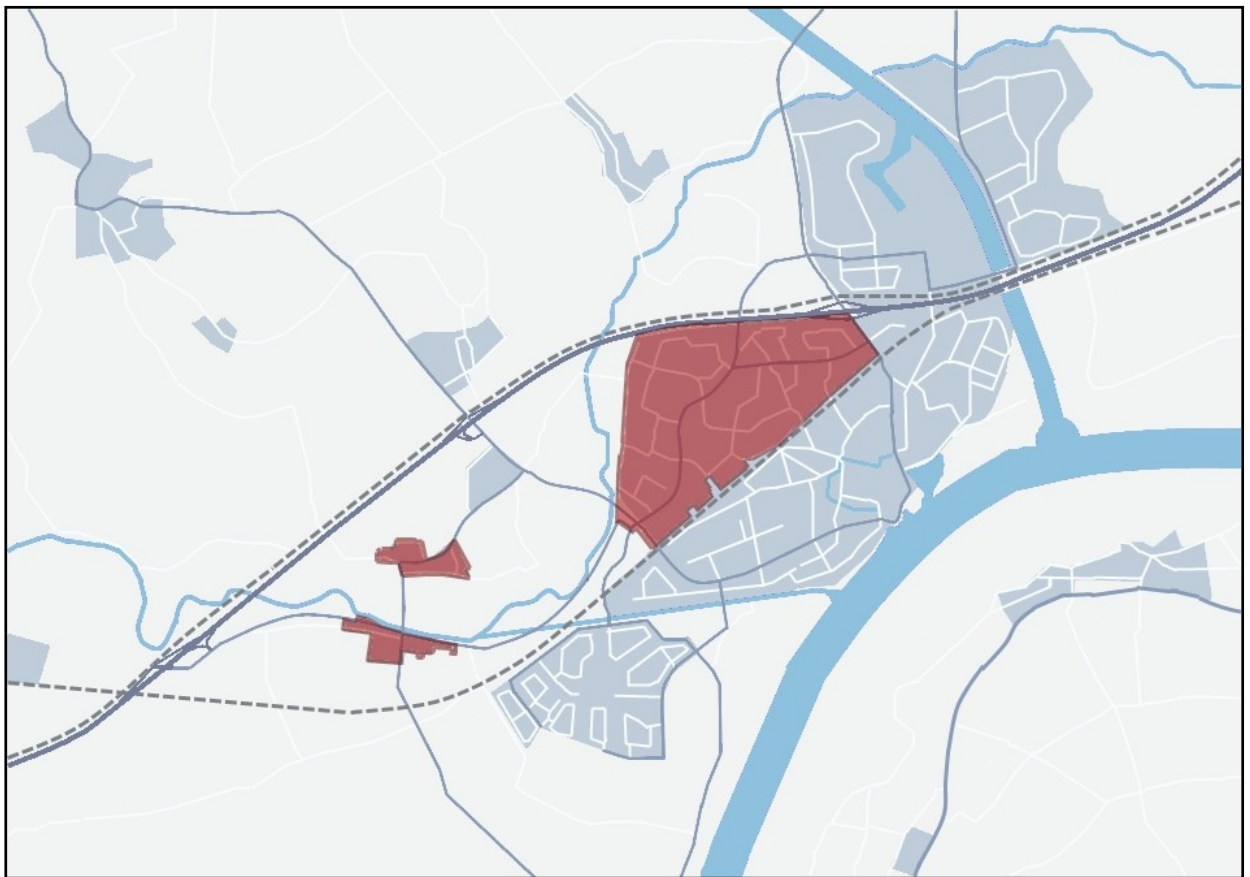


Bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine kernen



status: vastgesteld
idn: NL.IMRO.0281.BP00003-va01
datum: maart 2012

Bestemmingsplan

Tiel Noord en Kleine kernen

toelichting

Gemeente Tiel

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2 KARAKTER EN INHOUD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	5
1.3 LEESWIJZER.....	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 LIGGING PLANGEBIED	7
2.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	7
2.3 GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 BOVENLOKAAL BELEID	11
3.2 LOKAAL BELEID.....	13
4. PLANBESCHRIJVING	18
4.1 INLEIDING.....	18
4.2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN.....	18
4.3 FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	19
4.4 NIEUWE ONTWIKKELINGEN	21
5. RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	25
5.1 INLEIDING.....	25
5.2 GELUID	25
5.3 LUCHTKWALITEIT	26
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5 MILIEUZONERING.....	29
5.6 BODEM	30
5.7 WATER	31
5.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
5.9 FLORA EN FAUNA.....	33
5.10 VERKEER EN PARKEREN	34
6. JURIDISCHE ASPECTEN	36
6.1 ALGEMEEN.....	36
6.2 RETROSPECTIEVE TOETS.....	36
6.3 METHODIEK.....	37
6.4 BESTEMMINGEN	38
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
8. OVERLEG EN INSPRAAK	45
8.1 OVERLEG	45
8.2 INSPRAAK.....	45

SEPERATE BIJLAGEN

Bijlagenboek deel 1

- Bijlage 1: retrospectieve toets
- Bijlage 2: historisch bodemonderzoek
- Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek Lingedijk 75
- Bijlage 4: verkennend bodemonderzoek Kromme Steeg 8
- Bijlage 5: verkennend bodemonderzoek Beethovenstraat 18
- Bijlage 6: verkennend bodemonderzoek Bachstraat
- Bijlage 7: flora en fauna onderzoek Lingeweg 75

Bijlagenboek deel 2

- Bijlage 8: flora en fauna onderzoek Kromme Steeg 8
- Bijlage 9: flora en fauna onderzoek Boerhaavelaan 2
- Bijlage 10: flora en fauna onderzoek Burgemeester Meslaan 84
- Bijlage 11: flora en fauna onderzoek Dorpstraat 1a
- Bijlage 12: akoestisch onderzoek Lingeweg 23
- Bijlage 13: akoestisch onderzoek Lingeweg/Culemborgse Grintweg
- Bijlage 14: akoestisch onderzoek Lingeweg 73
- Bijlage 15: akoestisch onderzoek Boerhaavelaan 2
- Bijlage 16: akoestisch onderzoek Rivierenlandlaan/Moespot
- Bijlage 17: risicoberekening korfbalvereniging
- Bijlage 18: eindverslag inspraak

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Tiel is momenteel bezig met het integraal herzien van bestemmingsplannen. Het gebied Tiel Noord en Kleine kernen is hier één van. In het gebied gelden vele bestemmingsplannen, die voor een deel verouderd zijn. Er zijn diverse vrijstellingen toegepast en er is veel gebruikgemaakt van procedures ex artikel 19 WRO om aan initiatieven medewerking te verlenen.

In de Nota planologisch beleid van de gemeente Tiel is vastgelegd dat de actualisatie van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente voor 2013 dient te worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine kernen is er met name op gericht de bestaande situatie vast te leggen.

Met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan, ontstaat de mogelijkheid oude en nieuwe regels bijeen te brengen in een actueel ruimtelijk plan.

De gemeente beschikt over een handboek 'Tiel, digitaal geordend'. Hierin zijn voor de voorkomende bestemmingen uniforme regels opgenomen. Door deze uniformiteit wordt een optimale rechtsgelijkheid bereikt.

1.2 Karakter en inhoud van het bestemmingsplan

Het plan heeft grotendeels een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. In eerste instantie regelt het plan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct een omgevingsvergunning kan worden verleend. Waar nodig en gewenst worden diverse flexibiliteitinstrumenten, zoals afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, in het plan opgenomen.

De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de woonfunctie. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de vigerende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij zoals bijvoorbeeld het rechtstreeks (onder voorwaarden) toestaan van een aan-huis-verbonden-beroep, bed & breakfast en aan-huis-verbonden-bedrijf maar ook het toestaan van buitenschoolse opvang bij sportvelden.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk twee wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- in hoofdstuk drie wordt het relevante beleid verwoord;
- de beschrijving van het plan, de daarin opgenomen ontwikkelingen en de gemaakte keuzes worden beschreven in hoofdstuk vier.
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk zes. Hierin wordt de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk zeven en acht de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding. De planregels en verbeelding gaan vergezeld van deze toelichting. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied omvat het noorden van Tiel gelegen tussen de spoorlijn, de Binnenhoek en Westroijensestraat, de Rijksweg A15 en de Lingeweg en de woonkernen van Kapel-Avezaath en Wadenoijen.

2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.2.1 Historie

Tiel Noord

Hoewel de huidige situatie anders doet vermoeden is Tiel ontstaan aan de Linge, ruim voor het jaar 1.000. Het iets westelijker gelegen Wadenoijen is zelfs nog ouder en de naam is vermoedelijk ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Linge (wade). Als gevolg van de gunstige ligging aan de Linge en aan waterwegen richting Utrecht groeide Tiel uit tot een handelsnederzetting van internationale betekenis. Lange tijd maakte Tiel deel uit van het Hanzeverbond.

Het jaar 1304 is cruciaal in de geschiedenis van Tiel. De rol van de Linge was al eeuwen in betekenis aan het afnemen, terwijl de Waal juist steeds belangrijker werd. In 1304 werd de Linge dan ook ter hoogte van Tiel afgedamd, waarna de stad als het ware een kwartslag draaide richting Waal. De Doode Linge vormt sindsdien een soms lastig traceerbare herinnering aan de oorsprong van de stad. Aan het eind van de 19e eeuw werden de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal aangelegd. De laatste om de Hollandse waterlinie te kunnen voeden in tijden van oorlog. Vanaf het begin van de 20e eeuw groeide Tiel gestaag verder, over de grenzen van het historische centrum. Spoorlijn, Inundatiekanaal en later het Amsterdam-Rijnkanaal (1952) fungeerden daarbij als nieuwe begrenzing. Zo rond 1970 was dit gebied geheel opgevuld en waren langs het Amsterdam-Rijnkanaal omvangrijke industriegebieden ontstaan. In de '70-er jaren werd de sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-Noord. Nu was het de beurt aan de Lingedijk om de nieuwe grens te vormen. Door de uitbreiding van Tiel-Noord over het spoor werd het voormalig dorp Drumpt opgeslokt.

Fruitteelt levert nog steeds een belangrijke bijdrage aan de Tielse identiteit. De gunstige ligging aan weg- en waterwegen heeft daarnaast een stevige positie op het gebied van distributie opgeleverd, die met name op het grootschalige bedrijventerrein Medel een plek heeft gevonden.

Wadenoijen en Kapel-Avezaath

Naast de hoofdkern kent Tiel twee subkernen Wadenoijen en Kapel-Avezaath. Wadenoijen is ontstaan op de oeverwallen en later de dijken van de Linge. Kapel-Avezaath is ontstaan als verdichting van een oud dijklint, dat wordt gevormd door de Zoelensestraat en het Laageinde. Hierdoor hebben beide kernen een langgerekte vorm. In de loop van de eeuwen behielden ze beide het agrarisch karakter van een gestrekt esdorp. Ze groeiden in laag tempo langs bestaande dijken en achterwegen. Na de Tweede Wereldoorlog vond enige verdichting plaats. In 1956 werd Wadenoijen bij de gemeente Tiel gevoegd, Kapel-Avezaath in de zeventiger jaren.



2.2.2 Huidige situatie

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende drie deelgebieden: Noord en Kleine kernen. Deze gebieden hebben elk een eigen karakter. Tiel Noord kenmerkt zich door een planmatige stedenbouwkundige invulling, terwijl de Kleine kernen een dorpskarakter hebben.

Het deel van Tiel dat valt binnen Noord is na de jaren 60 ontwikkeld ten noorden van de spoorlijn. Hier zijn voornamelijk planmatige woningbouw gerealiseerd en onder meer het ziekenhuis Rivierenland. De Burgemeester Meslaan en de hervormde kerk van het voormalige dorp Drumpt zijn nog herkenbaar aanwezig in de stedenbouwkundige structuur.



Voor de Kleine kernen Wadenoijen en Kapel Avezaath zijn geen ingrijpende ontwikkelingen te verwachten.

Er staan circa 5000 woningen in het plangebied. Het betreft een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap-, gestapeld en rijwoningen. In Tiel Noord betreft het vooral huurwoningen in Kapel Avezaath en Wadenoijen is het merendeel van de woningen koop.

In het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen te vinden. Dit betreft onder andere het ziekenhuis Rivierenland, maar ook basisscholen, kerkgebouwen en twee begraafplaatsen.

