

Ruimtelijke onderbouwing

Tiel-Oost - De Boomgaard

Definitief

Coen Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
Postbus 190
1270 AD Huizen

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 14 januari 2010

Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Subtitel : Tiel-Oost - De Boomgaard
Projectnummer : 284351
Referentienummer : 99051953
Datum : 14 januari 2010

Auteur(s) : ir. J.A Vreman/ir. G.A. Harmelink
E-mail adres : bert.harmelink@grontmij.nl
Gecontroleerd door : mr. H.G.J. Koers
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : R.H. van der Velden
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
oost@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Opdracht.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Ruimtelijk beleidskader.....	6
2.1	Introductie.....	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.3	Provinciaal beleid.....	6
2.4	Gemeentelijk beleid.....	7
2.5	Welstandscriteria gemeente Tiel.....	8
2.6	Duurzaamheid en klimaatbeleid.....	9
3	Het plan.....	10
3.1	Introductie.....	10
3.2	Ligging plangebied.....	10
3.3	Huidig gebruik en verschijningsvorm.....	10
3.4	Beschrijving stedenbouwkundig ontwerp.....	11
3.5	Beschrijving architectonisch ontwerp.....	13
4	Onderzoeken.....	15
4.1	Introductie.....	15
4.2	Bodemonderzoek.....	15
4.3	Asbestinventarisatie.....	16
4.4	Archeologisch onderzoek.....	16
4.5	Natuurtoets en aanvullend onderzoek vleermuizen.....	17
4.6	Waterparagraaf.....	18
4.7	Mobiliteitstoets en parkeerbalans.....	19
4.8	Luchtkwaliteit.....	20
4.9	Akoestisch onderzoek.....	20
4.10	Externe veiligheid.....	20
5	Uitvoerbaarheid.....	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
5.2	Maatschappelijk draagvlak.....	21
6	Conclusies.....	22
6.1	Het bouwplan binnen de beleidskaders.....	22
6.2	Het bouwplan en de technische onderzoeken.....	22
6.3	Het bouwplan en maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.....	22
	Overzicht van rapportages van onderliggende onderzoeken.....	24

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Door Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV is voor het perceel aan de Hoogendijkstraat, gelegen achter de Grotebrugse Grintweg 110-138 en Flipje's Erf 24-60, een plan ontwikkeld voor de bouw van 37 woningen. Dit project heeft als naam 'Tiel-Oost / De Boomgaard' meegekregen.



Google

Het plangebied en de beoogde planontwikkeling worden in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing verder beschreven.

In de Visie Wonen en werken, door de raad vastgesteld op 20 oktober 2004, is de locatie opgenomen onder 6, locatie Grotebrugse Grintweg. Door Gedeputeerde Staten van Gelderland is bij brief van 24 januari 2005, kenmerk RE2004.69753, meegedeeld dat deze visie een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op 15 november 2005, zaaknummer 2005-100942, hebben GS een vrijstellingslijst opgesteld met gevallen waarbinnen eveneens vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO kan worden verleend. Hierin worden alle projecten voor woonfuncties genoemd mits gelegen in stedelijk gebied. In het geval van De Boomgaard wordt aan deze eisen voldaan.

Door Coen Hagedoorn is op 28 december 2006 een aanvraag om bouwvergunning/tevens verzoek om vrijstelling ingediend voor het plan. Vanwege de wateropgave Tiel-Oost kon het plan destijds niet verder in behandeling worden genomen. In de paragraaf Watertoets wordt daarop nader ingegaan. Vanwege de datum van aanvraag/verzoek om vrijstelling geldt voor dit bouwplan nog de oude WRO.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel hebben besloten om met toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vrijstelling te verlenen voor de realisatie van 37 woningen. Hiervoor is op verzoek van de gemeente en in opdracht van de ontwikkelaar/exploitant een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en getoetst. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de algemene voorwaarden om vrijstelling te kunnen verlenen.

1.2 Opdracht

Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV heeft Grontmij opdracht verleend om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen ten behoeve van de benodigde vrijstelling ingevolge art.19.2 WRO. Ten behoeve daarvan is het plangebied aan de Hoogendijkstraat te Tiel op basis van een aantal technische aspecten getoetst en is het plan bovendien getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid.

