



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Buitengebied - Lingeweg

Gemeente Tiel

Datum: 25 augustus 2021

Projectnummer: 190330

ID: NL.IMRO.0281.BP00048-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	6
2.3	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bodem	19
4.3	Explosieven	19
4.4	Natuur	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Geluid	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Water	27
4.10	Archeologie	29
4.11	Cultuurhistorie	30
4.12	Verkeer en parkeren	31
5	Juridische aspecten	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1: inrichtingsplan

Bijlage 2: vormvrij m.e.r.-beoordeling

Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: quick scan natuur

Bijlage 5: stikstofonderzoek

Bijlage 6: quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 7: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 8: digitale watertoets

Bijlage 9: archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al enkele jaren is de gemeente Tiel op zoek naar een geschikte woonplek voor mensen die om bepaalde redenen niet (meer) in een woonwijk kunnen wonen. Dit project heet Anders Wonen. De onbebouwde locatie aan de Lingeweg is hiervoor geschikt bevonden. Het voornemen bestaat om ter plaatse zes vrijstaande woonunits te realiseren én een begeleidersunit. Direct ten zuiden van de locatie van Anders Wonen is in samenspraak met de buurt gekozen voor een invulling als voedselbos.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Tiel. De locatie bevindt zich ten zuiden van de woonbuurt Rauwenhof en ten westen van Ridderweide. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Tiel. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Tiel en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



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



Globale begrenzing plangebied (rood kader) bron: pdok.nl

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan “Tiel, Lingeweg, Anders Wonen” is het bieden van een juridisch kader om de beoogde woonunits in combinatie met het voedselbos 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 zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

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

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

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.

Oorspronkelijk was de omgeving van het plangebied agrarisch gebied. De gronden langs de Linge waren vruchtbaar en daardoor erg geschikt voor fruitteelt en akkerbouw. Bebouwing concentreerde zich op boerenerven. Een deel van de oude wegenstructuur, zoals de weg langs de Linge, is nog aanwezig, maar er hebben ook veel veranderingen plaatsgevonden. Door de aanleg van de spoorlijn en later de Provinciale weg N834 en de Schaarsdijkweg heeft er een herverkaveling plaats moeten vinden, waarvoor veel kavels samengevoegd zijn. Het van oorsprong kleinschalige landschap rondom het plangebied is daardoor grootschaliger geworden. Recentelijk is ook de verhoogde rotonde nabij het plangebied gerealiseerd. Hierdoor is extra hoogteverschil ontstaan. Ook hebben er ook veel woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden en is de stad uitgebreid richting het plangebied. Hierdoor is het plangebied aan de rand van de stad komen te liggen.

Huidige situatie plangebied

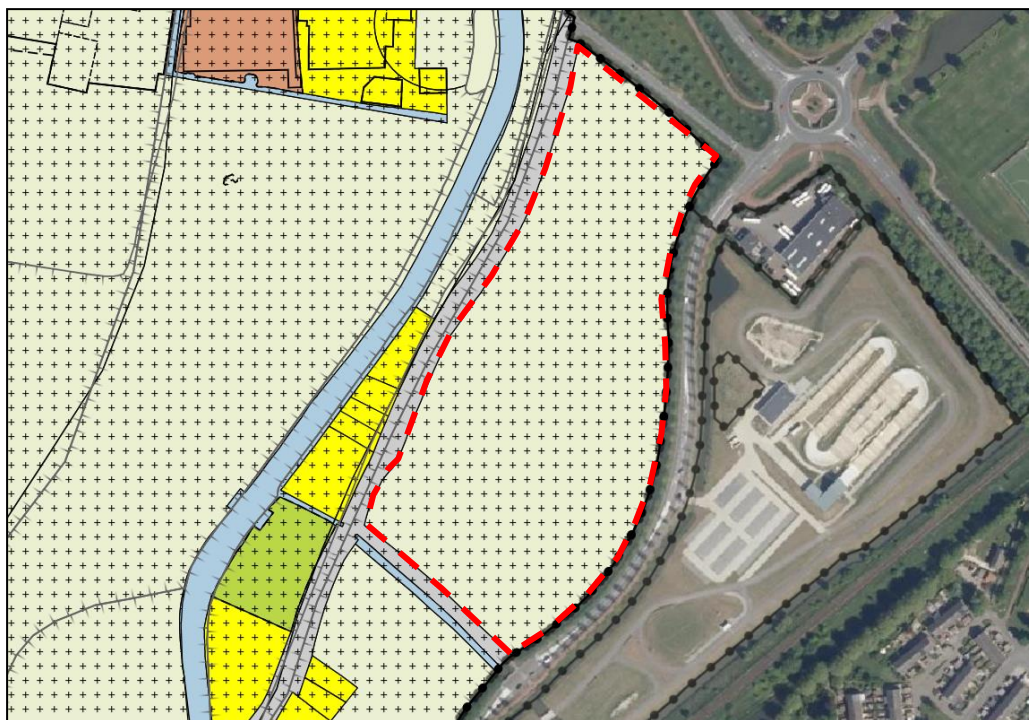
Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Lingeweg en Schaarsdijkweg. Iets verder uitgezoomd ligt ten noorden de provinciale weg N834 en aan de westzijde rivier De Linge. Tussen de Lingeweg en de rivier de Linge is een dichte bosstructuur aanwezig die het zicht naar het water beperkt. De rivier is daardoor niet beleefbaar vanaf het plangebied. Zowel aan de Lingeweg als Schaarsdijkweg is sprake van een divers beeld aan functies en bebouwing. Er is sprake van sportfuncties, bedrijvigheid, woningen en de uitloop van de woonwijken. De bebouwing nabij het plangebied bestaat uit een bedrijfspand aan de overzijde van de Schaarsdijkweg en landgoed Thedinghsweert aan de overzijde van de Lingeweg. Even verderop langs de Lingeweg staan enkele woningen langs het water. Dit tezamen maakt dat sprake is van een gemengd stedelijk uitloopgebied. Door de verhoogde ligging vanaf de Lingeweg als dijk en de Schaarsdijkweg, is er van alle omliggende wegen goed zicht op het plangebied. Rondom het plangebied wordt regenwater opgevangen in sloten. Het plangebied betreft in de huidige situatie een onbebouwd terrein en is in zijn geheel in gebruik als akkerland. Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de noordzijde.



