



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel Oost – Meidoornstraat-Esdoornstraat

Gemeente Tiel

Datum: 5 december 2018

Projectnummer: 180427

ID: NL.IMRO.0281.BP00038-on01

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	8
2.3	Planbeschrijving	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	22
4.3	Natuur	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Geluid	28
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Explosieven	32
4.9	Water	33
4.10	Archeologie	37
4.11	Cultuurhistorie	38
4.12	Verkeer en parkeren	39
4.13	Kabels en leidingen	40
5	Juridische aspecten	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Dit bestemmingsplan	42
6	Economische haalbaarheid	45
7	Procedure	46

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 4: Natuurtoets
- Bijlage 5: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 8: Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)
- Bijlage 9: Watertoets
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek

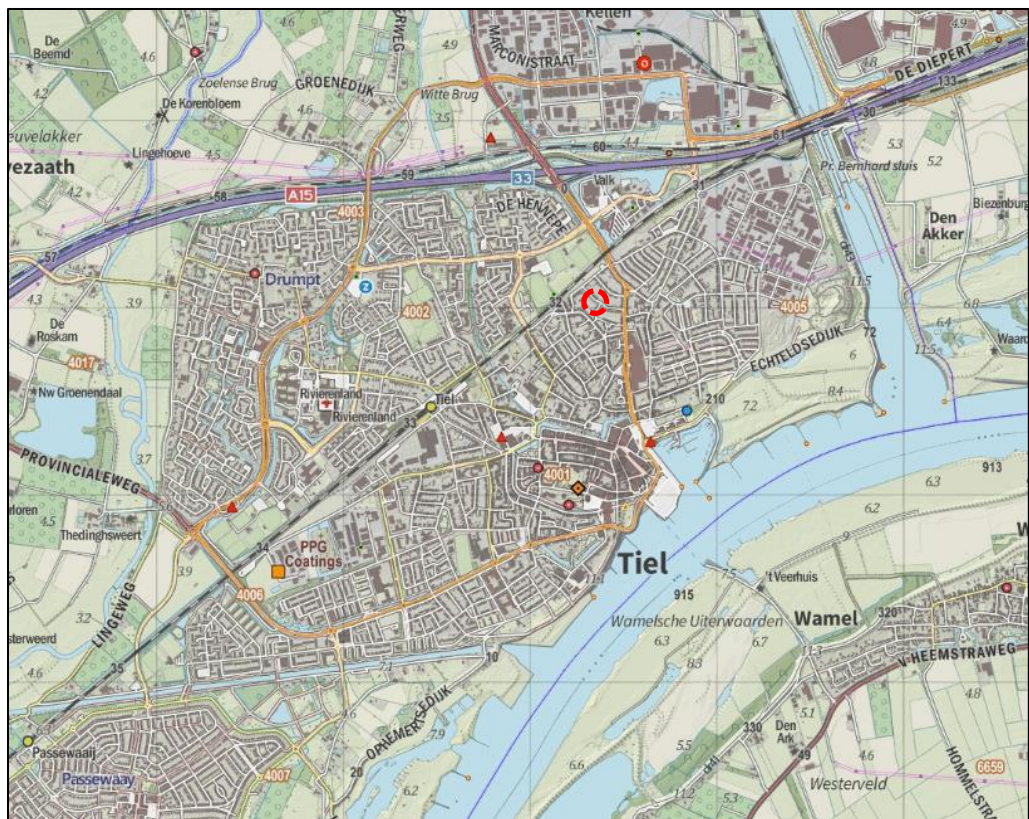
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Kleurrijk Wonen heeft rondom de Meidoornstraat-Esdoornstraat in Tiel 74 sociale huurwoningen in eigendom. De woningen verkeren in slechte bouwkundige staat, hebben slechte energieprestaties en sluiten niet meer aan op de huidige woonwensen. Kleurrijk Wonen is daarom voornemens om de woningen te slopen en in het gebied 56 nieuwe woningen terug te ontwikkelen. De beoogde herontwikkeling past echter niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Om de woningbouw mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Tiel, gemeente Tiel in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich ten noorden van de Tielse binnenstad. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



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

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan “Tiel Oost – Meidoornstraat-Esdoornstraat” is het bieden van een juridisch kader om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. Het plan moet daarbij voldoende flexibiliteit in zich hebben om in te kunnen spelen op veranderingen in de toekomst.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven 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), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 7).

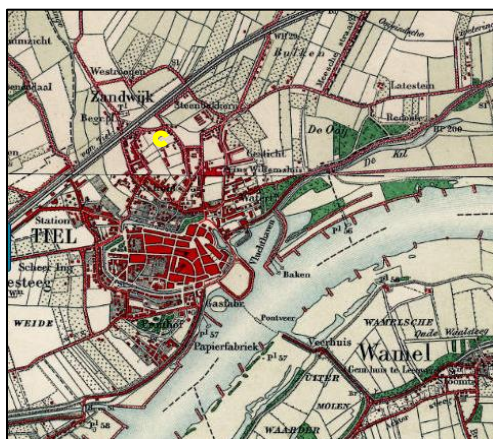
2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

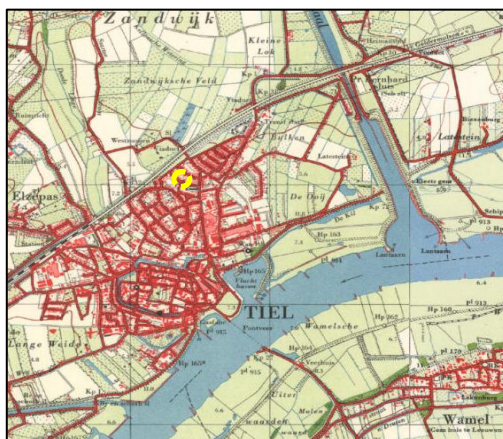
Historische wordingsgeschiedenis

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.



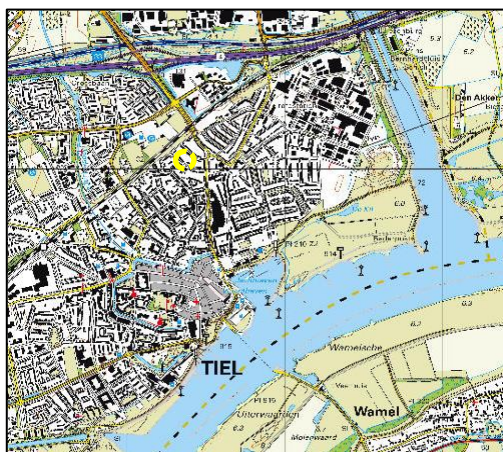
1925



1960



1980



2017

Historische kaarten omgeving plangebied (globaal geel 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 Oost. Deze wijk ontstond rondom de buurtschappen Westeroyen en Zandwijk die langzaam op organische wijze werden ingesloten door bebouwing.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het noordelijk deel van Tiel Oost en maakt onderdeel uit van de Bomenbuurt. De Bomenbuurt is een planmatig opgezette woonwijk uit de jaren vijftig. De woonfunctie is hier overheersend, maar wordt op sommige plekken afgewisseld door andere functies, zoals een maatschappelijke voorziening of bedrijf. Meer specifiek bestaat het plangebied uit 74 sociale huurwoningen aan de Esdoornstraat en Meidoornstraat.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) (Bron: PDOK Viewer).

Het plangebied bestaat uit 64 boven- en benedenwoningen en 10 grondgebonden rijwoningen. Deze woningen zijn eigendom van Kleurrijk Wonen en bestaan voornamelijk uit 2 bouwlagen met kapconstructie, rode of leverkleurige baksteen en rode dakpannen. Dit maakt dat er een vrij eenduidige stedenbouwkundige opzet in het gebied aanwezig is, die past bij de kenmerken van een planmatige naoorlogse woonwijk. De woningen Esdoornstraat 1 tot en met 25, 61 en 63 maken geen onderdeel uit van het plangebied. De woningen op de nummers 1 tot en met 25 bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Esdoornstraat 61 en 63 hebben 2 bouwlagen met kap. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de kenmerken van het plangebied.



