig plangebied wordt in dit bestemmingsplan als zodanig vastgelegd. Het gaat hierbij om de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in afval en schroot'. Er is zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemmingssystematiek uit het bestemmingsplan 'Tiel West'. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens moeten gebouwen voldoen aan de maximale bouwhoogte en maximum goothoogte, zoals weergegeven op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn enkel daar waar aangeduid toegestaan. Voor bedrijfswoningen zijn specifieke bouwregels opgenomen, evenals voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In voorliggende situatie zijn als gevolg van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 2 bedrijfswoningen toegestaan.

Verder worden de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Tiel West' in dit plan overgenomen. Het gaat hierbij om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Hiermee is het plangebied mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Ook heeft het plangebied de aanduiding 'milieuzone - geurzone'. Dit houdt in dat de gronden zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een geurhinderveroorzakend object. Dit betekent dat er geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Hiervan kan, onder voorwaarden, van worden afgeweken. Tevens geldt voor het gehele plangebied de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 2'. Dit betekent dat de gronden mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Op deze gronden zijn geen kinderdagverblijven/verpleegfuncties toegestaan. Ten slotte geldt voor het westelijke gedeelte van het perceel in kwestie de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 1' (voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan). Op deze gronden zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans 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 de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *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'. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus ook geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 1 januari 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland geconsolideerd. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande';
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarbij 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, wonen, 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. Voorliggend plan maakt geen ontwikkeling mogelijk waarbij sprake van de winning van fossiele energie. Dit vormt verder geen problemen. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

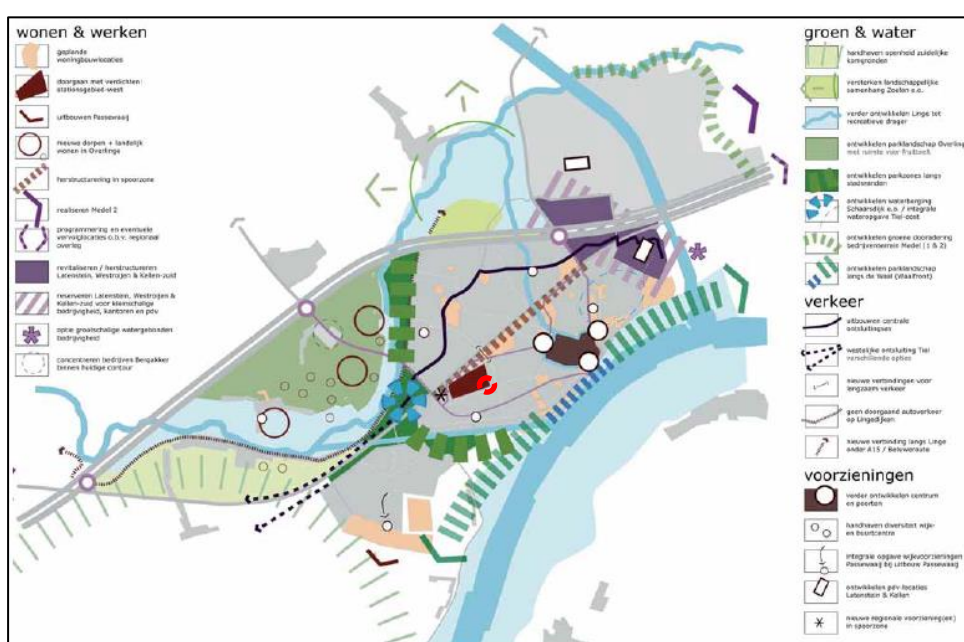
De Structuurvisie Tiel 2030 omvat een visie op het ruimtelijke beleid van de gemeente Tiel voor de periode tot 2030. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

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.

Stationsgebied

Zoals uit navolgende uitsnede blijkt, ligt het plangebied aan de rand van het stationsgebied. Het stationsgebied zal de komende jaren een ware metamorfose ondergaan. Voornamelijk op voormalige bedrijfslocaties verrijst een compleet nieuwe woonbuurt, die de entree van Tiel vanaf het station een nieuw aanzien zal geven. Hiervoor geldt een doorlooptijd van 10 à 20 jaar. Naast woningbouw en de aanleg van 'spoorpark' als nieuwe stadspark, biedt het stationsgebied ruimte aan een stadspark en een tweetal nieuwe inprikkers voor autoverkeer.



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

Toetsing

Voor de spoorzone zet de gemeente Tiel voor de periode tot 2030 in op een verdere ontwikkeling in westelijke richting. De positie van het bedrijventerrein Papesteeg, waar onderhavig plangebied aan grenst, is op de lange termijn niet houdbaar volgens de structuurvisie. In de toekomst zal dit gebied steeds centraler komen te liggen in de stad. Op korte termijn wordt vooral ingezet op het opheffen van de barrièrewerking van het gebied, bijvoorbeeld door middel van een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers. Voor de lange termijn wordt ingezet op functieverandering. Vooralsnog is er geen sprake van een functieverandering van onderhavig plangebied, zoals bedoeld in de structuurvisie. In dit bestemmingsplan wordt enkel de huidige juridisch-planologische situatie wordt als zodanig vastgesteld. Dit staat een toekomstige ontwikkeling, conform de structuurvisie, niet in de weg.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Er wordt uitgegaan dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze situatie in het verleden reeds aangetoond is, bijvoorbeeld in het kader van de vergunningverlening.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

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

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van het overleg in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzen

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan verwerkt.