Impressie huidige situatie plangebied vanaf de noordzijde (bron: Google Maps)

2.2 Geldende planologische situatie

Onderhavig plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Tiel op 18 december 2019. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - stedelijk uitloopgebied'. Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Archeologie', respectievelijk vastgesteld op 17 oktober 2018 en 6 mei 2010.



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) in huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik met uitzondering van intensieve kwekerijen en veehouderijen. Verder zijn de gronden bestemd voor kleinschalig kamperen, bermverkoop, recreatief medegebruik, water(huishoudkundige voorzieningen) en bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van het plangebied geldt geen bouwvlak, waarmee geen gebouwen (waaronder kassen) kunnen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen eveneens binnen bouwvlakken te worden gebouwd, waarmee deze ook niet zijn toegestaan binnen het plangebied. Ten slotte zijn regels opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 4

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (in overeenstemming met het paraplubestemmingsplan Archeologie). Een dergelijke dubbelbestemming is bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en/of dieper dan 0,30 meter.

Overige zone - stedelijk uitloopgebied

Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is het onder voorwaarden mogelijk de gronden te wijzigen ten behoeve van buitenplaatsen. Verder limiteert deze aanduiding de oppervlakte van teelt ondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

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

De beoogde woonunits en begeleidersunit van Anders Wonen en realisatie van het voedselbos passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

2.3 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om het noordelijk deel van het plangebied in te richten voor het project Anders Wonen en het overige terrein in te gaan richten als voedselbos. Op basis van gesprekken en ideeën is in samenspraak met enkele omwonenden een eerste schetsontwerp gemaakt voor het plangebied. Onderstaande afbeelding laat dit resultaat zien.



Schetsontwerp plangebied als resultaat van de samenspraak met omwonenden (bron: SAB).

Anders Wonen

In bijna elke stad en elk dorp in Nederland wonen mensen die niet meer in een woning in een woonwijk kunnen wonen. Dat komt door hun psychische aandoeningen. Een deel is dakloos of dreigt dat te worden. De gemeente Tiel wil niet dat mensen gaan zwerven. Iedereen heeft een dak boven zijn/haar hoofd nodig. Daarom is de gemeente Tiel in 2018 gestart met het vinden van een geschikte plek voor deze inwoners om te wonen. Een aantal inwoners heeft in de vorm van een begeleidingsgroep actief meegedacht over een locatie voor Anders Wonen. De begeleidingsgroep is gestart met het formuleren van een lijst met randvoorwaarden, criteria en aandachtspunten. Deze lijst is op 26 september 2018 door de gemeenteraad van Tiel vastgesteld. Op basis van deze lijst heeft de begeleidingsgroep uiteindelijk vijf locaties gevonden die mogelijk geschikt konden zijn voor Anders Wonen. Deze locaties zijn op hoofdlijnen bestudeerd op basis van hun haalbaarheid in relatie tot geldende wet- en regelgeving. Deze resultaten hebben er toe geleid dat eerst is gekeken of Anders Wonen mogelijk was op de locatie aan de Papesteeg. Dit bleek niet het geval. De locaties op de hoek Schaarsdijkweg/Lingeweg, aan de Groenestraat ten westen van het Vuadabos en op het terrein van Thedingsweert bleven toen nog als potentiële locaties over. In maart 2019 bleek dat de eigenaar van de locatie Groenestraat zijn grond niet ter beschikking wilde stellen en deze locatie is komen te vervallen. Uiteindelijk is in september 2019 uit eerste globaal onderzoek gebleken dat de locatie aan de Lingeweg/Schaarsdijkweg geschikt lijkt te zijn. Ook na het uitvoeren van verdere onderzoeken is gebleken dat Anders Wonen op deze locatie mogelijk is, hetgeen heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