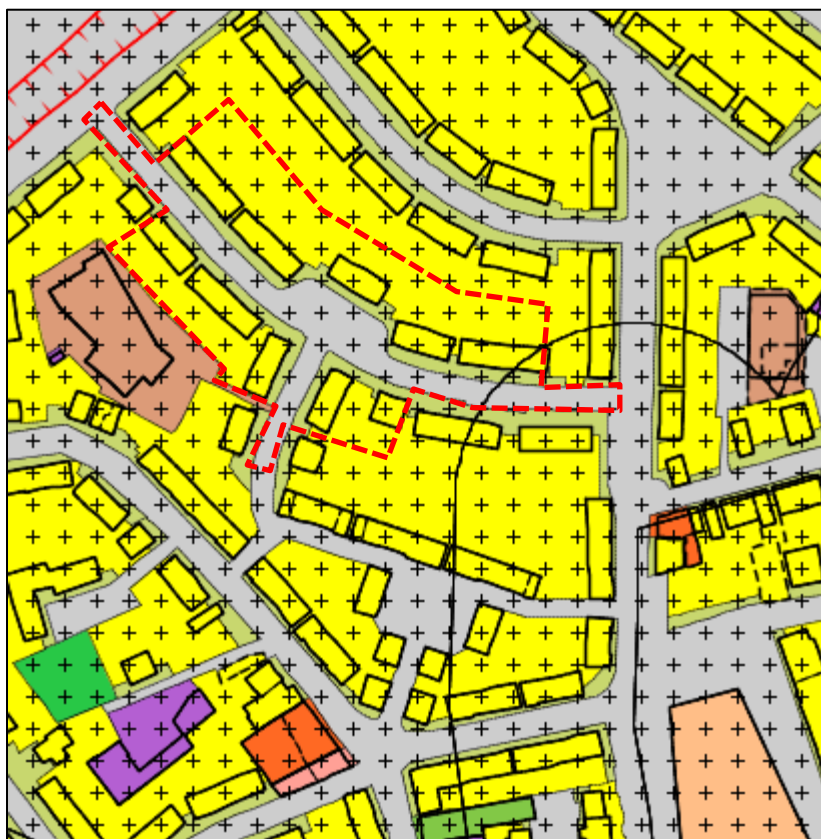
Impressie huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: BGSV).

Ten aanzien van de openbare ruimte in het plangebied valt op dat de Esdoornstraat en Meidoornstraat een ruim opgezet straatprofiel kennen, die vrijwel geheel verhard is. Dit komt voort vanuit de verkeerskundige opzet van de straten als woonerf. Het parkeren gebeurt op verschillende manieren, zowel in de openbare ruimte op het woonerf, als in de voortuinen. Mede hierdoor is sprake van een rommelige en niet eenduidige inrichting van de voortuinen. Groene voortuinen wisselen zich af met verharde voortuinen, die al dan niet benut worden als parkeergelegenheid. Ook is sprake van een grote diversiteit aan typen erfafscheidingen. Al met al kent de openbare ruimte in het plangebied een vrij stenige en rommelige uitstraling en bepaalt parkeren een groot deel van het straatbeeld.

Daarnaast hebben de meeste woningen in het plangebied grote achtertuinen, die momenteel niet tot nauwelijks worden benut. Hier is sprake van een mismatch tussen de woningen en de woonwens van de bewoners. Deze achtertuinen worden mede ontsloten door slecht onderhouden achterpaden, waarvan bekend is dat bewoners hier een gevoel van onveiligheid ervaren.

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Tiel-Oost' zoals vastgesteld d.d. 16 oktober 2013.



Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) in huidige bestemmingsplan 'Tiel-Oost' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Verkeer', 'Tuin' en 'Wonen'. Het woonerf van de Esdoornstraat en Meidoornstraat kent de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten, paden, verblijfsvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen en een aantal ondergeschikte voorzieningen en functies toegestaan. Gebouwen tot een inhoud van 50 m^3 en met een maximum bouwhoogte van 3 meter mogen hier worden gebouwd. De voortuinen van de woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming voorziet in het gebruik van de gronden als tuinen met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen. Het is enkel toegestaan om onder voorwaarden erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op deze gronden te realiseren.

De woningen zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast is het onder andere mogelijk om onder voorwaarden aan-huis-verbonden-beroepen/bedrijven een Bed & Breakfast uit te oefenen/te exploiteren. Naast het feit dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht en moeten voldoen aan de geldende maximum goot- en bouwhoogte zijn er nog enkele andere bouwregels. Ook voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Tot slot geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', waardoor er zonder omgevingsvergunning geen grondwerkzaamheden mogen worden verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter of de bouw van een bouwwerk groter dan 500 m^2 . Het oostelijk deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waardoor er zonder omgevingsvergunning geen grondwerkzaamheden mogen worden verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter of de bouw van een bouwwerk groter dan 100 m^2 .

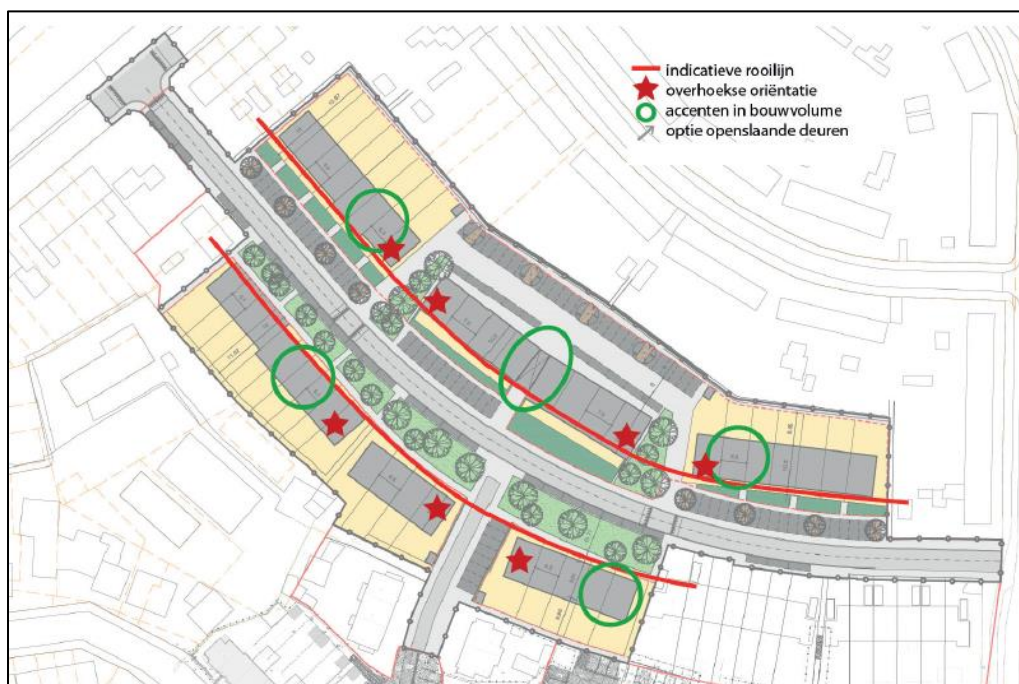
De beoogde herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. De nieuwe stedenbouwkundige opzet van het plangebied komt ten aanzien van de functies verkeer, tuin en wonen niet geheel over met de bestemmings- en bouwgrenzen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Planbeschrijving

De woningen in het plangebied verkeren in slechte bouwkundige staat en hebben slechte energieprestaties. Daarbij komt dat de woningen niet meer aansluiten bij de huidige woonwensen. Ook de openbare ruimte is verouderd en er bestaat een wens om het parkeren op een eenduidige wijze in het plangebied op te lossen. Al met al bestaat daarom het voornemen om het plangebied te herstructureren door de bestaande woningen te slopen, nieuwe woningen te realiseren en de openbare ruimte herin te richten.