2.3 Geldende planologische situatie

Voorliggend bestemmingsplan herzielt (soms gedeeltelijk) de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen en wijzigingen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

Nr.	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
2.01	Westroijen 1972	20-06-73	01-05-74
2.01	gew. voorschriften	15-02-78	03-01-79
2.02	Westroijen 1976 nr.1	15-12-76	04-07-77
2.03	Westroijen-motel 1980	17-09-80	22-01-82
2.04	Groenendaal 1983	15-05-85	27-03-86
2.05	Groenendaal Marijkelaan 1987 nr. 1	18-11-87	19-02-88
2.06	Groenendaal-Noord I 1974	19-02-75	23-07-75
2.07	Groenendaal-Noord I 1984	15-08--84	24-09-84
2.08	Groenendaal-Noord II 1975	17-09-75	22-03-76
2.10	Groenendaal-Noord II 1977	01-03-77	08-06-77
2.12	Westroijen 1985 nr. 2 De Wielrijders	20-08-86	11-11-86
2.13	Zwembadterrein 1989	18-10-89	09-03-90
2.14	Groenendaal 1989 nr. 1	01-09-89	23-11-89
2.15	Groenendaal 1990 nr. 1 Zwembad	15-05-91	27-08-91
2.16	Kloosterhof	19-06-91	02-08-91
2.17	Groenendaal-Gasthuislingelaan	03-05-93	15-07-93
2.18	Groenendaal woonwagenerf Sportparklaan	18-01-95	26-04-95
2.19	Groenendaal "Prinses Marijkelaan/ Irenelaan"	17-03-99	19-04-99
3.01	Drumpt 1976	15-09-76	16-11-77
3.02	Jongerenhuisvesting 1980 nr.1	18-03-81	22-01-82
3.03	Drumpt-Zuid 1979	19-11-80	18-01-82
3.04	Drumpt-Zuid 1982 nr.1 Apotheek Danser	16-03-83	17-09-84
3.05	Drumpt-Zuid 1984	20-02-85	10-09-85
3.06	Lingeweg 1979	19-11-80	18-01-82
3.07	Rauwenhof 1979	19-11-80	18-01-82
3.08	Rauwenhof 1e fase 1981	02-07-81	18-09-81
3.09	Rauwenhof A 1983	15-03-83	04-05-83
3.10	Rauwenhof Woongeb. A 1984	11-09-84	01-11-84
3.11	Rauwenhof Woong. A 1985 nr.1	09-10-85	27-11-85
3.12	Rauwenhof 2e fase woong. B1 '84	24-01-85	02-04-85
3.14	Rauwenhof 2e fase woong. B2 '87	22-09-87	20-11-87

3.15	Rauwenhof Woong. B2 '88	21-06-89	18-08-89
3.16	Rauwenhof Woong. C/D '86	23-06-86	24-07-86
3.17	Rauwenhof-Zuid 1988	18-10-89	29-01-90
3.18	Rauwenhof Woonwagenerf Anna Blamanstraat	18-01-95	12-09-95
3.19	Drumpt-Zuid Wadensteinlaan/Nijenborglaan	18-06-97	07-08-97
3.20	Drumpt "Drumptselaan 28a/Veertienhond 7a"	16-02-00	12-09-00
6.03	Tiel West II B 1972	21-06-72	11-07-73
8.01	Kapel-Avezaath 1988	16-05-90	19-11-90
	Muggenborch/Richtershof	18-02-09	n.v.t.
9.01	Wadenoijen 1988	21-06-89	31-10-89
9.02	Kasteelweg/Vergardeweg	18-06-96	16-09-96
9.03	Wadenoijen fase II	05-10-05	23-05-06
10.03	Buitengebied 1983	16-01-85	24-02-86
10.14	Buitengebied 1990 Rivierenlandlaan Noord	18-12-91	04-09-92
10.38	Buitengebied gemeente Tiel	16-03-2005	01-11-2005 15-10-2007
10.39	Buitengebied, eerste herziening	17-09-08	15-05-09
	Parapluplan Kleinschalig kamperen	18-11-2009	n.v.t.
	Paraplu-bestemmingsplan Archeologie	10-03-10	n.v.t.
	Parapluplan Regionale regelingen	16-06-2010	n.v.t.

Voor het wijkpark Drumpt en de Rivierenlandlaan ten zuiden van de A15 geldt het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Om te komen tot een logische begrenzing van het plangebied van Tiel Noord en Kleine kernen zijn deze gebieden betrokken bij dit plangebied. Inhoudelijk heeft geen wijziging van de planologische regeling voor deze gebieden plaatsgevonden.

3. Beleidskader

3.1 Bovenlokaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte krijgt het nationaal landschap Rivierengebied de nodige aandacht. Tiel grenst aan dit gebied. De Nota Belvédère noemt Tiel als Belvédèrestad, vooral vanwege de lange, herkenbare cultuurhistorie van met name de binnenstad. De Tieler- en Culemborgerwaard wordt als Belvédèregebied aangewezen. Het laatste vooral vanwege het Lingelandschap.

Waardevol Landschap

Wadenoijen en Kapel-Avezaath zijn in het waardevol landschap Rivierenland gelegen. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het waardevol landschap is van invloed op de kernen die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan. Er vloeien echter geen randvoorwaarden voort uit het waardevol landschap voor het bestemmingsplan.

3.1.2 Streekplan

In het streekplan Gelderland 2005 wordt aan Tiel de functie Regionaal Centrum voor Rivierenland toegekend met een regionale opvangfunctie op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en verzorging.

3.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied Tiel Noord en Kleinen kernen ligt in het gebied 'Rivierengebied'. Het Rijk streeft ernaar rivieren te verruimen. Hiertoe worden de pkb Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken voortvarend uitgevoerd. Toekomstige afspraken worden gemaakt in het licht van de overstromingsrisicorichtlijn. Buitendijks en eventueel binnendijks dienen gronden te worden gereserveerd. In samenwerking met alle betrokken overheden wordt een lange termijn opgave voor buitendijkse gronden langs de rivieren geformuleerd. Hierbij wordt rekening gehouden met veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed. Vooralsnog heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1.4 Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het Waterplan Gelderland 2010 - 2015 is de opvolger van het 3^e waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte

natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het waterplan heeft het plan het plangebied grotendeels de functie 'stedelijk gebied'.

Zowel in het nieuw als bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- het voorkomen van zettingen;
- het benutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door rioolverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

3.1.5 Waterbeheerplan 2010 -2015

Het Waterbeheerplan 2010- 2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende 6 jaren wordt in het plan vastgelegd. De opgaven waar het waterschap voor staat zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde (dat wil zeggen dat deze voldoen aan de dan geldende normen) en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig groot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Daarnaast stelt het waterschap zich tot doel om in 2027 de Kaderrichtlijn Water (KRW) - doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het Waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer. Het Waterbeheerplan heeft geen directe gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan

3.1.6 Conclusies bovenlokaal beleid

Dit bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Het bovenlokale beleid heeft geen invloed op het conserverende deel van het plangebied. Het bestemmingsplan biedt echter ook de mogelijkheid om het plan aan de Rivierenlandlaan nabij de Moespot (uit de Visie Wonen en werken) te realiseren, zoals beschreven in paragraaf 4.4.2 Rivierenlandlaan/Moespot van voorliggende toelichting. Met de binnenstedelijke ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Dit ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het bovenlokaal beleid. Voor deze ontwikkeling moet overigens, ten behoeve van de daadwerkelijke realisatie, te zijner tijd een wijzigingsplan worden opgesteld.

3.2 Lokaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Tiel 2030

De gemeente Tiel geeft in de structuurvisie haar visie op het ruimtelijke beleid 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.

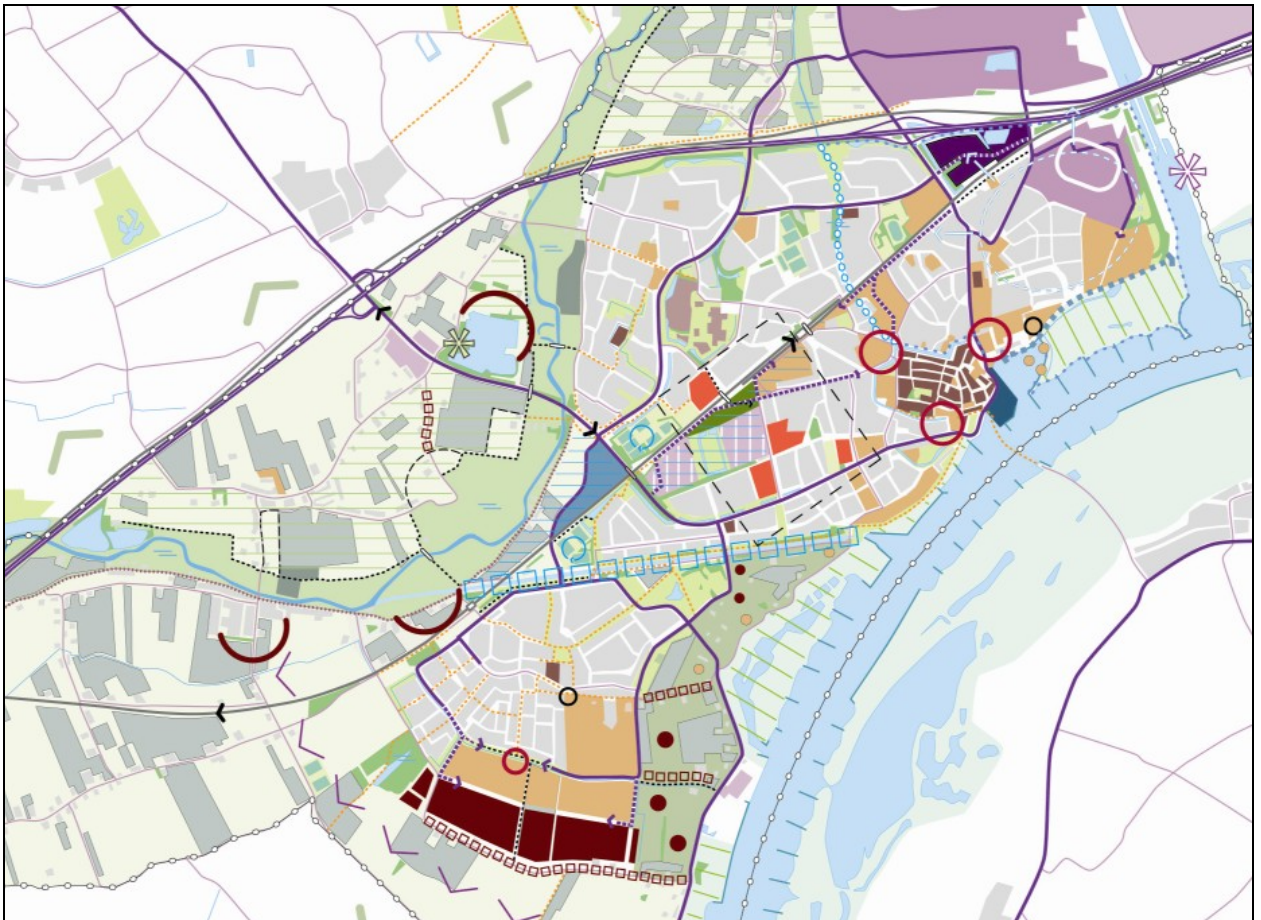
Het stedelijke ontwikkelingsgebied Ziekenhuis e.o. maakt onderdeel uit van het plangebied Tiel Noord en Kleine kernen evenals het groen- en watergebied Doode Linge.

Ziekenhuis e.o.

Het Rivierenlandziekenhuis en omgeving zal verder worden ontwikkeld tot een zorgcluster voor Tiel en omgeving. Onder andere combinaties met zorgwoningen zijn daarbij in beeld.

Doode Linge

Hoewel Tiel ooit is ontstaan aan de Linge is daar momenteel nauwelijks nog een spoor van terug te vinden in de stad. De hoofdstroom heeft zich lang geleden verlegd van de Linge naar de Waal. De watergang die rest betreft de Doode Linge. De Doode Linge zal een prominenter plaats krijgen in Tiel. De Doode Linge kan worden benut als stedelijke groenstructuur en daarmee onderdeel vormen van een recreatieve route richting Zoelen. Bovendien liggen langs de Doode Linge verschillende inbreidingslocaties. Een verbrede Doode Linge zou een prachtige identiteitsdrager vormen bij de ontwikkeling van deze gebieden. Tot slot kan de Doode Linge wellicht worden ingezet als oplossing voor de waterproblematiek in Tiel-Oost. Het afvoeren van overtollig water uit Tiel-Oost via de Doode Linge lijkt kansrijk. De bedoelde inbreidingslocaties zijn overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen.



Uitsnede structuurvisiekaart Tiel (februari 2010)

Het bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Gelet op het karakter van het

bestemmingsplan worden diverse inbreidingslocaties, zoals ziekenhuis e.o. en zwembadterrein, uit de Structuurvisie niet in het bestemmingsplan meegenomen. De plannen voor deze locaties zijn bovendien nog onvoldoende concreet. De Doode Linge is voorzien van een passende bestemming waarbinnen de gewenste ontwikkelingen vanuit de Structuurvisie mogelijk worden gemaakt.