Anders Wonen is een plek die bestaat uit maximaal zes simpele en vrijstaande woonunits, plus een begeleidersunit. De bewoners zijn inwoners van de gemeente Tiel die door allerlei oorzaken het lastig vinden hun draai te vinden in de steeds ingewikkelder geworden maatschappij. Vaak hebben zij een verslavingsprobleem en/of een psychiatrisch probleem. Ook hebben zij vaak schulden, geen werk en geen sociaal netwerk (zoals familie en vrienden). Zij hebben, om wat voor reden dan ook, last van met name onvoorspelbare prikkels. Zij reageren daar op een voor anderen soms onnavolgbare manier op. De een gaat de prikkel misschien overschreeuwen, de ander zondert zich helemaal af en bouwt als het ware een muur om hem een door van alles te verzamelen. Daardoor geven zij onbedoeld overlast op de plek waar zij nu wonen. Of hebben zij daardoor zelfs helemaal geen woonplek meer.

Zoals Martin (zijn naam is fictief). Martin had ooit een baan en een huis. Hij was getrouwd en had een dochter. Door de alcohol ging het steeds slechter met hem. Zijn vrouw en kind gingen bij hem weg. En door toenemende schulden raakte hij ook zijn huis kwijt. Hij woonde een tijdlang in een park tot hij terecht kon op een Anders Wonen locatie ergens in ons land.

Uit ervaring met soortgelijke projecten in andere gemeenten weten we dat voor hen ruimte om hen heen goed werkt. Een strikt individuele vorm van wonen met de mogelijkheid van privacy (elkaar niet horen en de mogelijkheid om elkaar niet te hoeven zien) helpt hen. De rust die zo ontstaat zorgt voor rust in henzelf. Op de Anders Wo-

nen locatie komen geen mensen met een veroordeling voor een zeden- of geweldsmisdrijf.

De geselecteerde bewoners zijn in staat om zelfstandig een huishouden te voeren. Wel is het belangrijk dat zij daar begeleiding bij krijgen. Deze begeleiding wordt geleverd door een zorgorganisatie vanuit een klein kantoortje op het terrein. De zorgorganisatie bekijkt ook wie in aanmerking komt voor wonen in deze woonvorm.

De zes woonunits en de begeleidersunit kennen een maximale bouwhoogte van 4 meter en zijn speels gesitueerd binnen een groen omzoomd terrein. Iedere woning beschikt over eigen sanitair, een slaapkamer, een eigen keuken en (fietsen)berging. De woningen zijn eenvoudig te onderhouden, kennen een aflopend dak en zijn voorzien van een houten gevelbekleding, waarmee een duurzame uitstraling wordt bewerkstelligd, passend bij de karakteristieken van de omgeving.



Voorbeeld invulling beoogde woonunits en begeleidersunit (bron: Kleurrijk Wonen)

Anders Wonen wordt ontsloten via de westzijde (Lingeweg) via een hellingbaan die circa één meter hoogteverschil overbrugt. Deze ontsluiting bevindt zich op dezelfde plek als waar nu ook het perceel wordt betreden. Rondom de entree is parkeergelegenheid beoogd. Ook bevindt zich hier de begeleidersunit. De begeleider, een sociaal beheerder, komt dagelijks langs om te spreken met de toekomstige bewoners, houdt de toestand van de woningen in het oog en regelt aanvullende hulp wanneer dat nodig is. De begeleidersunit biedt ook de mogelijkheid voor onder andere professionele zorgpartijen, welzijnsorganisaties en de woningcorporatie om de bewoners van Anders Wonen te ontvangen en te begeleiden.

Voor de ontwikkeling van Anders Wonen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld¹. Rondom de woonunits is een houtwal aanwezig, passend bij de karakteristieken van het oeverwallenlandschap. Deze houtwal heeft verschillende functies. Niet alleen zal deze het geluid van de provinciale weg verminderen, de houtwal zorgt ook voor privacy van bewoners en draagt bij aan de biodiversiteit. Op het erf kunnen enkele

¹ SAB (2021). Inrichtingsplan Anders Wonen. Lingeweg Tiel. Projectnummer: 190330. 12 juli 2021.

le fruitbomen geplaatst worden en ten zuiden van Anders Wonen is ruimte voor het aanleggen van een nieuwe watergang als vorm van watercompensatie en natuurlijke erfscheiding. Navolgende afbeelding toont de inrichting van Anders Wonen. De aanleg en instandhouding van deze inrichtingsmaatregelen is via een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.