Woningen

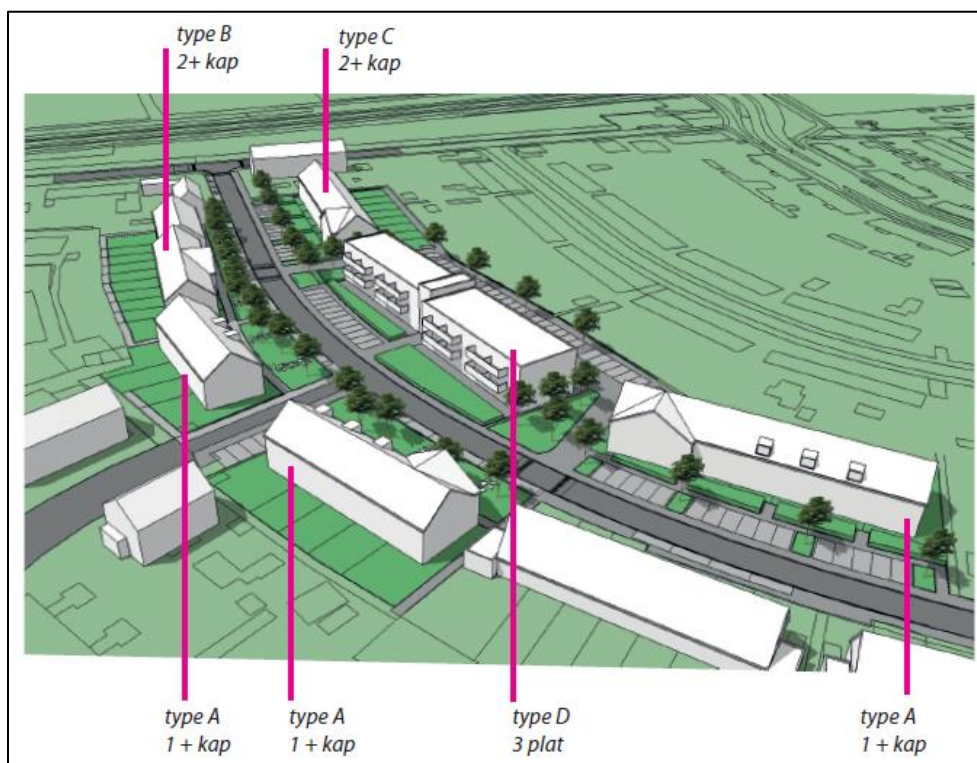
Het plangebied bestaat momenteel uit 74 woningen. Na de sloop-nieuwbouwontwikkeling zal de beoogde situatie in het plangebied ruimte bieden voor 56 sociale huurwoningen. Het functionele programma voorziet momenteel in een verdeling van 18 eengezinsrijwoningen, 16 senioren grondgebonden woningen en 22 appartementen. De woningen worden verspreid over een aantal woonblokken en kennen allen een oriëntatie op de Esdoornstraat. Dit betekent dat het aantal woningen met een oriëntatie op de Meidoornstraat na de herstructurering is afgenomen; de woningen zijn hier gedraaid richting de Esdoornstraat. De rooilijn van de woningen beweegt in de beoogde situatie mee met het gebogen verloop binnen het nieuwe profiel van de Esdoornstraat. Deze rooilijn sluit ook aan bij de rooilijn van de woningen aan de Esdoornstraat die behouden blijven.



Stedenbouwkundige opzet plangebied (Bron: BGSV).

Om verder aansluiting te zoeken bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving zijn de seniorenwoningen beoogd aan de oostzijde van het plangebied. Deze woningen krijgen 1 bouwlaag met kap (maximum goothoogte 3 meter, maximum bouwhoogte 8 meter). Deze stedenbouwkundige uitstraling en maatvoering sluit aan bij de bestaande woningen op de adressen Esdoornstraat 1 tot en met 25. De eengezinsrijwoningen zijn voorzien aan de westzijde van het plangebied. De nieuwe woningen krijgen 2 bouwlagen met kap. Dit komt neer op een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter, hetgeen aansluit bij de bestaande woningen van Esdoornstraat 61 en 63. In het midden van het plangebied, direct tegenover de Meidoornstraat, is het appartementengebouw beoogd. Dit gebouw kent 3 bouwlagen zonder kapconstructie. Met een maximum bouwhoogte van 11 meter zal het gebouw niet veel groter worden dan een reguliere grondgebonden woning. Het gebouw heeft binnen het plan een centrale functie, mede gezien haar uitstraling en de omliggende parkeervoorzieningen. Op een aantal plekken binnen het plangebied worden accenten in het bouwvolume aangebracht (bijvoorbeeld door middel van een dwarskap) en wordt op de hoeken van enkele woonblokken een overhoekse oriëntatie

van de woning voorzien. Dit betekent dat deze woningen 2 representatieve gevels naar de openbare ruimte hebben. Met deze beoogde herontwikkeling worden kwaliteitsvolle woningen, passend bij de huidige woonwensen en de stedenbouwkundige kenmerken rondom het plangebied voorzien.



3D-impresie beoogde situatie plangebied (Bron: BGSV).

Openbare ruimte

Het woonerfprincipe van de Esdoornstraat wordt losgelaten en de straat wordt straks ingericht als een reguliere 30 kilometerweg, zoals dat in de omgeving veelvuldig voorkomt. Dit betekent dat de weg een herkenbare rijbaan krijgt met gescheiden trottoir. Aan de zuidzijde van de weg worden langspaarkeerplaatsen aangelegd, terwijl aan de noordzijde haaks parkeren is voorzien. Ook achter het appartementengebouw is haaks parkeren beoogd. De Meidoornstraat blijft het karakter van een woonerf behouden en zal daarbij aansluiten bij de inrichting van de Vinkenweg. Met een uitritconstructie wordt de straat verbonden met de Esdoornstraat. Ook wordt een deel van de parkeervoorzieningen hier aangelegd. Met deze parkeervoorzieningen wordt tegemoet gekomen aan de wens om het parkeren in de voortuinen te voorkomen. Er ontstaat een eenduidig en meer aantrekkelijk straatbeeld, waarbinnen parkeren een minder dominante positie inneemt. Dit wordt verder gerealiseerd door meer groen in de Esdoornstraat aan te brengen. In de toekomstige situatie zijn de voor- en achtertuinen van de woningen verkleind en is deze ruimte ingezet in de vorm van openbare groenstroken. Hier wordt een combinatie voorzien van lage beplanting met enkele grote bomen. Dit maakt dat het huidige rommelige en stenige karakter in de toekomstige situatie wordt ingewisseld door een eenduidige, groene en kwaliteitsvolle openbare ruimte. Al met al voorziet het voorgenomen plan in een herstructurering, waarbij ter plaatse ruimtelijk en functioneel gezien wordt aangesloten bij de aard en kenmerken van de omgeving en de gewenste ruimtelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit wordt bewerkstelligd.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vormt een kader en inspiratiebron voor architecten die bij de totstandkoming van de bebouwing betrokken zijn. Dit plan wordt door de welstandscommissie van de gemeente Tiel gehanteerd als een toetsingskader – aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota – voor het beoordelen en toetsen van bouwaanvragen. Dit plan is zowel van toepassing op nieuwe bebouwing als op aanpassingen van bestaande bebouwing waarvoor een omgevingsaanvraag benodigd is. Ook vormt het beeldkwaliteitplan een kader voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan zal ook aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Meer specifiek gelden voor het plangebied de bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarmee is reeds fysiek stedelijk ruimtebeslag voor een woonomgeving vastgelegd. Voorliggend plan voorziet enkel in een andere situering en gewijzigde invulling van het plangebied. Het functionele programma verandert kwantitatief van 74 naar 56 woningen. Kwalitatief gezien blijven het woningen uit de sociale huursector, maar worden de grondgebonden en boven- en benedenwoningen ingewisseld voor appartementen, grondgebonden seniorenwoningen en eengezinsrijwoningen. De beoogde inrichting van het plangebied verandert qua aard (het blijft wonen in de sociale huursector) en omvang (het oppervlakte wonen zal per saldo afnemen) niet dusdanig dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarom kan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven. De nieuwe woningen zullen straks toebedeeld worden aan de doelgroepen van Kleurrijk Wonen, waardoor gesteld kan worden dat het plan voorziet in een behoefte.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. 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 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, 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. 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.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe

bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De locatiekeuze van elke ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen de kern Tiel. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een ontwikkeling voorzien, die ruimtelijk en functioneel aansluit bij de kenmerken van de omgeving van het plangebied. De woningbouw is immers vervanging van reeds bestaande woningen in een omgeving waar veelvuldig woningen aanwezig zijn en sluit qua uitstraling en stedenbouwkundige kenmerken aan bij de huidige situatie van het plangebied. Zo wordt qua maatvoering (maximum goot- en bouwhoogte) aangesloten bij de bestaande woningen aan de Esdoornstraat en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de openbare ruimte binnen het plangebied. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woning-

voorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de “Regionale woningbouwprogrammering”. Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen en wordt zorggedragen voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toetsing