3.2.2. Tielse woonvisie

De woonvisie van de gemeente is vastgesteld in 2007. Het daarin opgenomen woonprogramma gaat uit van de locaties die in de Visie Wonen en Werken zijn opgenomen. De gemeente spreekt zich in deze visie uit voor het principe van de compacte stad. Volgens dit principe wordt de verstedelijking zoveel mogelijk geconcentreerd in de bestaande stad, met het oog op het openhouden van het buitengebied en het beperken van de mobiliteit. Uitgangspunt is het met prioriteit benutten van de inbreidingsmogelijkheden. Deze zijn in Tiel ook daadwerkelijk voorhanden, doordat als gevolg van het industriële verleden nog allerlei gaten in de stad gedicht moeten worden. Ook de binnenstad en directe omgeving bieden mogelijkheden. Bij het benutten van inbreidingslocaties staat versterking van de karakteristiek van de stad voorop. Inbreiding en verdichting mogen echter niet leiden tot verstikking. Aantasting van waardevolle open ruimten dient daarom te worden vermeden. In het plangebied zijn 5 wijzigingsgebieden (Lingeweg 73, Lingeweg 23, Rivierenlandlaan/Moespot, Lingeweg 4/Culemborgse Grintweg 2a en Lingedijk 63a) opgenomen. In deze wijzigingsgebieden kan inbreiding plaatsvinden zonder dat dit leidt tot een onacceptabele verdichting of verstikking van het gebied. Per wijzigingsgebied is aangegeven in de regels naar welke bestemming de locatie gewijzigd kan worden.

3.2.3 Detailhandelsnota

Het beleid voor het winkelapparaat in Tiel is vastgelegd in de gemeentelijke Detailhandelsnota (vastgesteld januari 2006). Voor het plangebied geldt:

- behoud van winkelvoorzieningen dicht bij de consument;
- evenwichtige spreiding over de stad;
- versterking van de buurt- en wijkwinkelcentra; geen versnippering;
- winkelaanbod gericht op inwoners van de omliggende wijk;
- schaalvergroting in de supermarktsector;
- geen megasupermarkt (ca. 4.000 m² vvo);
- aandacht voor parkeren en bereikbaarheid winkelcentra.

3.2.4 Horecaregelgeving

De Nota Horecaregelgeving (vastgesteld 11 december 2003) gaat in op de omgang met de regelgeving ten aanzien van horeca. Er staan onder andere regels in met betrekking tot de Drank- en Horecawet, Herriedagen, exploitatie- en nachtvergunningen, coffeeshops, terrassen en de handhaving van speelautomaten en drugs. De gemeente beschikt nog niet over een horecavestigingsbeleid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande horecavestigingen. Daarnaast is voor de locatie Lingedijk 63a te Wadenoijen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een horecabestemming. Dit komt overeen met de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Wadenoijen 1988.

3.2.5 Visie wonen en werken

Op basis van de Visie Wonen en Werken (2004) zijn er locaties in het plangebied die in aanmerking komen voor transformatie naar woningbouw. Deze locaties in Tiel Noord worden, met uitzondering van een deel van de locatie de Moespot, niet meegenomen, aangezien ze niet voldoende uitgekristalliseerd zijn.

3.2.6 Groenstructuurplan

Het in 2006 vastgestelde Groenstructuurplan geeft op een relatief abstract niveau de visie weer voor het groen in de gemeente Tiel. De onderliggende gedachte achter de visie voor de ontwikkeling van de stedelijke ruimte in het algemeen en de hoofdgroenstructuur is

geformuleerd als "Zichtbaar landschap, leesbare stad". Dit wordt vertaald naar de volgende uitgangspunten:

- Landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling
- Het benutten van landschappelijke waarden en relaties
- Infrastructuur als visitekaartje
- Versterken interne structuur

Voor het plangebied Tiel Noord en Kleine kernen wordt een uitwerking van de Doode Linge als landschappelijk element van belang geacht. Daarnaast dient het Inundatiekanaal nadrukkelijk te worden gerelateerd aan de stad en moeten ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden worden versterkt. De stadsentrees dienen markanter aanwezig te zijn, om als poorten van de stad te kunnen dienen. Landschappelijk interessant is met name de kruising van de N834 en de Linge, waarbij de Linge nadrukkelijk als landschappelijke entree moet worden uitgewerkt. De oude linten, als de Grote Brugse Grintweg en de Burgemeester Meslaan dragen bij aan de recreatieve betekening van het gebied. De Burgemeester Meslaan ligt in onderhavig plangebied. Tot slot wordt de water-as in Rauwenhof genoemd.



Relevante groen- en waterstructuren, waarvan in het gemeentelijke beleid is aangegeven dat het van groot belang is dat deze structuren worden behouden en/of versterkt, zijn voorzien van een passende bestemming. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen zoals het park bij De Nes en de Doode Linge.

3.2.7 Verkeer en parkeren

Het algemene doel is het creëren van een leefbare, bruikbare stad. Belangrijk hiervoor zijn uitgangspunten zoals verkeersveiligheid en bereikbaarheid. De meeste uitgangspunten zijn opgenomen in het verkeersbeleid Duurzaam Veilig en het Parkeerbeleidsplan.

Eind 2007 is het nieuwe verkeersplan voor Tiel (Mobiliteitsvisie) vastgesteld. De tunnel Sijpendaallaan valt buiten dit plangebied en realisatie van het fietsnetwerk is mogelijk binnen de bestemmingen Verkeer en Groen.

3.2.8 Integraal huisvestingsplan onderwijsaccommodaties

Dit plan biedt een basis voor de besluitvorming over de te volgen koers op het gebied van onderwijshuisvesting, met name van het basis- en speciaal onderwijs. Er is sprake van omvangrijke huisvestingsproblematiek bij de Cambier van Nootenschool (Burgemeester Schullstraat 2). Om nieuwbouw van de Cambier van Nootenschool aan de Rivierenlandlaan/Moespot mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.2.9 Beleidsnota recreatie en toerisme

Deze nota bevat een toeristisch-recreatieve visie voor de gemeente Tiel voor de periode 2005-2010/2015. In de visie wordt het realiseren van bed and breakfast accommodaties genoemd.

Binnen diverse bestemmingen van het onderhavige plan wordt ruimte geboden aan kleinschalige ontwikkelingen, waarmee onder andere bed and breakfast en de realisatie van een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes is gewaarborgd.



3.2.10 Normalisatie Woonwagenlocaties

Het doel van het Plan van Aanpak 'Normalisatie woonwagenlocaties' is om de woonwagenlocaties een meer geïntegreerd onderdeel te maken van de Tielse samenleving. Om dit mogelijk te maken vindt binnen een aantal woonwagenlocaties een herstructurering plaats van de bestaande situatie. Bij de update van het Plan van Aanpak is aangegeven, dat de onderlinge afstand tussen de woonwagens of woning op een aantal locaties minder dan 5 meter mag bedragen. De onderlinge afstand tussen de clusters van maximaal vier woonwagens bedraagt op die locaties wel minimaal 5 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden naast woonwagens ook woningen op de woonwagenlocaties mogelijk gemaakt al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep en/of aan-huis-verbonden bedrijf.

3.2.11 Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21e eeuw speelt het Rijk in op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Integraal Waterplan Tiel

Het Integraal Waterplan Tiel (december 2004) is een gezamenlijk beleidsplan van de gemeente en het Waterschap Rivierenland. Het waterplan vervult een paraplu-functie voor alle wateraspecten en de daaraan gerelateerde beleidsvelden. Het doel van het waterplan is 'het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in de stad met het oog op een aantrekkelijke gezonde leefomgeving. Dit uiteraard binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en een duurzame waterketen en overige aanpalende beleidsterreinen. Voor het plangebied is de volgende maatregel / aandachtspunt van belang: diverse oevers van watergangen in Tiel Noord worden natuurvriendelijker ingericht.

Waterstructuurplan Tiel

Het Integraal Waterplan Tiel heeft zich in eerste instantie vooral gericht op waterkwaliteitsknelpunten. Vanuit landelijke wetgeving en beleid is ook het in beeld brengen van de kwantitatieve knelpunten, de wateropgave, van belang. In het Integraal Waterplan Tiel is afgesproken een Waterstructuurplan op te stellen, om de kwantitatieve wateropgave en oplossingsrichtingen in beeld te brengen. Het Waterstructuurplan Tiel (2009) geeft de wateropgave per afwateringsgebied weer en geeft een visie en een eerste set maatregelen om de wateropgave in te vullen.

Voor het plangebied zijn de volgende maatregelen / aandachtspunten van belang:

- Het gebied rond het zuidelijk deel van de Rivierenlandlaan en de Schaarsdijkweg kan ingezet worden als waterbergingslocatie en mogelijk als calamiteitenbergings (inzet gedurende extreem natte periodes).

3.2.12 Cultuurhistorie

De gemeente Tiel heeft een missie geformuleerd voor integraal cultuurhistorisch beleid, in de kadernota cultuurhistorie. Deze nota is uitgewerkt in ambities. De ambities vormen uitgangspunten voor de kadernota. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- Cultuurhistorie maakt integraal onderdeel uit van de identiteit en de ontwikkeling van Tiel;
- Het erfgoed is van ons allemaal en Tiel laat haar geschiedenis zien;
- Behoud door ontwikkeling maakt het mogelijk cultuurhistorie als toegevoegde waarde en niet als beperking te ervaren;
- Cultuurhistorie wordt vroegtijdig ingezet in de ontwikkelingen.

3.2.13 Archeologie

In voornoemde cultuurnota geeft de gemeente Tiel aan te streven naar een gebiedsgerichte benadering met archeologie als onderdeel van de cultuurhistorie. Zij wil de identiteit van de gemeente benutten en vanuit cultuurhistorisch perspectief versterken. De gemeente zorgt ervoor dat het archeologisch erfgoed volwaardig deel uit maakt van de ruimtelijke ordening in het bijzonder en het gemeentelijk beleid in het algemeen. In dit kader is een beleidsadvieskaart archeologie opgesteld. Het doel van deze kaart is de archeologische verplichting te reguleren op basis van archeologische verwachtingen en de aanwezigheid van bekende archeologische waarden. De mate en noodzaak van onderzoek hangt daarmee af van de verwachte kans op het voorkomen van archeologische relicten in de bodem.

De beleidskaart is vertaald in een paraplubestemmingsplan. De regeling uit het paraplubestemmingsplan, die geldt voor het plangebied van Tiel Noord en Kleine kernen is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat in het plangebied grotendeels sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor locaties met een hoge verwachtingswaarde staat het streven naar behoud in de huidige staat centraal. Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor/verstoringsdiepte (circa 30 cm -Mv) moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 500 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.2.14 Conclusies lokaal beleid

Het lokale beleid komt terug in de verschillende bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. De uitgangspunten van het lokale beleid zijn verwerkt in de regelingen.

4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast is er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Voor andere ontwikkelingen zijn reeds bouwvergunningen verleend en/of vrijstellingsprocedures doorlopen. Deze bouwplannen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Er is een aantal algemene ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die vertaald zijn in de juridische regeling. In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied heeft een heldere structuur. Deze hoofdstructuur wordt beschermd, doordat de waterlopen, de belangrijkste groenelementen en de infrastructuur volgens de huidige situatie wordt bestemd. Overige kleinere groene eenheden in de openbare ruimte vallen onder de bestemming Verkeer.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woongebied. De karakters van de verschillende woongebieden verschillen. Tiel Noord kenmerkt zich door een planmatige stedenbouwkundige invulling, terwijl de Kleine kernen een dorpskarakter hebben. De tijdgeest van de woongebieden is zeer herkenbaar. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken. Om dit te bereiken is de bebouwing gedetailleerd bestemd.

4.2.1 Groen

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van het structureel groen. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. De bestemming 'Groen' voorziet in het groen onder andere uit het groenstructuurplan. Ter plaatse van de Elzenpasch zijn vanwege het bijzondere karakter van dit gebied jongeren ontmoetingsplaatsen uitgesloten.

Verder is er nog groen in het openbare gebied dat niet structureel van aard is, zoals groen op wijk- en buurniveau. Dit groen is opgenomen in de aangrenzende bestemming, in de meeste gevallen betreft dit 'Verkeer' of 'Water'. Voormalig groen dat verkocht is, wordt bestemd als 'Wonen' of 'Tuin'. Gronden gelegen bij ontsluitingswegen en hoeksituaties zijn doorgaands bestemd als 'Tuin'. Dit is gedaan om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden op deze locaties. Hiermee zou het stedenbouwkundig beeld verstoord worden.



De overige groene openbare ruimte, zoals bermen en snippergroen, valt binnen de bestemming 'Verkeer', uitgezonderd terreinen met een andere functie, zoals de begraafplaatsen. Zo blijft het

mogelijk de openbare ruimte te herinrichten zonder hiervoor een bestemmingsplanprocedure te hoeven doorlopen.

4.2.2 Verkeer

De bestaande wegenstructuur (openbare wegen) is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende berm, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate van flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als 'Verkeer' bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan laat ruimte voor die aanpassingen.

4.2.3 Monumenten en cultuurhistorie

In Tiel is een aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten aanwezig. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit. Dit betreft met name Kapel Avezaath en Wadenoijen.