Inrichtingsplan Anders Wonen (bron: SAB)

Voedselbos

Als onderdeel van de ontwikkeling van Anders Wonen is in samenspraak met enkele omwonenden het idee ontstaan om ten zuiden van Anders Wonen een voedselbos te realiseren als groene entree van Tiel. Anders Wonen en het voedselbos zijn vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt in samenhang met elkaar vormgegeven, maar kennen onderling geen functionele verbindingen door middel van bijvoorbeeld een padenstructuur. Zo is ook de privacy van de bewoners van Anders Wonen gewaarborgd. Navolgende impressie laat het resultaat zien van de gesprekken die met enkele omwonenden zijn gevoerd. In een later stadium wordt het ontwerp verder uitgewerkt.



Impressie mogelijke invulling voedselbos (bron: SAB)

Het idee is dat het voedselbos een plek is waar bezoekers een ommetje wandelen en hun eigen groenten, fruit en noten oogsten. Het park is openbaar toegankelijk en sluit aan op de bestaande voet- of fietspaden in de omgeving. Extra aandacht is besteed aan een goede verbinding naar landgoed Thedingsweert (ten noordwesten) en de Berenkuil (ten noordoosten), waardoor het park bereikbaar is voor bewoners van het landgoed en bewoners uit omliggende wijken. Interne paden in het park bestaan deels uit halfverharde schelpenpaden (rolstoeltoegankelijk) en gemaaide graspaden. In het park is geen verlichting aanwezig, wel zijn er rondom de vijver bankjes en picknickplaatsen aanwezig. Naast de recreatieve en educatieve waarde van het park draagt het bij aan de biodiversiteit: de beplanting trekt vanwege de grote diversiteit veel insecten en dieren aan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

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

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

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een ontwikkeling aan de rand van de bebouwde kom van Tiel. Vanuit de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied is gekeken naar een zorgvuldige inpassing van het project Anders Wonen. Zeker in combinatie met het voedselbos is er binnen het project veel aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo wordt met dit project gewerkt aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving, zonder daarbij de identiteit van het gebied uit het oog te verliezen. Het plan is daarom in lijn met de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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 over-programmering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft voor Anders Wonen geen laddertoets doorlopen te worden. Daarnaast geldt dat het voedselbos niet kan worden gedefinieerd als stedelijke ontwikkeling. Ook voor dit planonderdeel is een laddertoets niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet daarentegen wel de behoefte van de ontwikkeling worden aangetoond. Voor deze behoeftebeschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

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

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

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Toetsing

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

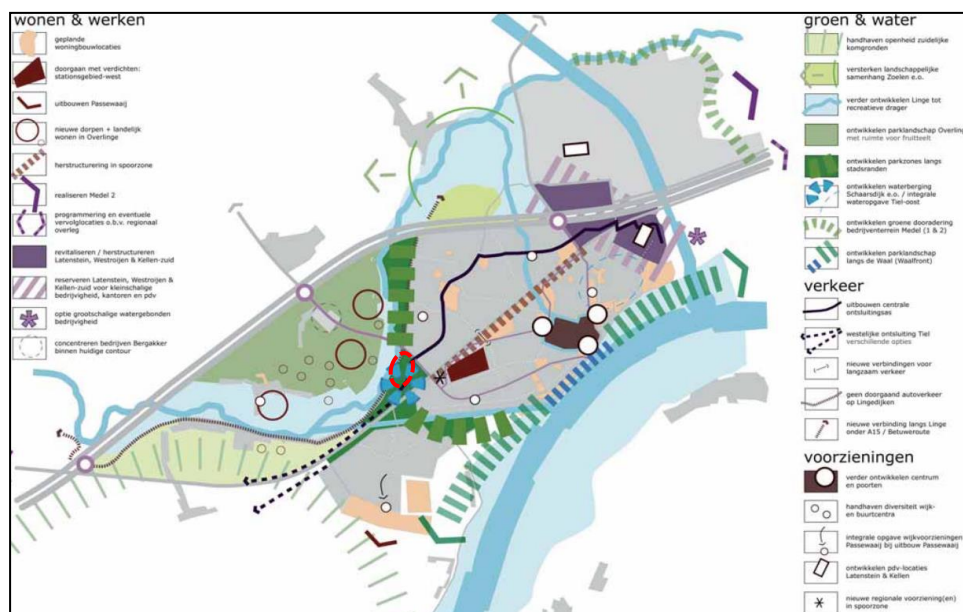
Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