Eén van de thema's uit de regionale woonagenda gaat in op de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Met voorliggend plan wordt met de herstructurering nadrukkelijk een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd in de bestaande woningvoorraad. Verouderde en energetisch slechte woningen worden immers ingewisseld voor energiezuinige nieuwbouwwoningen. Het aantal woningen neemt binnen het plangebied af, waartoe het plan geen aanspraak maakt op woningbouwcontingenten. Tot slot draagt dit plan bij aan het behouden van een betaalbare woningvoorraad, ook één van de thema's binnen de regionale woonagenda van de regio Rivierenland. Al met al sluit voorliggend plan aan op de regionaal gemaakte woonafspraken.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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

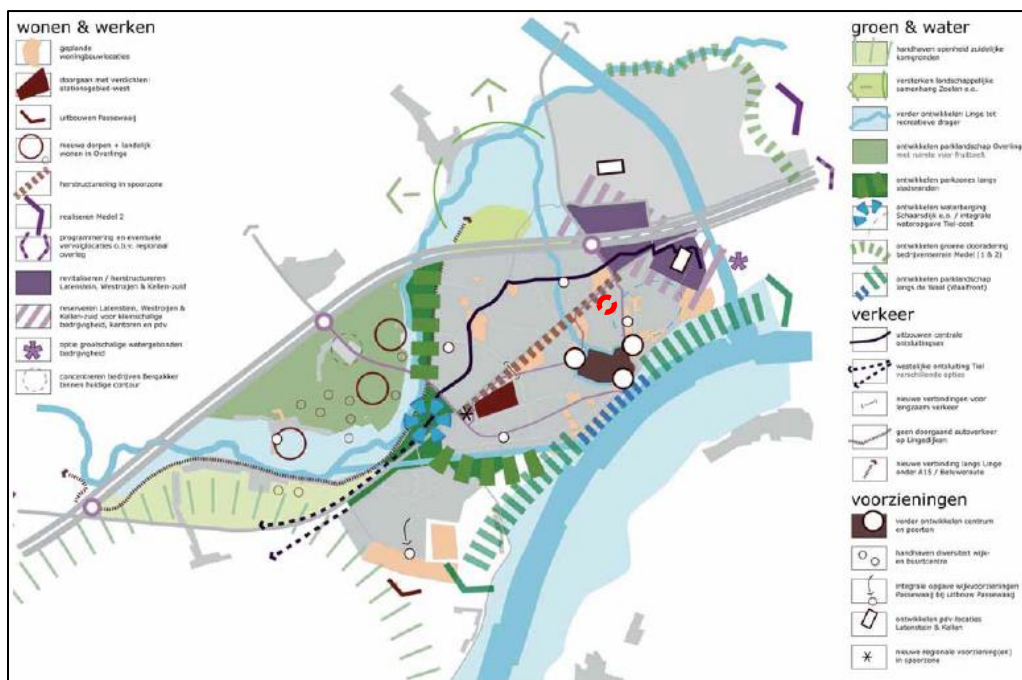
De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar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

Ontwikkelingsgebied Tiel Oost

In de structuurvisie worden 18 specifieke ontwikkelingsgebieden nader besproken, waaronder de locatie Tiel Oost. Wat betreft Tiel Oost is de bestaande wateroverlast een belangrijk probleem. Er worden oplossingen aangedragen die de overlast van het grondwater moeten verminderen, extra waterberging moeten opleveren en de overbelasting van het riool moeten verminderen. Diezelfde oplossingen moeten het mogelijk maken om in de toekomst in Tiel Oost te kunnen blijven bouwen. Er wordt ingezet op een aantal maatregelen, waaronder wadi's en waterpleinen, open water en afvoergoten, het realiseren van een waterkerend landschap, ophogingen en extra open water door een circuit van watergangen rondom en dwars door de wijk.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een herstructurering van een bestaande woonomgeving. Het aantal woningen zal na de sloop-nieuwbouw ter plaatse zijn afgenomen, zodat er kwaliteitsvolle woningen ontstaan die aansluiten bij de huidige woonwensen. Binnen de herstructurering wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving van het plangebied en zal het suburbane woonmilieu ter plaatse overeind blijven. Deze kenmerken sluiten geheel aan bij de gemeentelijke ambities ten aanzien

van wonen, zoals verwoord in de structuurvisie. Ten aanzien van de beoogde watermaatregelen wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.9) uit deze toelichting.

3.4.2 Tielse Woonvisie 2014-2018

In de Tielse Woonvisie 2014-2018 (vastgesteld oktober 2013) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie biedt kaders voor de aantallen en type woningen, afgestemd op doelgroepen en woonwensen. Het aantal geplande woningen is afgestemd op de bevolkingsprognose waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd.

Kwantitatieve woningbehoefte

Wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte zijn er drie 'informatiebronnen':

- Herijking woningbouwprogrammering: De gemeente Tiel heeft een herijking woningbouwprogrammering 2010-2020 opgesteld. Aanleiding voor de herijking zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Tiel heeft ook meer bouwmogelijkheden dan de komende tien jaar gerealiseerd kan worden. Er zijn dan ook keuzes gemaakt. In de herijking woningbouwprogrammering is uitgegaan van de realisatie van (netto) 1.677 woningen in de periode 2010-2020. In 2010-2012 zijn 677 woningen gerealiseerd. Resteert in de periode 2013-2020 het aantal van 1.000 aan geprogrammeerde woningen.
- Voor de periode 2013-2020 is er volgens de recente (nog voorlopige) provinciale prognose nog een opgave van 719 woningen.
- De Pearl-prognose gaat voor deze periode uit van circa 1.600 woningen.

Zoals te zien, is het geplande woningbouwprogramma uit de herijking te hoog volgens de voorlopige provinciale prognose 2013. De Pearl-prognose laat weer een heel ander beeld zien, met veel hogere aantallen nog te realiseren woningen. Besloten is echter het woningbouwprogramma uit de herijking woningbouwprogrammering (netto 1.677 woningen) als uitgangspunt te nemen voor de komende jaren.

Woningbouwprogramma

In de woonvisie is geen gedetailleerd woningbouwprogramma vastgesteld. Per locatie zal bekeken worden welk programma er mogelijk is in relatie tot de ruimtelijke en financiële kaders en in hoeverre het programma aansluit op woonwensen en de kaders, kwantitatief en kwalitatief, uit de woonvisie.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt de herstructurering van de bestaande woningen aan de Esdoomstraat en Meidoomstraat mogelijk gemaakt. Kwantitatief gezien zal het aantal woningen binnen het plangebied van 74 naar 56 woningen veranderen, hetgeen een vermindering van in totaal 18 woningen betreft. Kwalitatief gezien voorziet het programma opnieuw in sociale huurwoningen in zowel gestapeld als grondgebonden. Daarbinnen wordt een brede doelgroep voorzien, zowel gezinnen als ouderen kunnen straks een woning vinden in het plangebied. Dit maakt dat voorliggend plan past binnen de woonvisie van de gemeente Tiel.