Bescherming van monumenten is van belang, echter monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet en daarom niet voorzien van een aanduiding in dit bestemmingsplan.



4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbare grenzen. Gestapelde woningen zijn echter alleen toegestaan waar dit op de verbeelding middels een aanduiding is aangegeven.

De bebouwingstypen van de voorkomende woningen komen in de verbeelding tot uitdrukking door alle hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken te brengen. Daarbij geldt de bestaande situatie als uitgangspunt en zijn tevens de bestaande rechten zo goed mogelijk gerespecteerd. Op de gronden tot drie meter achter de voorgevel mag in beginsel niet worden gebouwd. Op deze wijze kan het bestaande straatprofiel worden gehandhaafd.

Binnen dit bestemmingsplan is ruimte geboden voor uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, behorend bij de woningen. Er is flexibiliteit in de maatvoeringen aangebracht, bijvoorbeeld door ruime bouwvlakken, tenzij dit stedenbouwkundig niet gewenst is.

De bouwblokken zijn gesitueerd op de voorgevelrooilijn van de woningen. De bouwvlakken kennen een vaste diepte afhankelijk van het type woning: 10 meter bij aaneengebouwde woningen; 12 meter bij half-vrijstaande woningen; 15 meter bij vrijstaande woningen. De bouwvlakken zijn los van elkaar getekend. Op de verbeelding zijn in de bouwvlakken de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Daar waar de bestaande diepte groter is, is de bestaande diepte aangehouden voor het bepalen van het bouwvlak.

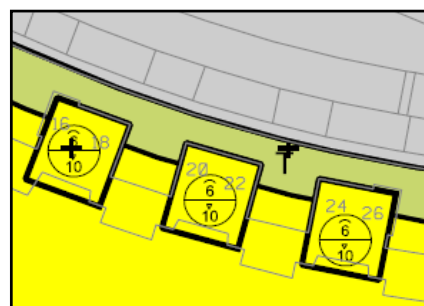
Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte worden de maximale hoogtes bij bestaande woningen gehanteerd. De gemeente kiest voor deze hoogtes om enerzijds standaardisering van hoogtes in geheel Tiel te bereiken en anderzijds aan te sluiten bij de benodigde hoogtes per bouwlaag uit het Bouwbesluit. De maximale hoogtes zijn als volgt:

Aantal lagen + kap	gothoogte	nokhoogte
1 laag met kap	3	7
1,5 laag met kap	4,5	8
2 lagen met kap	6	10
3 lagen met kap	9	12
uitzondering	Wanneer de bestaande feitelijke situatie hoger is, is de bestaande feitelijke situatie gehanteerd. Bij platte daken geldt de hiervoor gestelde gothoogte als maximale bouwhoogte.	

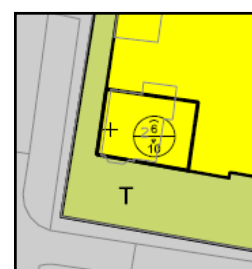
Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Grotere percelen hebben ruimere mogelijkheden.

Teneinde de oorspronkelijke vormgeving van de woningen zo goed mogelijk te waarborgen in het bestemmingsplan is de hoofdbebouwing begrensd door middel van een bouwvlak. Dakopbouwen op (geschakelde) garages zijn niet toegestaan. Bij een aantal woningen is al een dakopbouw, in de vorm van een tweede woonlaag, op het bijgebouw (garage) gerealiseerd. Bij deze woningen zijn de bijgebouwen bij het bouwvlak getrokken. Vanwege de grootte van het plangebied en de tijdsperiode waarin vergunningen zijn verleend, is het mogelijk dat niet alle situaties hierop zijn aangepast. Voor deze bestaande situaties, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, gelden in afwijking van de gestelde maten in de bouwregels de afwijkende maten, die zijn vergund. De bestaande rechten worden hierdoor gewaarborgd.

De stedenbouwkundige structuur kan worden behouden en versterkt door de gronden voor de voorgevel van de woning en tot drie meter achter (het verlengde van) de voorgevel zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Aan de voorzijde van de woningen is daarom de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers. De tuinbestemming springt tussen de bouwvlakken 3 meter terug. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken zijn vanaf één meter achter de voorgevel mogelijk maar zijn gebonden aan (beperkte) maatvoering, zodat ongewenste situaties tot een minimum kunnen worden beperkt.



In een aantal gevallen zijn ook de zijtuinen bestemd als 'Tuin'. Dit is gedaan om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden op deze locaties. Hiermee zou het stedenbouwkundig beeld verstoord worden. Zijtuinen bij ontsluitingswegen en hoeksituaties zijn daarom bestemd als 'Tuin'. Bij hoeksituaties die grenzen aan brandgangen is voor de stedenbouwkundige structuur een tuinbestemming niet noodzakelijk.



Garageboxen bij woningen zijn ook in de woonbestemming opgenomen. De garageboxen zijn specifiek aangeduid en begrensd op de verbeelding.

In elke woning is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en -bedrijf, waaronder juridische, medische en kunstzinnige beroepen, toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van velen om thuis enige activiteiten en/of werkzaamheden te ontplooiën, of op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van het plangebied. De woonfunctie moet wel in overwegende mate behouden blijven. Ook moet er een relatie bestaan tussen de bewoners en het beroep en/of bedrijf aan huis. Daarom is in de regels opgenomen dat het beroep en/of bedrijf door de bewoners moet worden

uitgeoefend. Daarnaast is het mogelijk om een medewerker(s) in dienst te hebben. In de regels bij dit bestemmingsplan is een aantal randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld het bedrijfstype en de omvang.

Het verstrekken van logies en ontbijt (Bed & breakfast), met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning, wordt eveneens binnen een woning toegestaan.

De woonwagenlocaties zijn specifieke locaties en hebben daarom de bestemming 'Wonen – Woonwagens' gekregen. Wel is aansluiting gezocht bij de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Woonwagens' zijn naast woonwagens ook woningen toegestaan. Ook is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep en/of aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk.

4.3.2 Bedrijven

In het plangebied bevindt zich bedrijvigheid. Bestaande bedrijven zijn voorzien van de bestemming Bedrijf. Deze bedrijven bevinden zich in een omgeving met een overheersende woonfunctie. Ten behoeve van het voorkomen van extra hinder ten opzichte van de woonfunctie, dient de bedrijvigheid bij voorkeur beperkt te blijven tot bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage. Daar waar nu al bedrijven in hogere categorieën aanwezig zijn, zijn deze ook specifiek bestemd in de planregels en op de verbeelding. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd en voorkomen dat zich hier andere zwaardere bedrijven zich zullen vestigen.

Bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer toegelaten in het plangebied.

4.3.3 Detailhandel en horeca

De detailhandelsvoorzieningen en de horecavoorziening krijgen een gemengde bestemming voor zover gelegen in een (buurt)winkelcentrum. Daar waar sprake is van een combinatie met een woning, wordt in ieder geval gewerkt met de bestemming 'Gemengd'. Zelfstandige horecavoorzieningen zijn specifiek bestemd voor horeca.

De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn weergegeven.

4.3.4 Kantoren

Bestaande zelfstandige kantoren zijn specifiek bestemd. In een aantal gevallen zijn kantoren aangeduid op de plankaart binnen de bestemming wonen. Het betreft kantoren aan huis welke niet passen in de regels voor een bedrijf aan huis of kantoren in een pand waarvan de gewenste functie wonen is, en het meest doelmatige gebruik van het pand, na het verdwijnen van de kantoorfunctie, de woonfunctie is.

4.3.5 Maatschappelijke functies

De bestaande maatschappelijke functies krijgen een passende bestemming. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden met name door toepassing van ruime bouwvlakken met een maximum bebouwingspercentage. Hiermee wordt aangesloten op de bestemmingsplan reguleringen van de nu geldende bestemmingsplannen voor deze maatschappelijke voorzieningen.

Bestaande woonzorginstellingen hebben de bestemming Maatschappelijk - Woonzorginstelling gekregen. Zorgwoningen zijn voorzien van de aanduiding 'zorgwoning' en deze vallen binnen de bestemming Wonen en dus niet Maatschappelijk. Reden hiervoor is dat bij zorgwoningen geen sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen als medische faciliteiten, zalen en dergelijke. De zorgwoningen hebben meer het karakter van woningen.

4.4 Nieuwe ontwikkelingen

In beginsel is het voorliggend bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Uitzondering wordt gemaakt voor die ontwikkelingen die reeds voldoende uitgekristalliseerd zijn. Als de beoogde eindsituatie reeds geheel bekend/ vergund is, wordt die situatie in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast worden in gang gezette nieuwe ontwikkelingen meegenomen, waarvan het exacte eindbeeld nog niet volledig vaststaat. Voor deze ontwikkelingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

4.4.1 Nieuwe woningen

In het plangebied worden enkele nieuwe woningen rechtstreeks bestemd. Dit betreffen de locaties Burgemeester Meslaan 84, Dorpstraat 1a, Boerhaavelaan 2, Lingedijk 75 te Wadenoijen en Kromme Steeg 8 te Kapel-Avezaath. Dit zijn woningen, die op grond van het geldende bestemmingsplan planologisch al mogelijk zijn of nieuwe woningen waartegen geen stedenbouwkundige of milieukundige bezwaren zijn.

Voor de locaties Lingeweg 73 en Lingeweg 23 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. Voor de nieuw te bouwen woning geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze kaders geven de maximale ruimte waarbinnen het college gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. Voor de nieuw te bouwen woning geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale inhoud van 600 m³. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels voor het buitengebied.

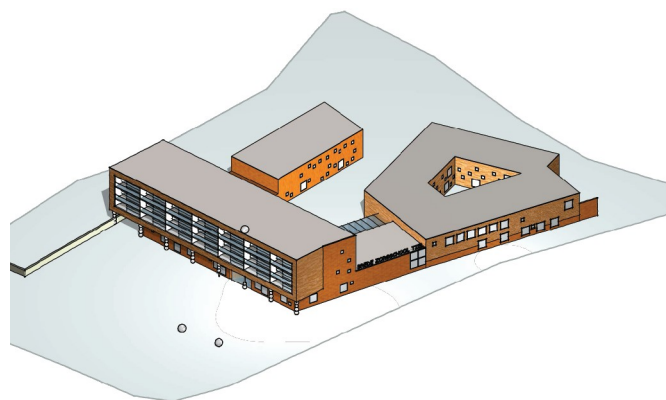
Een nadere stedenbouwkundige afweging per locatie vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan.

4.4.2 Rivierenlandlaan/Moespot

In 2007 heeft het college van B&W ingestemd met de conclusies van het rapport "Cambier van Nootenschool Tiel, Passende onderwijshuisvesting voor Zeer Moeilijk Lerende Kinderen", waarin wordt aangegeven dat de bestaande huisvesting van de school niet als passend kan worden aangemerkt. Toen is ook besloten te gaan werken aan passende nieuwe huisvesting voor de Cambier van Nootenschool in combinatie met zorgvoorzieningen om te komen tot een brede zorgschool.

Op grond van een gehouden locatieonderzoek heeft het college van B&W gekozen voor de locatie aan de Rivierenlandlaan nabij de Moespot. Redenen hiervoor zijn met name de ruimtelijke mogelijkheden voor het (in de toekomst) realiseren van de gewenste onderwijs- en zorgvoorzieningen, de directe nabijheid en veilige bereikbaarheid van winkelcentrum, zwembad en streekziekenhuis en de mogelijkheid een goede parkeer- en afzetvoorziening op het terrein te maken.

Eind 2010 heeft het college een overeenkomst gesloten met de intentie een zorgschool mogelijk te maken ter plaatse van de locatie Rivierenlandlaan / Moespot van ongeveer 4200 m². In het kader van de financiële haalbaarheid van het realiseren van een zorgschool kunnen maximaal 30 woningen in dit wijzigingsgebied worden gerealiseerd.



Concept ideeën over de invulling van het gebied

Voor de locatie aan de Rivierenlandlaan / Moespot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat de bestemming 'Sport' gewijzigd mag worden naar: 'Wonen', 'Zorgwonen', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk - Woonzorginstelling', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' met een maximale bouwhoogte van 14 meter.

4.4.3 Lingeweg 63a

Voor de locatie Lingeweg 63a te Wadenoijen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemmingen Wonen, Tuin en Gemengd, al dan niet met de aanduiding horeca tot en met de categorie 4. Dit komt overeen met de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Wadenoijen 1988.