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



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030

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 ontwikke-

lingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een bijzondere woonvorm aan de rand van Tiel in combinatie met een voedselbos. In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'ontwikkelen waterberging Schaarsdijk e.o.'. Als onderdeel van het voedselbos wordt voorzien in een vijver aan de zuidzijde van het plangebied. Ook is er een nieuwe watergang beoogd tussen Anders Wonen en het voedselbos als vorm van watercompensatie en natuurlijke erscheiding. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie die geldt voor onderhavig plangebied. Een tweede ambitie die ter plaatse geldt is het ontwikkelen van een parklandschap met groen-recreatieve inrichting. Ook hieraan wordt met onderhavige ontwikkeling beantwoord. Het voedselbos is openbaar toegankelijk, wordt voorzien van wandelpaden en voorzieningen die uitnodigen tot het gebruik als park voor omwonenden (picknickbank/rolstoelvriendelijke paden, bankjes etc.). Zo sluit deze ontwikkeling aan bij de ambities die voor het plangebied gelden vanuit de structuurvisie.

3.3.2 Wonen in de fruitstad - Tielse Woonvisie 2019-2023

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

- Toekomstbestendig wonen: de woningvoorraad moet passen bij de woonwensen van de Tielse bevolking. Demografische en economische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonwensen; in de visie wordt uitgewerkt wat dit voor de woningbouw- en onderhoudsplannen betekent;
- Aantrekkelijk wonen: een aangename woonomgeving biedt voldoende voorzieningen, een goede openbare ruimte, goede bereikbaarheid en verbindingen, recreatiemogelijkheden en evenementen in en nabij de stad;
- Vitale wijken en dorpen: niet alleen Tiel als geheel, maar ook de afzonderlijke wijken en dorpen moeten aantrekkelijke woongebieden zijn. Met ruimte voor zorg, voor een goede mix van bewoners, voor verschillende groepen inwoners;
- Duurzaam wonen: uit het Klimaatakkoord en bijbehorende wetgeving volgen forse opgaven, ook op het gebied van wonen.

Toetsing

In de gemeentelijke woonvisie zijn de opgaven vanuit het zorgbeleid gekoppeld aan het woonbeleid. Op dit punt is het beleid van de gemeente Tiel gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen voor jong en oud. Zelfstandig kan ook betekenen samen of met hulp van anderen. Gemeentes zijn verantwoordelijk voor woonvormen met maatschappelijke opvang. Voor het woonbeleid betekent dat onder andere dat de gemeente voldoende betaalbaarheid, 'prikkelarme' woningen beschikbaar moet hebben waar bewoners onder andere begeleid kunnen worden naar volledig zelfstandig wonen in een woonwijk. Het project Anders Wonen wordt in de gemeentelijke woonvisie daarbij als voorbeeld genoemd. Voorliggend plan sluit dan ook aan op de ambities uit de woonvisie van Tiel.

Conclusie

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

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van zes woonunits, één begeleidersunit en een voedselbos. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

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

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

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

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

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

³ SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Tiel, Lingeweg, Anders Wonen. Projectnummer: 190330. 26 maart 2021.

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

Uitsluitend ter plaatse van het project Anders Wonen is sprake van een duurzaam en langdurig woon- en verblijfskarakter. Daarom is ter plaatse van deze gronden een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van het verkennend onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- in zowel de boven- als de ondergrond van het gehele onderzoeksgebied zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Voor het voedselbos wordt vanwege het ontbreken van het duurzame en langdurige woon- en verblijfskarakter geacht dat geen onderzoek benodigd is. Uiteraard zal te zijner tijd bij de aanlegwerkzaamheden van het voedselbos gekeken worden naar de bodemkwaliteit.

Conclusie

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

4.3 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

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

⁴ De Klinker (2020). Verkennend bodemonderzoek. Lingeweg (ong) Tiel. Rapportnummer: K200011. 4 februari 2020.

nen van oorlogsdocumentatie. Dit betreft een historisch vooronderzoek zoals bedoeld in de WSCS-OCE 2016. Het onderzoek in zijn geheel is niet openbaar. Wel verstrekt de gemeente informatie betreffende een specifieke locatie. Daaruit volgt dat het plangebied is aangemerkt als 'onverdacht'.

Conclusie

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

4.4 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Door SAB is voor het gehele plangebied een quick scan natuur⁵ uitgevoerd. Er is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn alle verstoringen behalve een toename van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. SAB heeft daarom een onderzoek stikstofdepositie⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat zowel voor de aanleg- als gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol stikstof/hectare/jaar. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Vervolgacties, zoals een vergunning Wet natuurbescherming, zijn dan ook niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

⁵ SAB (2021). Quick scan natuur. Tiel, locatie Lingeweg-Schaarsdijkweg. Projectnummer: 190330. 3 maart 2021.