3.4.3 Notitie Tielse woningbouwontwikkelingen

In de notitie 'Tielse woningbouwontwikkelingen, meer beweging op de woningmarkt' (11 april 2017) wordt het actuele woonbeleid van de gemeente Tiel besproken. Het betreft evenwel geen volledige woonvisie. De notitie constateert dat er in Tiel al jaren beduidend minder nieuwbouwwoningen worden opgeleverd dan noodzakelijk. De notitie biedt handvatten voor de versnelling van de woningbouwproductie en sturing op een kwalitatief goed woningbouwprogramma. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

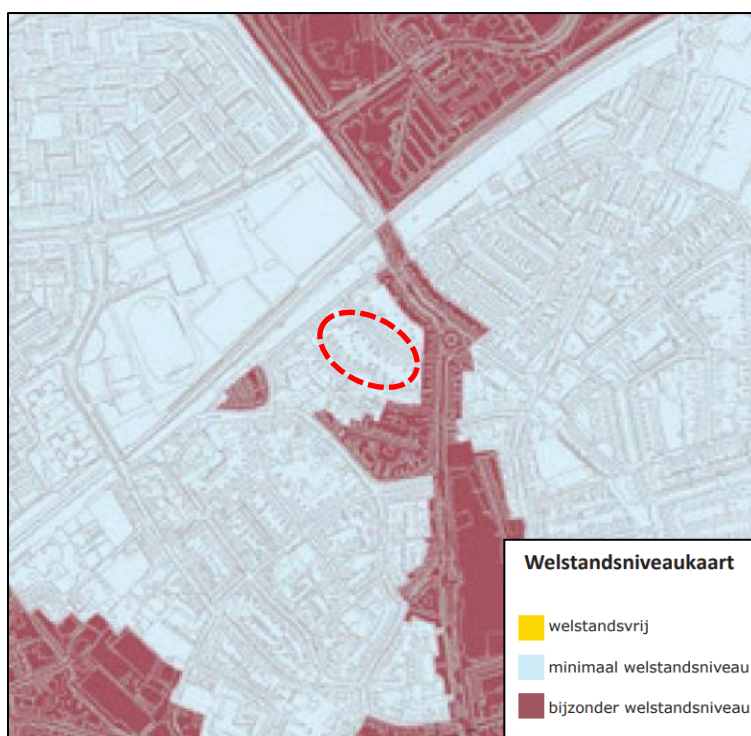
1. Zorg voor **actueel, vastgesteld woonbeleid** waarmee **sturing** wordt gegeven aan het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma.
2. Stel **prioriteiten** vast en zorg bij prioritaire plannen voor voldoende **capaciteit**.
3. Wees duidelijk en transparant naar externe partijen en maak **afspraken**, vastgelegd in overeenkomsten, over het gewenste **woningbouwprogramma**, het te doorlopen **proces**, de **planning** en wederzijdse verplichtingen.
4. Zet een goede **promotie** van het bouwen en wonen in Tiel op en richt je daarmee zowel op de inwoners als ook op ontwikkelaars en investeerders.

Toetsing

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de beoogde versnelling van de woningbouwproductie. Met het plan worden woningen (sociale huur) gebouwd waaraan ook kwalitatief behoefte bestaat.

3.4.4 Welstandsnota, inclusief 1e en 2e wijziging, gemeente Tiel

Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in deze welstandsnota. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand.



Kaart welstandsniveaus uit welstandsnota (plangebied globaal rood omkaderd).

Toetsing

Uit de welstandskaat met de welstandsniveaus blijkt dat het plangebied aan minimale welstandseisen moet voldoen. De criteria behorende bij een minimaal welstandsniveau zijn als volgt:

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de straat of op de openbare ruimte, de hoofdorientatie is daarbij altijd naar de belangrijkste openbare ruimte.

Alle woningen in het plangebied zullen hun oriëntatie krijgen aan de Esdoomstraat.

Voor de woningen die twee zijden aan de openbare ruimte krijgen, is in het beeldkwaliteitplan vastgelegd dat hier een overhoekse oriëntatie wordt gerealiseerd. Daarmee krijgen alle zijden van de woningen georiënteerd op de openbare ruimte een representatieve gevel.

- Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben twee representatieve gevels.

Voor de woningen die twee zijden aan de openbare ruimte krijgen, is in het beeldkwaliteitplan vastgelegd dat hier een overhoekse oriëntatie wordt gerealiseerd. Daarmee krijgen alle zijden van de woningen georiënteerd op de openbare ruimte een representatieve gevel

Massa

- De hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa's van de belendende panden.

De verschillende maatvoeringen in het plangebied zijn afgestemd op de hoofdmassa's in de omgeving van het plangebied. Zo krijgen de seniorenwoningen in het oosten van het plangebied 1 bouwlaag met kap en de eengezinswoningen in het westen van het plangebied 2 bouwlagen met kap. Dit sluit aan bij massa's van de omliggende bestaande woningen. Het appartementengebouw centraal in het plangebied zal met 3 bouwlagen een bouwhoogte krijgen van maximaal 11 meter, hetgeen min of meer overeenkomt met een reguliere grondgebonden woning.

- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft na aanpassing duidelijk herkenbaar. *De beoogde bebouwing is overduidelijk een appartementengebouw dan wel een grondgebonden woning. Verder is er geen sprake van aanpassing van een huidig pand.*

Tot slot is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbinnen aanvullende kaders ten aanzien van bijvoorbeeld architectuur en openbare ruimte opgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van parkeervoorzieningen), waarbij de activiteit (veel) kleiner is dan 100 hectare, (veel) minder dan 2.000 woningen omvat en geen bedrijfsvloeroppervlakte heeft, oftewel de geldende drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. worden niet overschreden. Dit betekent dat er voor de voorgenomen ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden.

Uit de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling¹ blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wetten regelgeving.

Conclusie

Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is 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

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek² uitgevoerd. Over het algemeen kan worden gesteld dat zowel de zintuiglijk schone- als de puinhoudende bovengrond diffuus licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. De zintuiglijk schone ondergrond blijkt zeer plaatselijk licht ver-

¹ Antea Group (2018). Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling herontwikkeling Meidoornstraat/Esdoornstraat Tiel. Projectnummer: 415869.01. 9 mei 2018.

² Tritium Advies BV (2018). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Plangebied Meidoornstraat en Esdoornstraat Tiel. Documentkenmerk: 1711/132/BU-01. 10 april 2018.

ontreinigd te zijn met cadmium. De puinhoudende bodemlagen zijn niet verontreinigd met asbest.

Binnen het plangebied is sprake van 7 verontreinigingssspots met matige tot sterke verontreinigingen, waaronder cadmium, koper, lood, nikkel, zink en PAK. Deze zijn vermoedelijk gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin. De mate van de aangetoonde verontreinigingen in de grond maakt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Hierbij moet de omvang van de verontreinigingen worden bepaald. Dit om vast te kunnen stellen of sprake is van ernstige bodemverontreiniging ($>25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond).

Bij de voorgenomen werkzaamheden in de volledig puinhoudende lagen ter plaatse van de huidige voortuinen en trottoirs dient rekening te worden gehouden met de (plaatselijk) aanwezigheid van asbest boven de hergebruikswaarde. Het wordt niet uitgesloten dat elders in het plangebied meer asbestnesten aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om een indicatief uitloogonderzoek uit te voeren om de indicatieve hergebruiksmogelijkheden van het puin te kunnen bepalen.

In het plangebied is met een nader bodemonderzoek³ bepaald of sprake is van ernstige bodemverontreiniging in het plangebied. Daarnaast is in het onderzoek ook de relatie bepaald tussen de aanwezigheid van puin (bijmengingen) en van verontreinigingen. Uit het onderzoek blijkt dat de puinfundering als niet vormgegeven bouwstof kan worden hergebruikt. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een asbestspot en het mogelijk voorkomen van andere (nog onbekende) asbestnesten. Op basis van de zintuigelijke waarnemingen, de analyseresultaten en de XRF-metingen wordt geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van (sterke) spotverontreinigingen met zware metalen in de boven- en ondergrond. De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen is niet exact vastgesteld. Wel wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ($> 25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigd). Daarom zullen de gronden in het plangebied worden gesaneerd. Hiertoe is reeds een saneringsplan opgesteld. De sanering zal voorafgaand aan de nieuwbouw in het plangebied worden uitgevoerd.

Conclusie

Met het uitvoeren van de genoemde saneringsmaatregelen in het plangebied doet zich geen belemmering voor ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan voor het aspect bodem.

³ Tritium Advies (2018). Nader bodemonderzoek. Plangebied Meidoornstraten Esdoornstraat Tiel. Documentkenmerk: 1711/132/BU-02. 14 september 2018.

4.3 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Bij de natuurbescherming kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soorten- en gebiedsbescherming vinden plaats via de Wet natuurbescherming. Verder is bij gebiedsbescherming het Gelders Natuurnetwerk van belang.