4.4.4 Muggenborch/Richtershof

In de stedenbouwkundige opzet (gebied ten oosten van de Muggenborch) van het geldende bestemmingsplan Muggenborch-Richtershof is voorzien in de ontwikkeling van vrijstaande woningen, geschakelde vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen. De huidige marktsituatie is aanleiding geweest voor een herijking van dit woningbouwprogramma. Deze herijking heeft er toe geleid, dat gekozen is voor een ontwikkeling via de uitgifte van vrije kavels ten behoeve van in principe vrijstaande woningen. Stedenbouwkundig gezien zorgt dit ter plaatse voor een goede afronding van de kern Kapel-Avezaath richting het landelijk gebied. De uitgifte van vrije kavels past daarnaast in de woonvisie, aangezien hierin wordt aangegeven dat er ingezet moet worden op het aantrekken van hogere inkomens. Daarnaast is particulier opdrachtgeverschap in de vorm van het uitgeven van vrije sector kavels een kwaliteitsuitgangspunt van de woonvisie.

4.4.5 Korfbalaccommodatie

Op basis van het sportbeleidsplan 2006-2015, vastgesteld door de raad op 21 februari 2007, wordt in onderhavig bestemmingsplan een korfbalhal planologisch mogelijk gemaakt op het sportpark Rauwenhof. De capaciteit van de bestaande sporthallen in Tiel is beperkt en de bezettingsgraad is erg hoog. Door de recente groei van Tiel '72 is er behoefte aan meer uren in de zaal, waarvoor niet voldoende zaalruimte voorhanden is.

De sporthal wordt aan de noordzijde van het bestaande clubgebouw gerealiseerd. Op de plaats van de beoogde sporthal bevindt zich een grasveld met daarop enkele bomen, die voor de bouw van de sporthal zullen moeten wijken. Dit grasveld is niet in gebruik als sportveld.

De sporthal en het clubgebouw vormen één geheel, ondanks het verschil in hoogte en bouwmassa. De sporthal heeft een grotere bouwmassa dan de gebouwen die in de huidige situatie op het sportpark gesitueerd zijn. Het karakter van de bebouwing verandert met de bouw van de sporthal niet wezenlijk. Samen met het clubgebouw vormt de sporthal een individueel element tussen het groen van de sportvelden. Door de bouw van de sporthal zal het bebouwd gebied op het sportpark in oppervlak toenemen. De toename is echter dusdanig beperkt dat het groene karakter van het sportpark niet wordt aangetast.



De korfbalhal past functioneel gezien op het sportpark Rauwenhof en in de omgeving ervan. Door de beoogde bouw ervan zal de functie van het plangebied niet wezenlijk veranderen. Sportpark Rauwenhof heeft in de huidige situatie een functie als sportgelegenheid binnen de bebouwde kom van Tiel. Door de bouw van een sporthal wordt, naast de mogelijkheid voor buitensport, ook binnen sport mogelijk gemaakt op het sportpark. Hiermee wordt de functie die het sportpark heeft voor de inwoners van Tiel versterkt. Door de toevoeging van een extra sporthal binnen de kern wordt het voorzieningen niveau op het gebied van sport in Tiel uitgebreid.

4.4.6 Tennispark Ten Medel

Al enige jaren heeft tennisvereniging Ten Medel behoefte aan een 6^e tennisbaan. In het sportbeleidsplan 2006-2015, vastgesteld door de raad op 21 februari 2007, is aangegeven dat onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van uitbreiding van het tennispark. De mogelijke uitbreiding is gevonden ten oosten van het huidige tennispark.

In de nota Uitgangspunten Groenbeheer 2006 valt dit perceel in de groene verbinding tussen de Papesteeg en park Elzenpasch. Door het realiseren van de tennisbaan wordt deze groene verbinding niet bezwaarlijk aangetast, aangezien de groene verbinding noordelijker mogelijk versterkt kan worden.

5. Randvoorwaarden en onderzoek

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante onderzoeksaspecten behandeld. Aangezien het gaat om een voornamelijk conserverend bestemmingsplan is het onderzoek beperkt gebleven en wordt volstaan met een beschrijving van de huidige situatie. Bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheden dienen wel de relevante onderzoeken (o.a. archeologie, flora/fauna, geluid, bodem) uitgevoerd te worden.

5.2 Geluid

5.2.1 Verkeerslawaai

Verkeerswegen en spoorwegen hebben volgens de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden zones. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Binnen deze wettelijke zones geldt het grenswaardensysteem van de Wgh voor het toetsen van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk, indien dergelijke bestemmingen nieuw in de wettelijke zones worden geprojecteerd.

In artikel 76 Wgh staat omschreven dat bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de waarden uit de Wet in acht genomen moeten worden. Voor wegverkeer is dit de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij geldt voor de 30 km/uur zones geen onderzoeksplicht ten aanzien van weglawaai.

In het plangebied worden enkele nieuwe woningen rechtstreeks bestemd. Dit zijn woningen die op grond van het geldende bestemmingsplan planologisch al mogelijk zijn of nieuwe woningen waartegen stedenbouw-, milieu- en verkeerskundig geen bezwaren zijn.

Alleen de geprojecteerde woning aan de Boerhaavelaan ligt binnen de geluidzone van de Burgemeester Meslaan en de spoorlijn Tiel-Utrecht. Op grond van artikel 76 van de Wet Geluidhinder is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek d.d. 17 februari 2011 blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai van alle wegen gecumuleerd 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai wordt dus niet overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai bedraagt 58 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB (railverkeerslawaai) wordt dus met 3 dB overschreden. Echter de maximale ontheffingswaarde van 68 dB bij railverkeerslawaai wordt niet overschreden.

De nieuwe woningen Lingeweg 73, Lingeweg 23 en de ontwikkelingen op de locatie Rivierenlandlaan/Moespot en Lingeweg4/Culemborgse Grintweg 2a worden in dit bestemmingsplan via een nader op te stellen wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen moet de haalbaarheid ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan bekend zijn. Voor de nieuwe woningen Lingeweg 73, Lingeweg 23 en Lingeweg4/Culemborgse Grintweg 2a is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de nieuwe woning Lingeweg 23 buiten de 48 dB-contour ligt en bij de nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg4/Culemborgse Grintweg 2a de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor de locatie Rivierenlandlaan/Moespot is eveneens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan.

5.2.2 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen gezonde bedrijventerreinen gelegen. Wel ligt de zonegrens van het industrieterrein Kellen net over de noord-oostelijke deel van het plangebied. Binnen de zonegrens is de bestemming

voor dit gebied water en groen zodat er geen geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone zijn toegelaten.

5.2.3 Conclusie

Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde (railverkeerslawaaï) overschreden bij de nieuwbouw aan de Boerhaavelaan, maar niet de maximale grenswaarde van 68 dB. Het college zal voor dit plan een hogere grenswaarde vaststellen. Voor wijzigingsgebieden zal te zijner tijd bij het opstellen van het wijzigingsplan worden onderzocht of en welke maatregelen er moeten worden getroffen en of hogere grenswaarden nodig zijn. Nieuwbouw die binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan valt, moet voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid. Er bevinden zich geen inrichtingen in of nabij het plangebied waarvoor een geluidszone is vastgesteld.

5.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

5.3.1 Conclusie

Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. De nieuwe woningen die rechtstreeks zijn bestemd, liggen niet bij knelpunten en zijn ondergeschikt, zodat geen onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met de wijzigingsbevoegdheid zullen niet boven de NIBM norm van 500 woningen uitkomen. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's voor de leefomgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoer van gevaarlijke stoffen. Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg en water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen in bedrijven gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Binnen de externe veiligheidsregelgeving worden twee normstellingen gehanteerd:

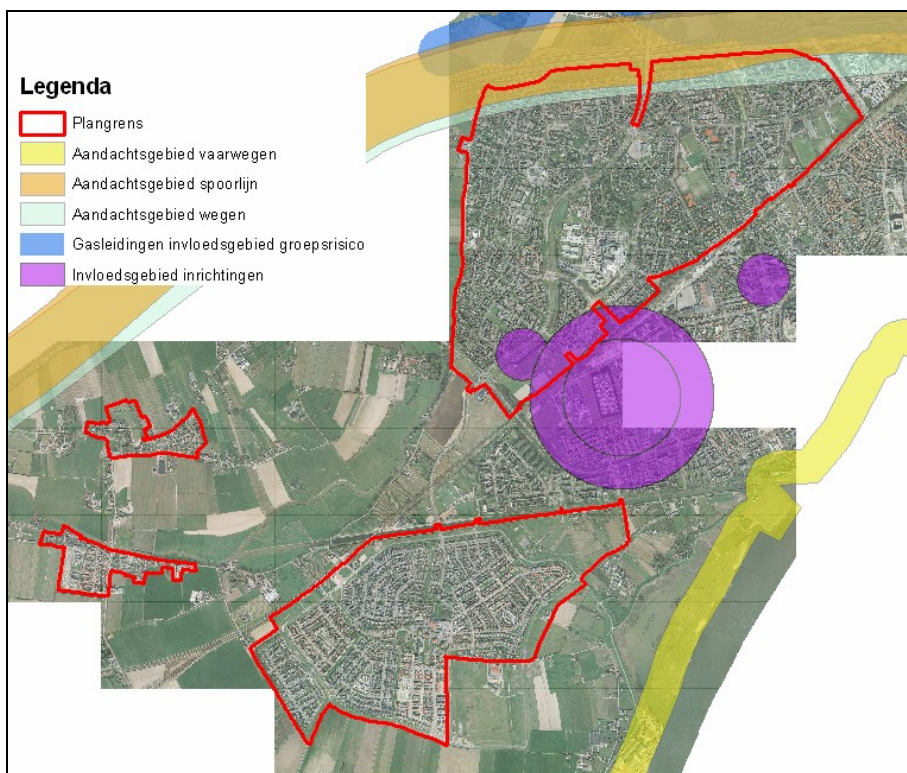
- het Plaatsgebonden Risico (PR). Bij het PR gaat het om de kans per jaar dat een (denkbeeldig) persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicobron bevindt.

- het Groepsrisico (GR). Het GR is de cumulatieve kans dat een (al dan niet werkelijke aanwezige) groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het PR zijn in de externe veiligheidsregelgeving grenswaarden en richtwaarden opgenomen. Voor het GR is geen norm opgenomen, een toename van het GR dient verantwoordt te worden. Bij de verantwoording speelt o.a. de hoogte van het GR, de zelfredzaamheid van de personen, de aanwezigheid van vluchtwegen en de mogelijkheden van hulpdiensten een rol.

Verder kent de externe veiligheidsregelgeving een onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, en grote kantoren. Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a. bedrijfsgebouwen en kleinere kantoren. Voor kwetsbare objecten gelden grenswaarden, voor beperkt kwetsbare objecten gelden richtwaarden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Indien een procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening nieuwe kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten en/of een toename in het GR toelaat, dient in het kader van de betreffende procedure getoetst te worden aan de externe veiligheidsregelgeving. Binnen Tiel zijn verschillende risicobronnen. In onderstaande figuur zijn de invloedsgebieden van, externe veiligheid relevante, bedrijven en de aandachtsgebieden rond de, externe veiligheid relevante, transport routes aangegeven.



Uitsnede van de signaleringskaart van de gemeente Tiel

Het bestemmingsplan maakt uitbreidingen van woningen en bedrijfsuitoefening aan huis mogelijk. Verder is de definitie van maatschappelijke voorzieningen dusdanig dat op deze bestemming ook kwetsbare objecten zoals kinderdagverblijven mogelijk zijn en is de definitie voor sport dusdanig dat op deze bestemming ook kwetsbare objecten mogelijk zijn. Tot slot biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van een sporthal op het sportterrein Rauwenhof.

Het bestemmingsplan laat dus nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toe. Ook maakt het bestemmingsplan een toename van het GR mogelijk. Het bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsregelgeving.

5.4.1 Transportroutes

De in het kader van de externe veiligheid relevante transportroutes voor het plangebied zijn de A15 en de Betuweroute. Conform de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' ligt er rond deze transportroutes een aandachtsgebied van 200 meter. Indien een bestemmingsplan ontwikkelingen binnen deze aandachtsgebieden mogelijk maakt, dient aandacht besteed te worden aan externe veiligheid. Buiten deze 200 meter zal de norm voor PR niet worden overschreden. Een plan buiten deze 200 meter heeft volgens de circulaire ook niet of nauwelijks invloed op het GR.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van de A15 en de Betuweroute. Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van de bestaande woningen en bedrijfsuitoefening aan huis, ook binnen dit aandachtsgebied, mogelijk. De afstand tot de A15 en de Betuweroute is echter dusdanig dat de normen voor het PR niet zullen worden overschreden.

Binnen het aandachtsgebied van de A15 en de Betuwelijn ligt aan de Hennepe een fietscrossbaan en een scoutinggebouw. In het aandachtsgebied zijn verpleegfuncties en kinderdagopvang, in tegenstelling tot de overige bestemmingen, 'sport' en 'maatschappelijke dienstverlening', niet toegestaan, anders dan na ontheffing. Hierdoor wordt gewaarborgd dat het aantal minder zelfredzame personen alleen kan toenemen indien voldaan wordt aan de verantwoordingsplicht op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.4.2 Inrichtingen

Voor het plangebied zijn het kader van externe veiligheid twee bedrijven relevant:

- LPG tankstation , Rivierenlandlaan 4 te Tiel.
- Het productiebedrijf Kemira aan de Papesteeg 91 te Tiel.