⁶ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Tiel, locatie Lingeweg-Schaarsdijkweg. Projectnummer: 190330. 29 maart 2021.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentiële leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming 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

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁸ opgesteld. De ontwikkellocatie ligt net buiten de bebouwde kom van Tiel en wordt omgeven door de Schaarsdijkweg, de Lingeweg en het Schaarsdijkpad. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld woningen, een reisbureau, sportvoorzieningen en een zorgfunctie. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied', eens temeer gezien de ligging van de ontwikkellocatie aan een hoofdontsluitingsweg. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien niet bij alle omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor de sportgronden ten oosten van het plangebied kan niet worden voldaan aan de richtafstanden uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Wanneer vervolgens wordt getoetst aan de feitelijke situatie wordt wel voldaan aan de richtafstanden. Hiermee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

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

4.6 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.

⁸ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Lingeweg-Schaarsdijkweg. Projectnummer: 190330. 29 maart 2021.

Toetsing

Met de onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in geluidgevoelige objecten in de vorm van woonunits. Het voedselbos betreft geen geluidgevoelig object. In dit kader is voorzien in een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁹. In het onderzoek is de akoestische situatie zonder maatregelen bestudeerd. Daaruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Overschrijdingen worden veroorzaakt door de Lingeweg, Schaarsdijkweg en Provincialeweg N834. De hoogst berekende overschrijding is 5 dB van de Lingeweg. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzoek gevoerd naar maatregelen. Daarbij is gekozen voor de maatregelen van het plaatsen van woonunits waarbij alle te openen delen, zoals ramen en deuren van geluidgevoelige ruimten aan één zijde liggen. Door deze units slim te positioneren kan de gevel met de deuren en ramen geluidsluw worden door de afscherming van de unit zelf. Deze maatregel is in een geluidmodel uitgewerkt, waarbij zes woonunits binnen de daarvoor bestemde bouwvlakken zijn geplaatst. Uit de rekenresultaten blijkt dat het mogelijk is om op de gevels met te openen delen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is dan geen procedure voor hogere geluidgrenswaarden nodig, mits de dichte gevels voldoende geluidwering bezitten en kunnen worden beschouwd als “dove” gevels. Deze maatregelen worden geborgd in het bestemmingsplan. Gekozen is om in voorliggende situatie uit te gaan van het slim plaatsen van de woonunits zodat tenminste één gevel van de woonunits geluidsluw te noemen is. De drie andere gevels zullen ‘doof’ zijn. In de regels van dit bestemmingsplan zijn deze vereisten juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunningen voor het bouwen aangetoond moet worden dat sprake is van deze voorwaarden.

Conclusie

Met inachtneming van de gekozen maatregelen vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 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.

⁹ Omgevingsdienst Rivierenland (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Anders wonen, Schaarsdijkseweg/Lingeweg te Tiel. Kenmerk: ODR2108631. 30 juli 2021.

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal zes wooneenheden, één begeleidersunit en een voedselbos. 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) grenswaardeoverschrijdingen. 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 plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

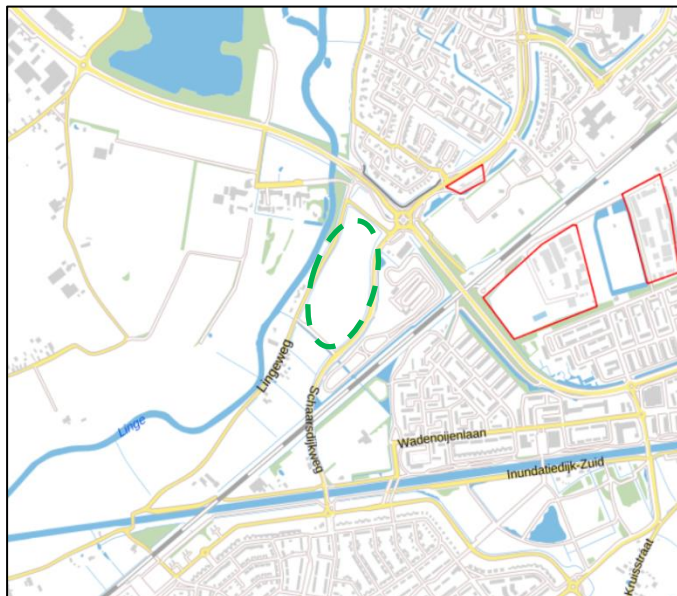
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid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

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

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

Toetsing

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de digitale risicokaart geraadpleegd. Op de onderstaande afbeelding (in het groen is de ontwikkellocatie aangegeven) is te zien dat er enkele risicovolle inrichtingen in de nabije omgeving van de ontwikkellocatie aanwezig zijn.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal groen gemarkeerd (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle bedrijven

Met dit plan worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt, zoals Bevi-activiteiten. Hierdoor vormt het plangebied geen belemmering voor nabijgelegen woningen of andere (beperkt) kwetsbare gebouwen en/of locaties.