Toetsing

Met een natuurtoets⁴ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke gevolgen van het voorgenomen plan ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming. Navolgend worden de conclusies van dit onderzoek uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek volgt dat in de omgeving van het plangebied geen Natura 2000-gebied ligt. De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft storingsfactoren versnippering, verdroging, geluid-, optische en lichtverstoring. Vanwege de afstand en de afscherming door omliggende elementen worden effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in enig Natura 2000-gebied door deze factoren uitgesloten. Een effect als gevolg van stikstofdepositie (verzuring en vermesting vanuit de lucht) wordt niet aannemelijk geacht aangezien er minder woningen dan in de huidige situatie voorkomen en er geen andere wegenstructuur aangelegd wordt die meer verkeer dicht bij het Natura 2000-gebied veroorzaken. Een nader onderzoek (passende beoordeling) vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Aangezien er geen werkzaamheden worden verricht waardoor vernietiging van GNN/GO gronden aan de orde is, kan een beoordeling op aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden achterwege blijven. Gezien de afstand en de tussenliggende elementen ten behoeve van de afscherming en gezien het feit dat de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland geen externe werking kent, zijn vanuit dit oogpunt wat betreft het GNN geen belemmeringen aan de orde voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Op basis van uitgevoerd bureauonderzoek en een terreinbezoek in het plangebied volgt dat er een aantal beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Het gaat om de aanwezigheid van broedplaatsen van jaarrond beschermde vogelnes-ten, algemeen voorkomende vogelsoorten en gebouwbewonende vleermuizen.

Gelet op de onderzoeksresultaten uit de natuurtoets is nader onderzoek⁵ uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Het nader onderzoek is uitgevoerd con-

⁴ Antea Group (2017). Natuurtoets. Ruimtelijke advisering herontwikkeling Esdoornstraat-Meidoornstraat. Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN tbv bestemmingsplan. Projectnummer: 0415869.00. 12 april 2017.

⁵ Antea Group (2018). Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Esdoornstraat-Meidoornstraat Tiel. Projectnummer: 0415869.00. 22 maart 2018.

form de geldende onderzoeksprotocollen van de genoemde beschermde soorten. Hieruit volgt dat er geen essentiële onderdelen van het leefgebied van de vleermuis zijn waargenomen. Wel zijn er 15 broedplaatsen van de gierzwaluw en 12 broedplaatsen van de huismus in het plangebied aangetroffen. Broedplaatsen (en de daarmee samenhangende essentiële onderdelen van het leefgebied) van de gierzwaluw en huismus zijn in het kader van de Wet natuurbescherming jaarrond beschermd. Aangezien als gevolg van het voornemen de nestplaatsen verloren gaan, is voor het voornemen een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, de Provincie Gelderland. In het kader van de ontheffingsaanvraag worden maatregelen genomen om de gunstige staat van instandhouding van de soort te garanderen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld 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

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met een milieuzone van omliggende hinderveroorzakende functies. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet, zonder dat hier een oplossing voor wordt gevonden, in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Dit wordt onderzocht in het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering', waarbij antwoord wordt gegeven op de navolgende twee vragen.

- Kan ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu worden geborgd?
- Wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven?

Bij de beantwoording van deze vragen wordt gebruik gemaakt van de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin worden diverse bedrijfstypen onderverdeeld in milieucategorieën, waaraan een indicatieve zonering is verbonden. Op basis van een categorie-indeling van bedrijfstypen worden hierin richtafstanden gegeven voor diverse milieuaspecten. Bij het stellen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten een 'rustige woonwijk met weinig verkeer' en een 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan 'gemengd gebied': "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." Indien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden in algemene zin met één afstandsstap worden gereduceerd; zie navolgende tabel.

Milieucategorie	Richtafstand	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1 / 3.2	50 / 100	30 / 50
4.1 / 4.2	200 / 300	100 / 200
5.1 / 5.2 / 5.3	500 / 700 / 1.000	300 / 500 / 700
6	1.500	1.000

Indicatieve zones bij verschillende milieucategorieën

bron: VNG-publicatie

Bovengenoemde publicatie bevat geen wetgeving, echter gelet op jurisprudentie kan deze wel als 'harde eis' worden gezien. Op basis van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden geconcludeerd dat, mits gemotiveerd, afgeweken kan worden van de VNG-richtafstanden. De motivatie kan hierbij bestaan uit het feit dat vergunningvoorschriften wellicht strenger zijn dan de richtafstanden of dat sprake is van een werkelijke geluidsuitstraling die een kortere afstand rechtvaardigt.

Toetsing

Borgen goed woon- en leefklimaat

Onderhavig plan betreft de realisatie van woningen. Hierbij is het met name van belang om te bepalen of het goede woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In het navolgende wordt nader ingezoomd op de ligging van het plangebied en aanwezige functies.

Omgevingstype

Het plangebied bevindt zich aan de Esdoornstraat en Meidoornstraat en wordt vrijwel geheel omringd door woonfuncties. Op enkele plekken in de omgeving van het plangebied bevinden zich daarnaast hinderveroorzakende functies. Gelet op het feit dat wonen de overheersende functie is, wordt gesteld dat sprake is van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Richtafstanden

Omdat de nieuwe woningen in een rustige woonwijk liggen, dient rekening te worden gehouden met de in de VNG-publicatie opgenomen richtafstanden. Er kan niet met één afstandsstap verlaagd worden. Bij voorliggend plan is rekening gehouden met de richtafstand, gemeten van de gevels van de nieuwe woningen tot de bestaande bedrijven.

Hinder in het plangebied

Onderhavig plan staat uitsluitend de realisatie van woningen toe en geen hindergevoelende functies zoals bedrijven. Wel staat het bestemmingsplan in enige mate aan-huis-gebonden-bedrijven of -beroepen toe. Dit zijn functies die in de woonomgeving zijn in te passen en niet leiden tot hinder. Om die reden hoeft er niet te worden getoetst of er sprake is van hinder op bestaande gevoelige functies (woningen) in de omgeving.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast hinder in het plangebied moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies worden navolgend besproken.

Meidoornstraat 8a/8b

De gronden aan de Meidoornstraat 8a/8b hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. De afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en het dichtstbijzijnde bouwvlak is circa 10 meter. Maatschappelijke functies kennen milieucategorie 1 of 2. Dit maakt dat binnen een rustige woonwijk rekening moet worden gehouden met een afstand van 30 meter. De afstand tussen het plangebied en de Meidoornstraat 8a/8b is dan ook onvoldoende groot om te kunnen voldoen aan de richtafstand. Het gaat hier echter om een bestaande situatie. De gronden zijn al lange tijd in gebruik als club- en verenigingsgebouw. In de huidige situatie zijn ook al woningen dicht op deze gronden gesitueerd. Met voorliggend plan zal deze situatie nauwelijks wijzigen. Deze situatie wordt door de gemeente Tiel acceptabel geacht.

Sportpark Laan van Westroijen

Op circa 75 meter vanaf het plangebied bevindt zich een sportpark. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter vanuit het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het sportpark bedraagt meer dan 75 meter. Een verdere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Binnenhoek 64

Op circa 70 meter vanaf het plangebied bevindt zich een horecazaak op het adres Binnenhoek 64. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in horecabedrijven in categorie 1 en 2; horecabedrijven zoals restaurants, snackbars, cafetaria, grillrooms en afhaalhoreca. Het gaat om functies in milieucategorie 1. Dit betekent een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Gelet op de afstand tussen het horecabedrijf en het plangebied is een verdere toetsing niet noodzakelijk.

Korte Binnenhoek 10

Het adres Korte Binnenhoek 10 kent de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'sporthal'. Voor een sporthal geldt een richtafstand van een richtafstand van 50 meter vanuit het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het sportpark bedraagt meer dan 75 meter. Een verdere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit 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. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In voorliggende situatie worden met de herontwikkeling van het plangebied nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met een akoestisch onderzoek⁶ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van de omliggende (spoor)wegen.

Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de Westroijensestraat / Lokstraat. De overschrijding vindt enkel plaats op de woningen in het oosten van het plangebied. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB (incl. aftrek ex art. 110g Wgh) en blijft daarmee onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Aangezien bron- en overdrachtmaatregelen niet mogelijk zijn, dienen hogere grenswaarden te worden afgegeven. Op de overige woningen in het plangebied is de geluidbelasting 48 dB of lager vanwege de Westroijensestraat / Lokstraat. Ten gevolge van de rijksweg A15, de Westroijensestraat en het spoor is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 50 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Hoewel formeel niet van toepassing bij 30 km/uur wegen, wordt daarmee de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Aangezien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is de cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting is van belang bij de toets aan het Bouwbesluit. De cumulatieve geluidbelasting op de woningen in het oosten van het plangebied bedraagt ten hoogste 56 dB excl. aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor deze woningen zal een gevelwering van minimaal 23 dB nodig zijn om het binnenniveau van maximaal 33 dB te garanderen. Op de overige woningen bedraagt de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 51 dB excl. aftrek ex artikel 110g Wgh. Met de standaard gevelwering van minimaal 20 dB wordt het binnenniveau van maximaal 33 dB gehaald. Hiermee kan worden gesteld dat er een aanvaardbaar akoestisch klimaat heerst bij de geluidgevoelige bestemmingen.

Conclusie

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

⁶ Antea Group (2018). Akoestisch onderzoek. Herontwikkeling Esdoornstraat/Meidoornstraat te Tiel Weg- en railverkeerslawaaï. Projectnummer: 0415869.00. 11 april 2018.

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 vervuilende 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur 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 woningbouwontwikkeling van maximaal 56 woningen. 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

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke stoffen activiteit.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door lijnen op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (risicocontour). In de relevante regelgeving is de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar vastgelegd als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De afstand vanaf een risicovolle activiteit tot de risicocontour met een plaatsgevonden risico van 10^{-6} per jaar (of PR 10^{-6} contour) hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen (binnen het invloedsgebied) overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Een oriënterende waarde geldt daarbij als ijkpunt.

De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's;
- het aantal personen dat in de omgeving (binnen het invloedsgebied) van de risicobron verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een gebied, dat ligt binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet het groepsrisico worden verantwoord. In de regelgeving is aangegeven welke onderdelen daarbij aan bod moeten komen. In ieder geval moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor de hulpverlening door de brandweer bij een ongeval met gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over deze mogelijkheden te adviseren.

Relevante regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. De regelgeving rondom deze risico's zijn in verschillende wetten opgenomen.

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen;
- Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en Regeling Basisnet;
- Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) en Regeling externe veiligheid buisleidingen.

Toetsing

Met voorliggend plan worden kwetsbare objecten gerealiseerd in een omgeving met een aantal risicobronnen. Daarom is een onderzoek naar externe veiligheid⁷ uitgevoerd. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de Waal en de A15. 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 buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt tenslotte 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.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 21 februari 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

⁷ Antea Group (2017). Externe veiligheid Tiel, Meidoornstraat/Esdoornstraat. Projectnummer: 0415869.00 16 december 2017.

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 NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute, de Waal en de A15. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

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 plangebied 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

Er is een onderzoek uitgevoerd door de gemeente Tiel inzake explosieven voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied in een gebied ligt dat historisch gezien een heel beperkt risico op de aanwezigheid van CE kent. Daarbij komt dat uit het onderzoek volgt dat de mogelijk aanwezige CE bij detonatie een heel klein effect zal hebben. Gelet op het feit dat hier sprake is van sloop-nieuwbouw waarbij niet veel dieper zal worden gegraven of geboord dan tijdens de bouw van de oorspronkelijke woningen gedaan is, acht de gemeente het acceptabel om in voorliggende situatie de werkzaamheden onder het Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)⁸ uit te voeren. In dit werkprotocol is beschreven welke stappen er moeten worden doorlopen als er een (vermoedelijk) explosief aangetroffen wordt.

⁸ Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE), gemeente Tiel, 19 juli 2017.

Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Waterwet

De Waterwet, die op 22 december 2009 in werking getreden is, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie Gelderland, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de

toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterschap Rivierenland, Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Gemeentelijk waterbeleid

Tiel heeft samen met het waterschap Het Integraal Waterplan Tiel en het Waterstructuurplan Tiel opgesteld. Dit beleid heeft als doel het watersysteem te laten voldoen aan de normen (wateropgaven) en streefbeelden (natuurvriendelijke oevers) en zo de kans op wateroverlast te verminderen en de waterkwaliteit te verbeteren. Ook hebben het waterschap en de gemeente gezamenlijk het programma Tiel Oost, mooier en

droger opgesteld. In Tiel Oost spelen problemen met grondwater en de afvoer van hemelwater. Om dit aan te pakken, is een integraal programma opgesteld, met maatregelen door de hele wijk die zorgen voor de opvang en afvoer van grond- en hemelwater.

Toetsing

Voor onderhavig plan is een uitgebreide watertoets opgesteld⁹. Aan de hand van de huidige situatie, het geldende beleid en de toekomstige situatie is een waterparagraaf opgesteld, die hierna uiteen wordt gezet.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Tiel, provincie Gelderland en in waterschap Rivierenland. Het plangebied bestaat nu uit 74 woningen. Nabij het plangebied bevinden zich geen watergangen. Het plangebied heeft een bodem van circa 2 meter klei, alvorens een zandlaag begint. In Tiel Oost geldt dat sprake is van een risico op kwelproblemen. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of in een boringsvrijzone. Het plangebied ligt wel in een intrekgebied van een waterwingebied ten noordwesten van Tiel. Het plangebied valt buiten de beschermingszones van waterkeringen.

Toekomstige situatie

In het plangebied zullen uiteindelijk 56 nieuwe woningen gerealiseerd worden. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit huizen met grote tuinen. De tuinen zijn in de toekomstige situatie kleiner en waardoor er ruimte is gecreëerd voor onder andere parkeergelegenheid. Dit komt neer op een toename van verharding van 455 m².

Effecten

Waterberging

Doordat de toename van verharding betekent dat er voor 455 m² gecompenseerd moet worden. Bij de meest extreme neerslag (T100+10%), komt dit neer op 30 m³ compensatie. Er kan gekozen worden uit verschillende manieren om de toename aan verharding te compenseren. Hierbij kan gedacht worden aan: elders buiten het plangebied oppervlaktewater vergroten (in overleg met waterschap Rivierenland) of het aanleggen van een wadi. Bij extra oppervlaktewater moet rekening gehouden worden met het feit dat er geen oppervlaktewater in het plangebied is. Wanneer er gecompenseerd wordt middels een wadi gelden er verschillende eisen vanuit de waterbeheerders, waarbij de oppervlakte van de wadi neer op 102 m², indien er van de ondiepe (0,3m) wadi uitgegaan wordt. Deze moet gerealiseerd worden in één van de groen vlakken die bij elkaar 1.039 m² bedragen. In het kader van waterneutraal bouwen moet de wadi gerealiseerd worden boven de GHG van 4,2 m +NAP. Het zou ook mogelijk zijn om de toename aan verharding te compenseren door het aanleggen van meer halfverharding, zoals bij de parkeerplaatsen. In dit geval moet er 910 m² verharding veranderen naar halfverharding.

⁹ Antea Group (2018). Toelichting Watertoets. Tiel: Meidoornstraat-Esdoornstraat. Projectnummer: 415869. 26 april 2018.

Grondwater

In Tiel Oost geldt dat sprake is van een risico op kwelproblemen. Bij het doorsnijden van de aanwezige kleilaag in Tiel Oost ontstaat er een verhoogd risico op kwel tijdens periodes van hoogwater. Hier moet rekening mee gehouden worden tijdens de constructie van het plangebied en met de waterberging.

- Indien de kleilaag permanent doorsneden wordt, moet er extra waterberging aangelegd worden om het extra kwelwater te kunnen bergen;
- Indien de kleilaag doorsneden wordt, kan er ook voor gekozen worden om dit weer af te dichten met klei, om het verhoogd risico op kwel tegen te gaan.

In het gebied is geen oppervlaktewater of andere ontwatering aanwezig. De ontwateringsdiepte zal daarom vooral bepaald worden door de grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied bedraagt ongeveer 4,2 m +NAP. Bij een maaiveldniveau tussen 5,0 en 5,3 m +NAP bedraagt de ontwateringsdiepte dus 0,8 á 1,1 m, wat voldoet aan de eisen van de gemeente.