LPG tankstation, Rivierenlandlaan 4 te Tiel

In de directe omgeving van het tankstation liggen woningen en een gedeelte van het sportpark Rauwenhof.

In de milieuvergunning van het tankstation is opgenomen dat er niet meer dan 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht. Hierbij ligt, volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, in nieuwe situaties zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, de PR 10-6 contour op 45 meter rond het vulpunt. Deze 10-6 contour dient als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Deze 10-6 contour is aangegeven op de verbeelding. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van kwetsbare objecten binnen deze 45 meter niet mogelijk. Rond het vulpunt ligt een invloedsgebied van 150 meter. Dit invloedsgebied is het gebied waarbinnen aandacht moet worden geschonken aan externe veiligheid.

Er wordt ruimte geboden in dit bestemmingsplan voor de bouw van een sporthal op het sportpark Rauwenhof. In de sporthal komt ruimte voor één korfbalveld, er zullen naar verwachting maximaal 30 personen en dan voornamelijk in de winterperiode in de hal aanwezig zijn. De sporthal valt binnen het invloedsgebied en de 10-6 contour van het LPG tankstation. De sporthal betreft een beperkt kwetsbaar object. Voor beperkt kwetsbaar objecten dient de 10-6 contour niet als grenswaarde maar als richtwaarde.

Afwijking van de richtwaarde wordt in dit geval in combinatie met enkele risico en effectreducerende maatregelen aanvaardbaar geacht omdat de bouw van de sporthal hoofdzakelijk is gericht op vervanging van bestaande activiteiten (die anders op het sportveld plaatsvinden).

De hoogte van het GR door het LPG-tankstation is indicatief berekend. Hieruit volgt dat het GR in de zomerperiode niet toeneemt. Het GR is lager dan de oriëntatiewaarde. In de winterperiode is een toename van het GR te zien als gevolg van de hogere bezettingsgraad van de sporthal ten opzichte van de sportvelden. Ook dan blijft het GR onder de oriëntatiewaarde. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid, hulpverlening en bestrijding van rampen zijn door de regionale brandweer onderzocht. De brandweer geeft aan dat een deel van de potentiële

gebruikers van de sporthal verminderd zelfredzaam zijn. Dit zijn de jeugdleden. De jeugdleden maken momenteel ook gebruik van het sportterrein, echter niet in de winterperiode.

De regionale brandweer geeft aan dat zij voldoende materieel beschikbaar heeft om een incident bij het LPG-tankstation te bestrijden en dat de bereikbaarheid van het station goed is. Doordat de LPG vulwagens binnenkort zijn voorzien van een hittewerende coating heeft de brandweer ook voldoende tijd om een incident bij het tankstation te bestrijden. Gezien het bovenstaande acht de gemeente Tiel de toename in het GR veroorloofd.

Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation liggen sportvelden met de bijbehorende gebouwen. Nieuwvestiging van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation is zonder ontheffing niet mogelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat het GR met name door minder zelfredzame personen toeneemt.

De berekening is in de bijlage 'Berekening groepsrisico korfbalvereniging' in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Kemira, Papesteeg 91

De meest dominante risicobron bij het bedrijf Kemira is een bovengrondse opslagtank voor ammoniak. Het invloedsgebied rond dit bedrijf ligt op 533 meter rond deze tank. Dit invloedsgebied ligt gedeeltelijk in het plangebied. De 10-6 contour ligt op het eigen terrein buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Binnen dit invloedsgebied liggen woningen en een gedeelte van het sportpark Rauwenhof en het ROC aan de Bachstraat 1.

Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van de bestaande woningen en bedrijfsuitoefening aan huis, ook binnen dit invloedsgebied mogelijk. Of er door uitbreidingen van woningen of bedrijfsuitoefening aan huis het GR wordt verhoogd is op voorhand niet aan te geven. Uitbreiding van een woning kan immers alleen volume-uitbreiding zijn en een bedrijf aan huis kan in de plaats treden van wonen. De zelfredzaamheid van de personen zal naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie niet afnemen. Verder is het gebied goed toegankelijk voor hulpdiensten.

De door de korfbalvereniging te bouwen sporthal ligt buiten het invloedsgebied van Kemira. Een groot deel van het sportveld met de desbetreffende gebouwen ligt echter binnen het invloedsgebied. Voor het gedeelte van de sportvelden binnen het invloedsgebied van Kemira worden geen andere bestemmingen dan sport toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat het GR met name door minder zelfredzame personen toeneemt.

Binnen het invloedsgebied van Kemira ligt ook het ROC aan de Bachstraat. Nieuwvestiging van kwetsbare functies is binnen het invloedsgebied zonder ontheffing niet toegestaan. Een toename van kwetsbare personen binnen het aandachtsgebied van Kemira is dan ook niet mogelijk. Ook hierdoor wordt voorkomen dat het GR met name door minder zelfredzame personen toeneemt.

5.4.3 Conclusie

Het LPG-vulpunt en de bijbehorende PR-contour zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels met een 'veiligheidszone - bevi 1'. De GR-contour van het invloedsgebied van de A15, Betuweroute, het LPG-vulpunt en Kemira is vertaald naar de verbeelding en in de planregels met een 'veiligheidszone - bevi 2'. De wijzigingsbevoegdheden en de enkele woningen die rechtstreeks zijn bestemd, liggen niet in de contouren van de veiligheidszones.

5.5 Milieuzonering

In het plangebied wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde versie 2009). In deze uitgave is een

bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld. Het plangebied is grotendeels te typeren als een 'rustige woonwijk', zodat ter plaatse de daarbij behorende richtafstanden zijn gehanteerd.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengde gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

5.5.1 Conclusie

Verspreid in het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Om potentiële milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is grotendeels te typeren als een 'rustige woonwijk'. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2009) worden toegelaten. Voor bestaande bedrijven van een hogere categorie wordt een maatbestemming opgenomen, zodat bij beëindiging van het bedrijf geen nieuw bedrijf in een hogere categorie gevestigd kan worden.

5.6 Bodem

5.6.1 Bodemonderzoek

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Tiel heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd¹. Uit het onderzoek blijkt dat er in het plangebied verschillende potentiële bodemverontreinigingen voorkomen. De potentiële bodemverontreinigingen zijn in kaart gebracht in bijlage 5 van het historisch onderzoek voor het gebied Tiel Noord. Voor Passewaaij zijn deze weergegeven in bijlage 8 van het onderzoek. In bijlage 11 van het historisch onderzoek zijn de potentiële bodemverontreinigingen voor Kapel-Avezaath en Wadenoijen in kaart gebracht.

¹ Gemeente Tiel, Historisch onderzoek bestemmingsplan Noord, Zuid en Kleine kernen, 3 maart 2010

Voor de rechtstreeks bestemde woningen Lingedijk 75 en Kromme Steeg 8, de korfbalhal aan de Beethovenstraat en de uitbreiding van de tennisvereniging Ten Medel aan de Bachstraat zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt, dat milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor deze bestemmingswijzigingen.

Voor meer informatie over de verkennend bodemonderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

5.6.2 Milieukwaliteitsprofiel

In de milieuvisie 2010-2020 zijn per gebiedstype de gewenste milieukwaliteitsprofielen vastgesteld. In onderstaande tabel zijn per deelgebied de voorkomende gebiedstypen en de bijbehorende milieukwaliteitsprofielen per deelgebied weergegeven:

Deelgebied	Gebiedstype	Milieukwaliteitsprofiel
Tiel-Noord	Groenstedelijk wonen	Generiek wonen
	Werken 1	Gebiedsspecifiek werken
	Sport/recreatie	Generiek wonen
	Bos en park	Generiek wonen
Passewaaij	Groenstedelijk wonen	Generiek wonen
Kapel-Avezaath en Wadenoijen	Dorps wonen	Generiek wonen

De milieukwaliteit "Generiek wonen" is vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit. De milieukwaliteit "Gebiedsspecifiek wonen" wordt in het kader van de regionale bodemkwaliteitskaart vastgesteld.

Bij het verlenen van bouwvergunning in het plangebied waarvoor op grond van de bouwverordening een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd, zal aan het milieukwaliteitsprofiel van het betreffende gebiedstype worden getoetst.

5.6.1 Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan staan deze verontreinigingen eventuele aanpassingen binnen het plangebied niet in de weg. Bij uitbreidingen van verblijfsruimten moet op grond van de bouwverordening een bodemonderzoek worden uitgevoerd wanneer de oppervlakte meer dan 50 m² bedraagt en de locatie verdacht is. De bodemonderzoeken worden getoetst aan het van toepassing zijnde milieukwaliteitsprofiel. Per gebiedstype is in de Milieu visie 2010-2020 vastgesteld welk milieukwaliteitsprofiel dat is.

Op basis van de bodemonderzoeken met betrekking tot de nieuwe woningen Lingedijk 75, Kromme Steeg 8 en de korfbalhal aan de Bachstraat blijkt, dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor deze bestemmingswijzigingen.

5.7 Water

5.7.1 Watersysteem

In dit bestemmingsplan komen waterkeringen voor, deze zijn als zodanig beschermd in het bestemmingsplan. Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofdwatersysteem.

Het beleid is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Alle A-watgangen zijn bestemd als water.

5.7.2 Watertoets

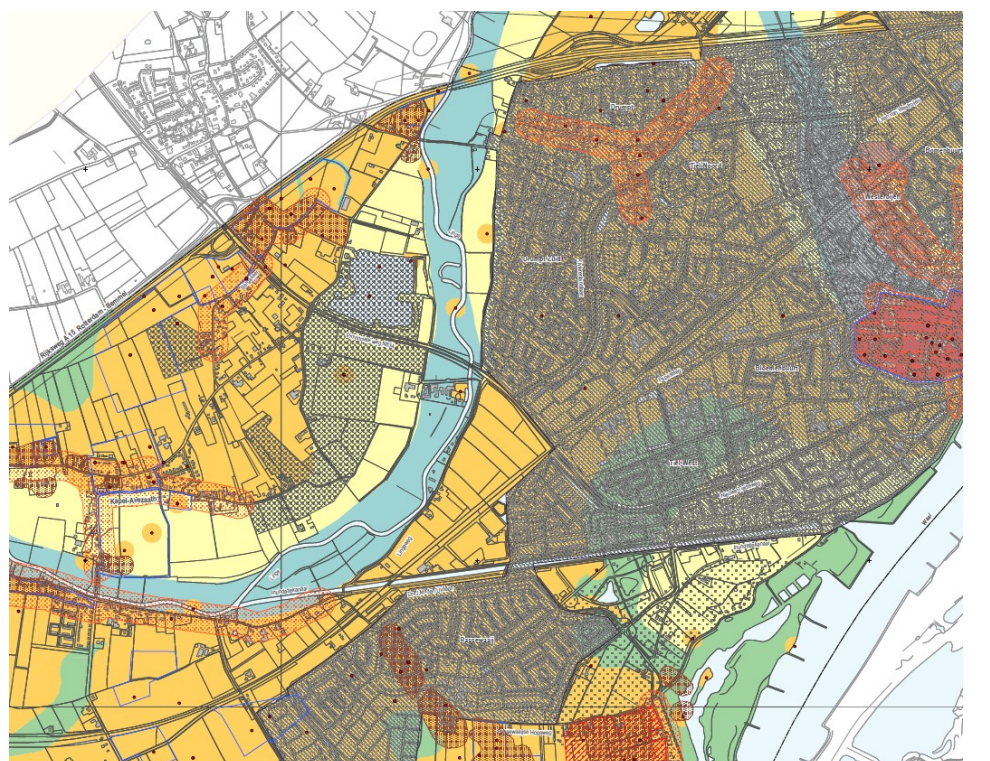
Het beleid is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is overleg geweest met het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap Rivierenland heeft geen reactie gegeven op dit bestemmingsplan. De compensatie in verband met de bouw van de korfbalhal zal geregeld worden in de verbreding van de naastgelegen watergang. Verder zijn in het plangebied geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water.