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

Buisleidingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute 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 25 mei 2021 aangegeven dat in dit geval navolgende verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLalert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies

om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

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

4.9 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere

verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beleid Waterschap Rivierenland - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets¹⁰ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland heeft een

¹⁰ Waterschap Rivierenland (2021). Digitale watertoets. Tiel, Anders wonen. Dossiercode: 20210311-9-25816. 11 maart 2021.

positief wateradvies over dit plan gegeven. Het plangebied zal grotendeels worden ingericht als voedselbos, een groenbestemming krijgen en onverhard blijven. Daarnaast is aan de zuidzijde van het plangebied een ruime vijver beoogd welke voldoende bergingsruimte kent. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de zes woonunits en begeleidersunit beoogd, waarmee de verharding iets zal toenemen. Ter compensatie wordt een nieuwe sloot (status: B-watergang) aangelegd, ook mede als natuurlijke erfafscheiding tussen de woningen en het voedselbos. De parkeerplaatsen en voetpaden zijn bij voorkeur uitgevoerd in open verharding. De watergang die rondom het plangebied loopt blijft gehandhaafd en wordt ingepast in het plan. Dit tezamen maakt dat wordt geacht dat geen nader onderzoek noodzakelijk is en dat het plan voldoet aan de aandachtspunten inzake de waterhuishouding.

Conclusie

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

4.10 Archeologie

Algemeen

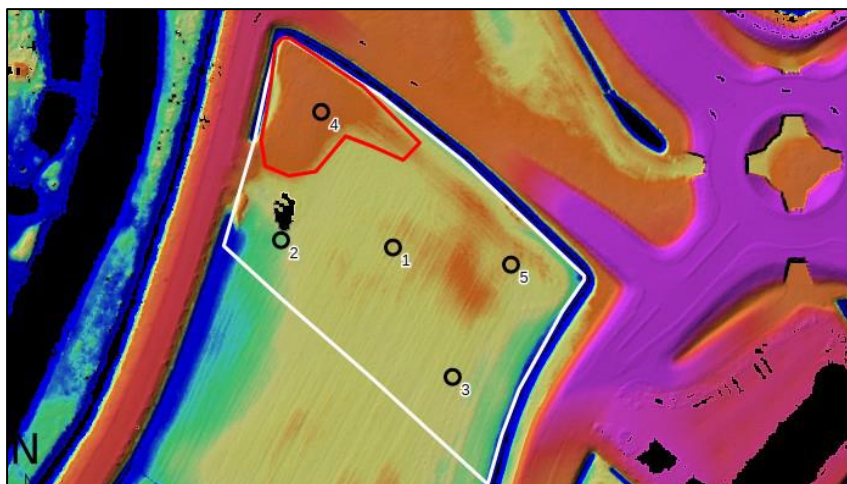
Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden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

Toetsing

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan gesteld worden dat het plangebied een archeologische dubbelbestemming ligt, die onderzoek voorschrijft bij ontwikkelingen met bodemingrepen omvangrijker dan 500 m², die dieper rijken dan 30 centimeter.

Bij de uitvoering van het project Anders Wonen zal deze onderzoeksgrens worden overschreden. Daarom is voor deze gronden een archeologisch bureau- en booronderzoek¹¹ uitgevoerd. Voor het voedselbos geldt dat niet is voorzien in onderzoek, aangezien de precieze plannen nog uitgewerkt dienen te worden. Daarom wordt de huidige archeologische dubbelbestemming ter plaatse gehandhaafd, zodat bij de verdere uitwerking van de plannen archeologisch onderzoek uitgevoerd zal worden voor zo ver dat dan nodig is.

¹¹ Bureau voor Archeologie (2020). Lingeweg en Schaarsdijkweg, Tiel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Rapportnummer: 868. 3 april 2020.



Advieskaart met potentieel archeologisch niveau rood omlijnd (bron: BvA)

Op basis van het onderzoek ter plaatse van Anders Wonen wordt geadviseerd om bodemingrepen te vermijden die het potentieel archeologisch niveau kunnen verstoren. Het gaat om de gronden in het noordwesten van het plangebied. Rekening houdend met een bufferzone van 20 cm wordt geadviseerd op deze locatie niet dieper te graven dan 50 cm -mv. Indien dat niet mogelijk is wordt geadviseerd deze locatie te onderzoeken door uitvoering van een archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is besloten om voor deze gronden een archeologische dubbelbestemming op te nemen. Hierdoor kunnen zonder vervolgonderzoek geen werkzaamheden dieper dan 50 cm-mv worden uitgevoerd.