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 het relevante ruimtelijke beleid beschreven en wordt het plan getoetst aan het vigerend beleid. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het bouwplan toegelicht. Het plangebied, de ligging en het gebruik, maar ook de beoogde planontwikkeling en het ontwerp voor de te bouwen woningen komen in dit hoofdstuk aan bod. Hoofdstuk 4 omvat een beschrijving van de uitgevoerde technische onderzoeken inzake bodem, archeologie, natuur, water, mobiliteit, luchtkwaliteit, akoestiek en externe veiligheid. In hoofdstuk 5 wordt het financieel en maatschappelijke draagvlak voor het plan kort toegelicht. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de conclusies weergegeven ten aanzien van de inpasbaarheid van het plan binnen de beleidskaders, in relatie tot de technische onderzoeken en in relatie tot het maatschappelijk en financieel draagvlak.

2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Introductie

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing is het beoogde bouwplan getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijk beleid kort samengevat en wordt de toetsing van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Tiel-Oost 1988' is vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 19 april 1989 en (deels) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 1 november 1989. Het terrein heeft daarin de bestemming 'Handel en Nijverheid klasse A'. Op de kaart is het gebied tevens aangewezen als 'Begrenzing wijzigingsbevoegdheid tbv wonen'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de vigerende regeling, aangezien de woonfunctie niet binnen de geldende bestemming past.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Streekplan Gelderland 2005 - Kansen voor de regio's

Provinciale Staten heeft het Streekplan op 29 juni 2005 vastgesteld en het is vanaf 20 september daarna in werking getreden. In het streekplan 'Gelderland 2005' kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water – het zogenoemde - 'groenblauwe raamwerk', maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur.

In het Streekplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen aangegeven. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van gebieden spelen hierbij een bepalende rol. Voor het provinciale ruimtelijk beleid gelden de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet: het Streekplan kent een ontwikkelingsgerichte, regionale benadering. Het globale generieke beleidskader biedt voldoende ruimte voor uitwerking op regionaal niveau. Voor wat betreft het regiospecifieke beleid vindt programmatische sturing op regionaal niveau plaats. In gebieden waar provinciale ruimtelijke belangen gelden wordt een duidelijke provinciale ruimtelijke hoofdstructuur gehanteerd;
- versterking ruimtelijke kwaliteit:
 - *water en ruimtegebruik*: watersystemen zijn medesturend bij locatiekeuze, inrichting en beheer van ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam, veerkrachtig watersysteem. Problemen mogen niet worden afgewenteld op omliggende watersystemen;
 - *bundeling infrastructuur en ruimtegebruik*: bij veranderingen in het ruimtegebruik moet zoveel mogelijk worden voorkomen, dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Aanwezige infrastructurele capaciteit moet zo goed mogelijk worden benut, om zo min mogelijk de aanwezige infrastructuur te hoeven uitbouwen of nieuwe infrastructuur aan te leggen;
 - *bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken*: door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke functies worden op twee niveaus gebundeld: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie 2007-2010

Binnen het provinciale kader heeft Tiel haar woonbeleid vastgelegd in een woonvisie. Deze woonvisie geeft de uitgangspunten relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing. De gemeente heeft de uitgangspunten voor het woonbeleid vastgelegd in 'De Tielse Woonvisie, voor de periode 2007-2010' (juli 2007). Tiel heeft voldoende goedkope woningen voorradig om de doelgroep van de volkshuisvesting te kunnen bedienen. Deze woningen komen echter niet altijd vrij voor de doelgroep. Veel huidige bewoners die een beter inkomen hebben gekregen, blijven in de goedkope huurwoning wonen als gevolg van het ontbreken van een andere geschikte en gewenste woningen. Daarom ligt de nadruk in de nieuwbouw de komende jaren op doorstroming. Daarnaast blijven senioren een belangrijke aandachtsgroep omdat ook in Tiel de komende decennia de vergrijzing zal doorgaan.

De keuzes in de woonvisie resulteren in een woningbouwprogramma waarin uitgegaan wordt van een verdeling van 28% huur- en goedkope koopwoningen (tot € 160.000), 40% betaalbare koopwoningen (€ 160.000 - € 233.000) en 32% duurdere koopwoningen (boven € 233.000). Naast woningbouwaantallen, geeft de woonvisie ook een aantal andere aspecten waaraan woningen moeten voldoen. Voor appartementen en grondgebonden woningen zijn eisen aan het minimale grondoppervlak opgenomen (resp. minimaal 70 m² en 100m² GBO). Verder zijn duurzaamheidseisen, levensloopbestendigheidseisen en woningtype- en woonmilieueisen opgenomen in de woonvisie. Deze eisen zijn opgenomen om de toekomstwaarde van de woningen te garanderen.

Voor de onderhavige locatie is in overleg met de gemeente afgesproken dat het gaat om grondgebonden koopwoningen van minimaal 100 m² GBO en met een maximale verkoopprijs van € 233.000,- (prijsspeil 2007). Hiermee wordt verwacht een stuk doorstroming op gang te kunnen brengen zoals in de woonvisie verwoord.