Voor de locatie aan de Rivierenlandlaan / Moespot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van onder andere woningen en maatschappelijke doeleinden. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal overleg plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg verwerkt in de Monumentenwet 1988. Daarin heeft de gemeente een grote verantwoordelijkheid gekregen voor de archeologische monumentenzorg. Bepaald is, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen vorm moet krijgen. De gemeente Tiel heeft een gemiddeld grote verwachtingswaarde voor wat betreft archeologievondsten in haar bodem en beschikt over een eigen kaderbeleid archeologie en een cultuurhistorische waardekaart met een beleidsadvieskaart archeologie.



archeologische verwachtingszones	bekende vindplaatsen/terreinen	
hoge archeologische verwachting	archeologische monumenten (AMK-terreinen)	oude woongonden (omvang vastgesteld)
middelmatige archeologische verwachting	terrein van zeer hoge archeologische waarde (wettelijk beschermd)	ontzandingen, kleiwinningsputten e.d. (mogelijk diepe bodemverstoringen)
lage archeologische verwachting	overige AMK-terreinen (zeer hoge waarde / hoge waarde / betekenis)	bebouwde kom archeologische niveau mogelijk verstoord
lage archeologische verwachting (maar verhoogde kans op aantreffen specifieke archeologische dataset (naalste archeologie))	overige vindplaatsen en terreinen (zonder status)	dijkdoorbraalfazettingen
	middeleeuwse stadskern Tiel	
	(vroeg-)middeleeuwse bewoningskernen Zandwijk/Westerloijen	overig
	historische dorpskernen met laat-middeleeuwse bewoning	gemeentegrens
		archeologische vindplaats

5.8.1 Paraplubestemmingsplan

Op 10 maart 2009 heeft de gemeente Tiel het paraplubestemmingsplan archeologie vastgesteld. Doel van dit plan is het bieden van een juridische regeling met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden in de gemeente Tiel. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het vastgestelde archeologiebeleid.

Primair uitgangspunt in het paraplubestemmingsplan archeologie is de beleidsadvieskaart archeologie, waarin een gebiedsgerichte regulering van bodemverstoringen in het kader van de archeologie is opgenomen.

In het paraplubestemmingsplan wordt onderscheidt gemaakt in de volgende Archeologie bestemmingen:

- Waarde Archeologie 1: Voor de AMK-terreinen (inclusief de wettelijk beschermde rijksmonumenten) geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen vanaf 30m² met een verstoringsdiepte van 0,3m-mv.
- Waarde Archeologie 2: Voor Zandwijk en Westeroijen geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen vanaf 30m² met een maximale verstoringsdiepte van 0,5m -mv.
- Waarde Archeologie 3: Voor de overige historische dorpskernen en de oude cultuurgronden geldt een ondergrens bij verstoringen van 100m² en 0,5m-mv.
- Waarde Archeologie 4: Voor gebieden met hoge archeologische verwachting geldt een ondergrens bij verstoringen vanaf 500m² en 0,3m-mv.
- Waarde Archeologie 5: Voor gebieden met middelmatige archeologische verwachting geldt een ondergrens bij verstoringen vanaf 5.000m² en 0,3m-mv.
- Waarde Archeologie 6: Voor gebieden met lage archeologische verwachting geldt een ondergrens bij verstoringen vanaf 10.000m² en 0,3m-mv.

In het paraplubestemmingsplan Archeologie is aan onder andere het Inundatiekanaal geen bestemming Waarde – Archeologie gegeven. De begrenzing van het Inundatiekanaal is in het paraplubestemmingsplan Archeologie niet correct opgenomen (schaal 1:10.000). Deze begrenzing wordt in onderhavig bestemmingsplan hersteld, zodat een zeer klein deel van het paraplubestemmingsplan Archeologie niet wordt overgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij het uitgangspunt van het paraplubestemmingsplan Archeologie namelijk het Inundatiekanaal niet bestemmen als Waarde – Archeologie.

Voor rijksmonumenten geldt naast de gemeentelijke planologische regeling ook de regeling uit de Monumentenwet. Voor alle bodemverstoringen (vanaf 0 m²) in een rijksmonument is een monumentenvergunning van het Rijk nodig. Indien de monumentenstatus vervalt is de gemeentelijke omgang van het gebied gelijk aan de omgangswijze van ander AMK-terreinen. In het plangebied bevinden zich echter geen wettelijk beschermde monumenten.

5.8.2 Conclusie

De gemeente heeft een paraplubestemmingsplan archeologie opgesteld vooruitlopend op de actualisering van een aantal bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan is de regeling uit het paraplubestemmingsplan overgenomen. Dit houdt in dat er 6 verschillende Archeologie bestemmingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine kernen. Hiermee is de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

5.9 Flora en fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet). Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

In het plangebied is er voor enkele locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op het moment dat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zal het plan vergezeld moeten gaan van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

De mogelijke ecologische effecten van de (voorgenomen) ontwikkelingen, de nieuwe woningen die rechtstreeks zijn bestemd, zijn onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt, dat met betrekking tot vleermuizen en vogels geen nader onderzoek noodzakelijk is. Aanwezigheid van overige (strikt) beschermde soorten opgenomen in tabel 2 en/of 3 van de Flora- en faunawet wordt niet verwacht op basis van verspreidingsgegevens en door afwezigheid van een geschikt biotoop.

Voor meer informatie over de onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

5.9.1 Conclusie

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een conserverend karakter heeft en het plangebied niet direct grenst aan de beschermde gebieden, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden. Voor de locaties met een wijzigingsbevoegdheid wordt ten tijde van het opstellen van de wijzigingsplannen ecologisch onderzoek uitgevoerd. De haalbaarheid moet immers in het wijzigingsplan worden aangetoond. Op basis van de analyses van de ontwikkellocaties, de nieuwe woningen die rechtstreeks zijn bestemd, zijn geen argumenten bekend, die de realisatie van de plannen voor wat het aspect flora en fauna onmogelijk maken.

5.10 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De doorgaande wegen hebben in het plangebied de bestemming 'Verkeer' gekregen. Daarnaast wordt de realisatie van een fijnmazig netwerk van fietsroutes nagestreefd. Onderhavig bestemmingsplan is zodanig opgesteld, dat dit binnen de bestaande functies en daarmee binnen het conserverende deel van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Met de bouw van een sporthal op sportpark Rauwenhof verandert de ontsluiting van het complex niet. De ontsluiting zal blijven plaatsvinden via de Beethovenstraat en de Rivierenlandlaan. Door de bouw van de sporthal zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het sportpark toenemen, met name omdat de korfbalvereniging voor de zaalwedstrijden niet langer hoeft uit te wijken naar de Westroijenthal. Dit verschil zal niet altijd merkbaar zijn, aangezien de korfbalvereniging zijn buitenwedstrijden al op het sportpark Rauwenhof speelt.

In de 'buitensportperiode' heeft de hal geen extra verkeersaantrekkende functie. In de periode wanneer niet buiten gesport wordt, zal de komst van de hal een licht verkeersaantrekkende werking hebben. Deze (lichte) toename van verkeersbewegingen kan goed worden afgewikkeld via de aanwezige infrastructuur. Anderzijds levert de bouw van een sporthal op sportpark Rauwenhof naar verwachting een (lichte) verkeersafname op ter plaatse van de Westroijenthal waar de korfbalvereniging momenteel in de winterperiode zijn wedstrijden speelt.

Ook voor wat betreft parkeren verandert de huidige situatie niet. Door de bouw van de sporthal zal de parkeerbehoefte op sportpark Rauwenhof niet toenemen. In de huidige situatie is immers al mogelijk dat alle sportverenigingen op sportpark Rauwenhof, inclusief de korfbalvereniging, tegelijkertijd gebruikmaken van de accommodatie. Door de bouw van de sporthal verandert dit niet; het verschil is dat de korfbalactiviteiten in dat geval niet buiten plaatsvinden, maar in de sporthal. Hiermee verandert de parkeerbehoefte op het totale sportpark niet.

Voor wat betreft het aspect parkeren moet bij de ontwikkellocaties, in de lijn met de gemeentelijke parkeernota, voldoende ruimte worden geboden aan parkeergelegenheid. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte als gevolg van een ontwikkellocatie binnen die locatie wordt opgevangen. De ontwikkellocatie Rivierenlandlaan/Moespot met een aanzienlijke parkeerbehoefte kan op basis van onderhavig bestemmingsplan enkel worden gerealiseerd op basis van een wijzigingsplan. De haalbaarheid voor het aspect parkeren zal, aan de hand van het concrete initiatief, in dit op te stellen plan opnieuw worden aangetoond.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Noord en Kleine kernen' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. De gemeente Tiel heeft op basis van de SVBP2008 een eigen standaard set regels opgesteld, die voor alle bestemmingsplannen wordt toegepast (Nota 'Tiel, digitaal geordend').

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. De termen, gebruikt in het voorontwerp bestemmingsplan, als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van ...'.

Het plan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Gekozen is voor een gedetailleerde bestemming. De bestaande situatie en de geldende bestemmingsplannen zijn daarbij het uitgangspunt. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan.

Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbare grenzen. Waar mogelijk wordt flexibiliteit geboden. Tevens is in enkele gevallen een bestaand bouwrecht opgenomen. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt aangesloten bij maatschappelijke ontwikkelingen zoals beroep- en bedrijf aan huis maar ook buitenschoolse opvang bij sportterreinen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige afwijkingsprocedures gevoerd moeten worden. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven.

Ook wordt belang gehecht aan het opheffen van hinder als gevolg van niet-woonfuncties in een rustige woonomgeving. Hiertoe zijn de betreffende hinderveroorzakende niet-woonfuncties, waaronder bedrijven, voorzien van strakke bouwgrenzen en waar nodig van een nadere aanduiding.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderzijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik. De gemeente Tiel kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

6.2 Retrospectieve toets

Een eerste stap naar het nieuwe bestemmingsplan was het analyseren van de huidige situatie per adres. Door middel van een digitale inventarisatie is de bestaande situatie vergeleken met de vigerende situatie, de retrospectieve toets. Het onderzoek heeft tot doel om vast te stellen welke situaties in bouw en gebruik er binnen het onderzoeksgebied niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen.

Uit de retrospectieve toets van 8 mei 2009² blijkt dat er een kleine 26 adressen zijn van de ruim 8000 geïnventariseerde adressen waarbij tegenstrijdigheden zijn geconstateerd. De tegenstrijdigheden waren: strijdig gebruik, strijdige bebouwing of onduidelijke situatie. Uit nader bureauonderzoek is gebleken dat ter plekke van diverse locaties geen sprake is van een strijdige situatie.

Bij de strijdige situaties is een afweging gemaakt of de strijdigheden al dan niet binnen het beleid of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen vallen. Indien een strijdige situatie past binnen de nieuwe systematiek c.q. standaardregels is ervoor gekozen deze strijdige situatie op te heffen door middel van inpassing in dit bestemmingsplan.

In enkele gevallen is wel in strijd met het bestemmingsplan gebouwd, maar is wel een bouwvergunning verleend. Ook hier is ervoor gekozen deze strijdige situatie op te heffen door middel van inpassing in dit bestemmingsplan.

In twee situaties heeft de gemeente besloten niet over te gaan tot positief bestemmen. Dit betreffen de bouwkeet Moespot en het gebouw ten behoeve van kinderopvang en EHBO aan de Moespot. Redenen hiervoor zijn als volgt:

- de strijdige situatie wordt op korte termijn opgeheven bij het gereedkomen van de gemeentewerf;
- de strijdige situatie wordt opgeheven zodra gebruikt gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De strijdige gebouwen ter plaatse van de Rivierenlandlaan/Moespot zijn reeds geamoveerd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

6.3 Methodiek

6.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

6.3.2 Regels

Begripsomschrijvingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 worden ook conform de SVBP2008 overgenomen.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

² Retrospectieve toets Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen, 8 mei 2009

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming.
- bouwregels;
In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de situering en afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- afwijking van de bouwregels;
In sommige gevallen kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van deze bouwregels.
- specifieke gebruiksregels;
Hier zijn zaken zoals buitenopslag geregeld.
- afwijking van de gebruiksregels;
In sommige gevallen kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van hetgeen in de bestemmingsomschrijving en/of de gebruiksregels is bepaald met betrekking tot gebruik.
- wijzigingsbevoegdheid;
indien ontwikkelingen niet concreet genoeg zijn om deze direct mogelijk te maken, kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. In een later stadium kan dan een wijzigingsplan worden opgesteld binnen de in dit plan gestelde regels. Voordeel hiervan is dat dit een kortere procedure is dan een bestemmingsplanprocedure.

Bestemmingen

De bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek toegelaten functies binnen de hoofdbestemming te benoemen. De bestaande (hoofd)bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens indien van toepassing, de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

6.4 Bestemmingen

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is bedoeld voor agrarische doeleinden. In het plangebied is één strook bestemd als Agrarisch, namelijk ten zuiden van de Lingedijk in Wadenoijen. De bestemming Agrarisch sluit zoveel mogelijk aan bij de regels uit het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied, met dien verstande dat de regels zijn aangepast aan de standaard indeling vanuit de SVBP. De wijzigingsbevoegdheden naar Landgoed en Buitenplaats zijn niet overgenomen, aangezien de betreffende stroken te klein zijn om van deze regeling gebruik te kunnen maken. Bovendien wordt deze mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan ook niet geboden.