Conclusie

Met het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied zijn eventuele archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Toetsing

In en rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plangebied is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Tevens wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat het project Anders Wonen landschappelijk gezien wordt ingepast. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Tiel zal gaan liggen, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Tiel wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Om te kunnen bepalen welk effect de ontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is een berekening gemaakt in de onderstaande tabel. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor de ontwikkeling zijn de kencijfers voor 'kleine eenpersoonswoning' aangehouden. Voor de beheerderunit zijn geen kencijfers bekend, maar hierbij geldt als uitgangspunt dat er twee beheerders per dag naar de beheerderunit komen. Dit zijn in totaal vier verkeersbewegingen. Er wordt tevens van uitgegaan dat het voedselbos geen verkeersaantrekkende werking heeft. Dit levert het volgende resultaat op:

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie maximaal
kleine eenpersoonswoning	6	2,4	woning	14,4
begeleidersunit	1	4	unit	4,0
totaal				18,4

De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het totale extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

¹² CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkecijfers naar parkeernormen.

Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Tiel heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet volgens dit bestemmingsplan bepaald worden in lijn met de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling', of de rechtsopvolger daarvan. Inmiddels zijn de meest recente parkeernormen opgenomen in de CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren. De beleidsregels van de gemeente Tiel worden momenteel geactualiseerd op basis van deze CROW publicatie. In dit bestemmingsplan anticiperen we op deze actualisatie. Net zoals in het huidige parkeerbeleid hanteren we daarbij de gemiddelde parkeernormen. Met de uitgangspunten 'rest bebouwde kom', 'matig stedelijk gebied' en 'kleine eenpersoonswoning' (ook voor de begeleidersunit aangehouden) volgt hieruit de volgende parkeerbehoefte:

kenmerk	aantal	kencijfer	per	Parkeerbehoefte gemiddeld
kleine eenpersoonswoning	7	0,7	woning	4,9

Uit de voorgaande tabel blijkt dat er een parkeerbehoefte bestaat van 5 parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn 6 parkeerplaatsen ingetekend, waarmee wordt voldaan aan de behoefte.

Conclusie

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

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken 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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen 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. Het plan bevat de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen - Zorg', en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Groen

Het voedselbos en de groene omzoming van Anders Wonen zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn uitsluitend ontsluitingsvoorzieningen van de bestemming 'Wonen - Zorg' (Anders Wonen) toegestaan. Verder is het onder voorwaarden mogelijk om gebouwen op te richten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - Zorg

Anders Wonen heeft de bestemming 'Wonen - Zorg' toegekend gekregen. De gronden met de bestemming 'Wonen - Zorg' zijn bedoeld voor het wonen in een zorgwoning. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleidersunit' is een begeleidersunit mogelijk. De begeleidersunit mag niet worden gebruikt als zorgwoning. Alle gebouwen moeten in het bouwvlak gerealiseerd worden en voldoen aan de maximum bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen (hier: 4 meter). Ook mag het aantal zorgwoningen per bouwvlak niet meer bedragen dan via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is geregeld (hier: 3 voor ieder bouwvlak). Voor de zorgwoningen geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder wordt verleend dan nadat is aangetoond dat drie gevels van de zorgwoning volledig zijn voorzien van een dove gevel. Ook moet tenminste één gevel geluidluw zijn. Voor het bouwen van aan-, uit-, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen. Tot slot zijn de gronden met de bestemming 'Groen' rondom Anders Wonen voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing'. Via deze voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van landschapsinrichtingsmaatregelen geborgd. De maatregelen zijn terug te vinden in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de gebouwen binnen de bestemming 'Wonen - Zorg' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de beschreven inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing'. Van dit 'strijdige gebruik' kan worden afgeweken. Voorwaarde hiervoor is dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning binnen het plangebied de aanleg en instandhouding van de maatregelen is uitgevoerd. Met deze regeling wordt een goede landschappelijke inpassing van het plangebied verzekerd.

Waarde - Archeologie (4)

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voor de gronden ter plaatse van het voedselbos is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Hier moet bij bodemingrepen omvangrijker dan 500 m², die dieper rijken dan 30 centimeter, archeologisch onderzoek worden overlegd waarin is aangetoond dat met een eventuele ontwikkeling archeologische waarden niet worden aangetast.

Voor de gronden van Anders Wonen waar op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek niet kan worden uitgesloten dat mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn, hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen. In lijn met de onderzoeksresultaten is gekozen om bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld (aanvullend) archeologisch onderzoek te overhandigen waarin is aangetoond dat met een eventuele ontwikkeling archeologische waarden niet worden aangetast.

Algemene regels

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het plandeel Anders Wonen 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. Voor de aanleg van het voedselbos wordt gekeken naar een gemeentelijke bijdrage ondersteund door subsidies van derden.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

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

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

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

6.2.2 Zienswijzen

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