Het plangebied ligt in een intrekgebied van een waterwingebied. Intrekgebieden zijn de gebieden waar het grondwater maximaal binnen 1000 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. De provincie heeft voor deze gebieden een verbod gesteld voor de winning van fossiele brandstoffen in deze zone. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt geen specifiek beleid in deze zone.

Andere effecten

Het plangebied ligt buiten de verschillende beschermingszones van waterkeringen. De gemeente Tiel stelt de volgende eisen bij voorliggend plan:

- Het HWA en DWA moet per woning gescheiden aangeboden worden. Bij afvoer naar een gemengd stelsel in bestaand gebied mag de afvoer in de openbare weg worden gecombineerd.
- De ontwateringsdiepte moet minimaal 0,5 m t.o.v. onderkant vloer.
- De vloerhoogte moet minimaal 20 cm en gewenst 30 cm hoger aangelegd worden dan de hoogte van de aangrenzende openbare ruimte.
- De woningen moeten kruipruimteloos en kelderloos worden gebouwd.

Tot slot geldt de gemeentelijke wens om bij nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk te vergroenen en zo min mogelijk verhard in het kader van Ruimtelijke Adaptatie.

Conclusie

In de verdere planvorming zullen de initiatiefnemer, de gemeente en het waterschap het water in dit plan verder uitwerken. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering in 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

Wat betreft archeologie geldt dat de archeologische verwachting is vertaald in een paraplubestemmingsplan specifiek voor het aspect archeologie. De regeling uit het parapluplan is daarna weer in het bestemmingsplan “Tiel-Oost” overgenomen. Op basis van de archeologische dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 500 m² of dieper dan 0,3 meter (Waarde - Archeologie 4) of bij groter dan 100 m² of dieper dan 0,5 meter (Waarde - Archeologie 3). Gelet op de beoogde plannen met bijbehorende werkzaamheden zal het plan deze vrijstellingscriteria overschrijden. Daarom is er archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek volgt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor sporen vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd in de top van de stroomgordelafzettingen van de Bommel-stroomgordel. Op de hierboven afgezette komafzettingen geldt een middelhoge verwachting voor sporen en resten van de Middeleeuwen en nieuwe tijd. Het is mogelijk dat het gebied (gedeeltelijk) verstoord is, maar dat is op basis van een bureauonderzoek alleen niet voldoende te bepalen. Daarom is tevens inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Op een diepte variërend van 80-110 cm (B001) tot 150-170 cm –mv (B003) is in het oostelijke deel van het plangebied een cultuurlaag/akkerlaag aanwezig. Deze laag ligt boven de fijnzandige afzettingen van de Bommel-stroomgordel en wordt afgedekt door een (integraal aangebrachte) ophooglaag van zand. In het westelijke deel van het plangebied lijkt de cultuur/akkerlaag niet aanwezig te zijn geweest of is deze recent verstoord. De cultuurlaag/akkerlaag is op grond van de uit de laag opgeboorde archeologische resten te dateren van circa de 10e tot 13e/14e eeuw. Geadviseerd wordt om aanvullende (karterende) boringen uit te voeren om de behoudenswaardigheid vast te stellen. Met het overnemen van de geldende archeologische dubbelbestemmingen worden de mogelijk ter plaatse geldende archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit 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

¹⁰ Antea Group (2018). Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen. Meidoornstraat-Esdoornstraat Tiel. Projectnummer: 415869. 1 mei 2018.

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 zijn geen monumentale en/of cultuurhistorische aspecten aanwezig. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Zo wordt de nieuwe bebouwing in dezelfde rooilijn gerealiseerd als de bestaande woningen aan de Esdoornstraat en is ook in de bepaling van de maximale goot- en bouwhoogten van de nieuwbouw aangesloten op de kenmerken van de aanwezige bebouwing rondom het plangebied. 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 het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond wat de gevolgen van een plan zijn voor het verkeer en of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verkeer

Met onderhavig plan wordt de inrichting van de Meidoornstraat en de Esdoornstraat gewijzigd. Het woonerfprincipe van de Esdoornstraat wordt losgelaten en de straat wordt straks ingericht als een reguliere 30 kilometerweg, zoals dat in de omgeving veelvuldig voorkomt. Dit betekent dat de weg een herkenbare rijbaan krijgt met gescheiden trottoir. De Meidoornstraat blijft het karakter van een woonerf behouden en zal daarbij aansluiten bij de inrichting van de Vinkenweg. Met een uitritconstructie wordt de straat verbonden met de Esdoornstraat. Met deze herinrichting wordt een eenduidige en verkeersveilige ontsluitingsstructuur binnen het plangebied gerealiseerd.

De wegen in en rondom het plangebied moeten de verkeersstromen als gevolg van dit plan afwikkelen. Aangezien met voorliggend plan het aantal woningen in het plangebied van 74 wordt teruggebracht tot 56 woningen, zal de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied afnemen. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur. Aanpassingen aan de verkeersstructuur worden dan ook niet noodzakelijk geacht. De onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk aan de hand van kencijfers van het CROW¹¹ voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeers-

¹¹ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

generatie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied in het midden van een woonwijk 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'. Daarbij zijn de kengetallen van de categorieën 'huurhuis, sociale huur' en 'huur, etage, midden/goedkoop' aangehouden.

	Huidige verkeersgeneratie	Toekomstige verkeersgeneratie	Vershil
Minimaal	$10 \times 4,5 = 45$ $64 \times 3,2 = 204,8$	$34 \times 4,5 = 153$ $22 \times 3,2 = 70,4$	
Totaal	$45 + 204,8 = 249,8$	$153 + 70,4 = 223,4$	-26,4
Maximaal	$10 \times 5,3 = 53$ $64 \times 4,0 = 256$	$34 \times 5,3 = 180,2$ $22 \times 4,0 = 88$	
Totaal	$53 + 256 = 309$	$180,2 + 88 = 268,2$	-40,8

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 de nota 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling'. Dit wordt bevestigd door het in procedure zijnde 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Uit het parkeerbeleid volgt dat het plangebied behoort tot de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Voor 'woning goedkoop' geldt binnen 'schil/overloopgebied' een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats voor het aantal bezoekers).

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 56 woningen levert dit een parkeerbehoefte op van 90 parkeerplaatsen. Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied. In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

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 zijnde, 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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren 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-dubbeltelregel, 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 hierin 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 redenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grond-

slag 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

Tuin

Aan de voorzijdes van de grondgebonden woningen is de bestemming 'Tuin' geprojecteerd. Deze bestemming maakt het mogelijk om erkers te bouwen. Verder zijn parkeervoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

Verkeer

De gronden binnen de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, evenementen en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Teneinde flexibiliteit bij inrichtingsprojecten te creëren is in de bestemmingsomschrijving tevens opgenomen dat groenvoorzieningen en water / aterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Kleinschalige gebouwen mogen binnen de bestemming worden gebouwd.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en/of bed & breakfast. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is het mogelijk om appartementen in het plangebied te realiseren. In de regels is vastgelegd dat er in het plangebied maximaal 56 woningen mogen worden gerealiseerd.

De bouwregels geven aan dat de woningen een maximale goot- en bouwhoogte hebben, waarvan de maximale maten op de verbeelding zijn weergegeven. Voor de grondgebonden seniorenwoningen gaat het om een maximum goothoogte van 3 meter en maximum bouwhoogte van 8 meter, terwijl de eengezinsrijwoningen een maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter hebben. Het appartementengebouw kent een maximum bouwhoogte van 11 meter. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van wonen en het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen niet toegestaan is.

In de bestemming is tevens een nadere eisen-regeling opgenomen, waarmee het bevoegd gezag de mogelijkheid krijgt nadere eisen te stellen aan de bebouwing ten aanzien van brandveiligheid en externe veiligheid.

Ten aanzien van activiteiten aan huis wordt een onderscheid gemaakt in:

- aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis): het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, the-

recreatief, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

- aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis): het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend; welke bedrijven zijn toegestaan bij bedrijf aan huis is weergegeven in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' bij de regels.
- Bed & breakfast: het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning.

De vloeroppervlakte die ten behoeve van de hierboven genoemde activiteiten tezamen in gebruik is, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

In de archeologische dubbelbestemming is 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' de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan parkeren is opgenomen.

6 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

7 Procedure

7.1.1 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 waterschappen 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

7.1.2 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.