Bedrijf

De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten, tenzij er op dit moment een hogere categorie aanwezig is. In dat geval wordt dat bedrijf specifiek toegelaten met een aanduiding op de verbeelding. In het plangebied komen twee aanduidingen bedrijf voor namelijk 'specifieke vorm van bedrijf – metaal constructiebedrijf' aan de Lingeweg 45 en 'specifieke vorm van bedrijf - huishoudelijk metaalwarenbedrijf' aan de Burgermeester Meslaan 66. De aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' staat de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg toe. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, met daarbijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en

vuurwerkbedrijven mogen niet worden gerealiseerd. Bevi-inrichtingen zijn ook niet toegestaan, tenzij anders aangeduid op de verbeelding. Het plangebied is namelijk grotendeels te typeren als een 'rustige woonwijk'. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De bestemming 'Bedrijf' kent een afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft de toegestane categorie van bedrijven op grond waarvan bedrijven in een hogere categorie kunnen worden gerealiseerd, mits de mate van hinder vergelijkbaar is met bedrijven in de categorie 1 en 2. Daarnaast zijn enkele afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen.

Het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is bedoeld voor de grotere nutsvoorzieningen. Zoals elektriciteitshuisjes en hoge antenne masten zoals die voorkomt in Tiel Noord bij de Laan van Westroijen. Kleinere nutsvoorzieningen zitten verweven in alle andere bestemmingen.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Verkooppunten van motorbrandstoffen zijn bestemd in de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen'. Het vulpunt van de LPG is uitsluitend toegestaan in de daarvoor aangewezen plek 'vulpunt lpg'. Kleine nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals service aan motorvoertuigen, zoals wasstraten, APK keuringsstations, bandenvulstations en dergelijke en ondergeschikte detailhandel. De aanduiding: 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' geeft weer waar de luifel van het benzine station gebouwd mag worden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De locatie Lingeweg 2a betreft geen zelfstandig tankstation. Het betreft hier een bedrijf met als nevenactiviteit het verkopen van motorbrandstoffen, uitgezonderd lpg. De gronden zijn daarom bestemd voor 'Bedrijf' met de aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Dienstverlening

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven. Gebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en bed&breakfast.

Gemengd

De bestaande detailhandel, dienstverlening en horeca is geconcentreerd in buurtwinkelcentra en heeft daar de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hier is namelijk sprake van enige concentratie van bestaande niet-woonfuncties (op de begane grond), met daarboven woningen. Binnen deze bestemming zijn onderlinge verschuivingen mogelijk. Het wonen vindt uitsluitend op de verdieping plaats. Bestaande uitzonderingen zijn op de verbeelding aangeduid.

Gemengd - 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' komen grotendeels overeen met de bestemming 'Gemengd'. In deze bestemming zijn horeca en detailhandel echter niet toegestaan. Wonen is in het algemeen toegestaan binnen deze bestemming.

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Tevens kunnen de gronden worden ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen en jongeren ontmoetingsplaatsen.

Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn evenementen toegestaan waarbij de duur onbepaald is. Dit geldt in aanvulling op de algemene evenementenregeling zoals deze is opgenomen in artikel 32.3 van het plan, op grond waarvan een beperkte evenementenregeling is opgenomen voor alle bestemmingen in het plangebied.

Horeca

Daar waar detailhandel, dienstverlening en horeca niet geconcentreerd in buurtwinkelcentra liggen, zijn deze bestemmingen specifiek bestemd. Bij recht is horeca in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Voor zover een andere categorie van horeca tevens is toegestaan, is dit als zodanig op de verbeelding met een aanduiding aangegeven.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is toegepast bij specifieke kantoorgebouwen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangegeven gronden zijn primair bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn ook wijkfuncties toegestaan zoals een wijkcentrum, jongerenruimtes en dergelijke. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden gebouwd.

Maatschappelijk - Woonzorginstelling

De bestemming 'Maatschappelijk - Woonzorginstelling' is bedoeld voor de maatschappelijke bestemming waar zowel zorg wordt verleend als gewoond wordt, bijvoorbeeld een verzorgingshuis. Deze bestemming komt in Tiel Noord bij het verpleegtehuis aan de Burgemeester Meslaan. Bij de 'Maatschappelijk - Woonzorginstelling' bestemming komt er ook een centrale voorziening voor en algemene bedrijfsruimten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden gebouwd.

Het verschil met de aanduiding 'zorgwoning' binnen de bestemming 'Wonen' is dat daar geen sprake is van grote gemeenschappelijke voorzieningen als medische faciliteiten, zalen en dergelijke. De zorgwoningen hebben meer het karakter van wonen, zowel in gebruik als in schaal.

Sport

De voor 'Sport' aangegeven bestemmingen zijn bedoeld voor sportieve doeleinden, uitgezonderd lawaaisporten. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak met uitzondering van gebouwen in de vorm van tribunes en dug-outs. Tevens is het binnen deze bestemming mogelijk om voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang te realiseren.

Tuin

Aan de voorzijde van de woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers. De tuinbestemming springt tussen de bouwvlakken 3 meter terug. In een aantal gevallen zijn ook de zijtuinen bestemd als Tuin. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij ontsluitingswegen en hoeksituaties. Dit is gedaan om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden op deze locaties. Hiermee zou het stedenbouwkundig beeld verstoord worden.

Verkeer

In de bestemming 'Verkeer' zijn zowel de doorgaande wegen als de lokale wegen en de verblijfsgebieden als straten en pleinen opgenomen. Hier zijn naast verkeersdoeleinden ook groen, waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen mogelijk. De grotere waterlopen zijn bestemd als water.

Binnen deze bestemming zijn evenementen toegestaan waarbij de duur onbeperkt is. Dit geldt in aanvulling op de algemene evenementenregeling zoals deze is opgenomen in artikel 32.3 van het plan, op grond waarvan een beperkte evenementenregeling is opgenomen voor alle bestemmingen in het plangebied.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, dammen en duikers. Uitsluitend gebouwen van zeer beperkt formaat alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Kleinschalige gebouwen mogen binnen de bestemming worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn evenementen toegestaan waarbij de duur onbeperkt is. Dit geldt in aanvulling op de algemene evenementenregeling zoals deze is opgenomen in artikel 32.3 van het plan, op grond waarvan een beperkte evenementenregeling is opgenomen voor alle bestemmingen in het plangebied.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' komen woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en/ of bed&breakfast voor. Op een aantal tot wonen bestemde percelen zijn andere functies dan wonen aanwezig (bijvoorbeeld detailhandel of een ijsmakerij). Als uitgangspunt voor deze functies geldt dat de feitelijke aanwezige functies positief worden bestemd middels een aanduiding op de verbeelding. Tevens zijn enkele ondergeschikte functies opgenomen op de verbeelding zoals een onderdoorgang.

De bestemming 'Wonen' regelt niet het type woning (aaneengebouwd, half-vrijstaand of vrijstaand), met uitzondering van gestapelde woningen. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan indien specifiek aangeduid op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. De bouwvlakken zijn gesitueerd op de voorgevellijn van de woningen en kennen een vaste diepte afhankelijk van het type woning: 10 meter bij aaneengebouwde woningen; 12 meter bij half-vrijstaande woningen; 15 meter bij vrijstaande woningen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten en eventueel bebouwingspercentages aangegeven. Daar waar de bestaande diepte groter is, is de bestaande diepte aangehouden voor het bepalen van het bouwvlak.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Grotere percelen hebben ruimere mogelijkheden.

De bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m boven de maximale toegestane goothoogte, zodat het ter plaatse realiseren van een volwaardige tweede woonlaag wordt verkomen. Er is een aantal woningen waarbij dit al is gerealiseerd. Bij deze woningen zijn de bijgebouwen bij het bouwvlak getrokken. Voor de situaties waar dit ook is gerealiseerd, maar niet in bij het bouwvlak zijn getrokken en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, gelden in afwijking van de gestelde maten in de bouwregels de afwijkende maten, die zijn vergund.

Garageboxen zijn aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen'. De zorgwoningen zijn aangeduid als 'zorgwoning'.

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

- **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.

Wonen - Woonwagens

De voor Wonen – Woonwagens aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en woonwagens al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf. De woningen en woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van de woningen en woonwagens en bijbehorende bouwwerken is opgenomen op de verbeelding. Aan- en uitbouwen mogen eveneens alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bijgebouwen vallen binnen de bouwaanduiding bijgebouwen. De onderlinge afstand tussen de woonwagens en tevens bouwvlakken is 5 meter tenzij de feitelijke situatie minder is.

Leiding - Hoogspanning

De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' is bedoeld voor de hoogspanningsleiding en de daarbij behorende bouwwerken.

Waarde - Archeologie

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde - Archeologie'. Er zijn 6 verschillende archeologische waarden in het plangebied. Deze hebben ieder hun eigen waarde. Per bestemming is aangegeven in welk geval er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voorafgaand aan een ontwikkeling.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld om de waterstaatsfunctie van de waterkering te beschermen. Deze dubbelbestemming ligt over en langs de Linge en het Inundatiekanaal.

Veiligheidszone – bevi 1 en 2

Deze gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in verband met de aanwezigheid van een bevi-inrichting. De zone met nummer 1 ligt over het persoonsgebonden risicocontour terwijl de zone met nummer 2 over het groepsrisicocontour ligt. Binnen de zone 1 zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen zone 2 geldt dit voor kinderdagverblijven en verpleegfuncties. De zones kunnen worden verwijderd bij wijziging van het plan indien de activiteiten van de bevi-inrichting zijn geëindigd.

Wro-zone – Wijzigingsgebied 1

Voor de locaties Lingeweg 73 en Lingeweg 23 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Een nadere stedenbouwkundige afweging per locatie vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan.

Wro-zone – Wijzigingsgebied 2

Voor de locatie aan de Rivierenlandlaan / Moespot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat de bestemming 'Sport' en 'Groen' gewijzigd mag worden naar: 'Wonen', 'Zorgwonen', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk -Woonzorginstelling', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. In dit wijzigingsgebied zullen maximaal 30 woningen gerealiseerd worden en zal het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de voorzieningen (Maatschappelijk en/of Maatschappelijk

- Woonzorginstelling) niet meer dan 4500 m² bedragen. De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 14 m.

Wro-zone – Wijzigingsgebied 3

Voor de locatie Lingedijk 63a te Wadenoijen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit houdt in dat de bestemming 'Dienstverlening' gewijzigd mag worden in de bestemmingen Wonen, Tuin en Gemengd, al dan niet met de aanduiding 'horeca tot en met de categorie 4' .

Maximaal twee woningen mogen gebouwd worden. De woningen mogen niet voor de bestaande voorgevelrooilijn van de omliggende panden gesitueerd worden. De afstand van de hoofdbouwmassa tot zijdelingse perceelsgrenzen aan weerszijden bedraagt tenminste 3 meter. Voor de woningen bedraagt de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte 9 meter.

Wro-zone – Wijzigingsgebied 4

Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één woning. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m en de bouwhoogte maximaal 9 m. De inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ zijn. Een nadere stedenbouwkundige afweging vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouwaanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling is conform het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen in het bestemmingsplan.

Gebruiksregels en overgangsrecht

De regels bevatten een specifieke gebruiksbepaling. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van prostitutie en er geldt een verbod op het gebruik van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning.

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

7. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren, om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties.

Bouwplan

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn voorbeelden van bouwplannen.

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats met name tot doel om de bestaande situatie te voorzien van een actuele planologische regeling (conserverend karakter). De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen

In onderhavig bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen met een directe bestemming. Voor deze locaties zijn anterieure overeenkomsten afgesloten, zodat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Daarnaast worden een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid zodat in een later stadium een overeenkomst over de kosten gesloten kan worden, dan wel een exploitatieplan wordt gemaakt.

Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten er zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zal te zijner tijd in het kader van de als dan op te stellen plannen worden bezien op welke wijze in het kostenverhaal zal worden voorzien. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar te achten.

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd naar de overlegpartners, te noemen:

- Nutsbedrijven;
- Waterschap Rivierenland;
- Provincie Gelderland;
- Ministerie van VROM;
- Regionale Brandweer Gelderland-Zuid;
- Kamer van Koophandel.

Vijf instanties hebben een reactie gestuurd. Het Waterschap Rivierenland heeft geen reactie gegeven op dit bestemmingsplan. In het plangebied zijn geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water. Voor de locatie aan de Rivierenlandlaan / Moespot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van onder andere woningen en maatschappelijke doeleinden. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal overleg plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland.

De provincie Gelderland heeft aangegeven, dat het plan van lokale aard is en daarom geen aanleiding geeft om advies uit te brengen.

Als gevolg van de ingekomen reacties is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het eindverslag inspraak dat is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 juni 2010 gedurende zes weken bij het omgevingsloket in het Klant Contact Centrum ter inzage gelegen. Ook was het bestemmingsplan digitaal te bekijken via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode was de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties. Dit is gepubliceerd in de Zakengids van 18 juni 2010. Een inloopavond is gehouden op 30 juni 2010. Een mondelinge inspraakreactie kon worden gegeven op 5 en 19 juli 2010.

Er zijn in totaal 16 inspraakreacties ingediend binnen de daarvoor gesteld termijn. Drie reacties zijn buiten de termijn gestuurd en daarom niet meegenomen in het inspraakproces.

Als gevolg van de ingekomen reacties zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het eindverslag inspraak dat is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.