2.4.2 Stedenbouwkundige Visie Grotebrugse Grintweg - 2003

In 2002 werd door de gemeente Tiel vastgesteld dat binnen het plangebied Grotebrugse Grintweg een aantal initiatieven van marktpartijen opkwamen; voor een goede afstemming van deze initiatieven ontstond behoefte aan een integrale stedenbouwkundige visie op het totale gebied: een visie op hoofdlijnen die een ruimtelijk en functioneel kader moet vormen voor de ontwikkelingen en tevens een onderlegger is voor evt. bestemmingsplanherzieningen.

Voor het onderhavige plangebied Hoogendijkstraat wordt in de visie het volgende gesteld: Op het voormalige fabrieksterrein Grotebrugse Grintweg 114 wordt aangesloten op de grote bouwblokkenstructuur van het naastgelegen Hoogendijkcomplex. De ontwikkeling op het terrein betreft een gesloten bouwblok met een woonhof op het binnenterrein. De bebouwing aan de Hoogendijkstraat reageert op het Hoogendijkcomplex door accenten te maken op hoeken en in een poortgebouw. Dit wordt gerealiseerd binnen een eigentijdse vormgeving. Het binnenterrein betreft een intiem en autoluw woonhof. Het woonhof is toegankelijk via een poortgebouw aan de Hoogendijkstraat en voor langzaamverkeer tevens vanaf de Grotebrugse Grintweg en langs de waterloop.

Daarbij worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gehanteerd:

- grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap;
- groene inrichting van het centrale pleintje;
- parkeren deels op eigen terrein in de vorm van een afsluitbaar pleintje in de oosthoek van het plan;
- overig parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekersparkeren rond het centrale pleintje en in de Hoogendijkstraat;
- ontsluiting voor alle verkeer vanaf de Hoogendijkstraat.

Duidelijk mag zijn dat binnen de Stedenbouwkundige visie Grotebrugse Grintweg de voornemens van de ontwikkelaar als leidraad voor de visie hebben gegolden. De verschillende visies en initiatieven sluiten dan ook naadloos op elkaar aan.

2.4.3 Inspraak Stedenbouwkundige Visie Grotebrugse Grintweg - 2003

De stedenbouwkundige visie is gedateerd op 18 november 2003. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 februari 2004 besloten om deze visie te gebruiken als uitgangspunt voor het opstellen van een programma van eisen voor de ontwikkelingen binnen het gebied. Op deze visie is inspraak mogelijk geweest. Het inspraakverslag is op 12 juli 2004 vastgesteld. Op 19 augustus 2004 is gepubliceerd dat het eindverslag ter inzage ligt.

2.5 **Welstandscriteria gemeente Tiel**

2.5.1 Algemeen

De waarde van Tiel Oost schuilt in de vrij centrale ligging van de wijk en de gevarieerdheid van de opzet en uitwerking van de verschillende woonbuurten. Het historische lint van de Grotebrugse Grintweg met de stedelijke fragmenten in het zuidelijke deel daarvan is een van de beeld dragers van de stad Tiel. Het rijgt de woonbuurten min of meer aaneen. De eenvoudige vormgeving en bescheiden detaillering van de oudere bebouwing geeft deze buurten een rustig en overzichtelijk karakter. In de nieuwere buurten berust de kwaliteit vooral op de ruimtelijkheid van de bebouwingsopzet en de levendige expressie van de architectuur. Het beleid is vooral gericht op het behoud van het eigen karakter van de panden of complexen, passend in het bestaande beeld van de omgeving. Het gemeentebestuur stimuleert in zijn algemeenheid nieuwe ontwikkelingen in de architectuur. Bij aanpassingen en renovatie van bestaande (niet onder de monumentenwet vallende) panden of complexen zijn daarom eigentijdse interpretaties van het architectonische karakter gewenst, mits zorgvuldig ontworpen en tot uitvoering gebracht. Ook bij nieuwbouw is het belangrijk dat de gebiedskenmerken steeds als uitgangspunt worden genomen. Deze kunnen met de nodige zorgvuldigheid in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.

2.5.2 Differentiatie welstandsniveaus

Het gemeentebestuur hanteert in haar welstandsbeleid twee niveaus van aandacht.

De zorg voor het uiterlijk van de woning ligt primair bij de eigenaar. In het belang van de leefbaarheid en het aanzien van de wijk op termijn, wil het gemeentebestuur de architectonische kwaliteit van woningen doorgaans vooral toetsen op samenhang in hoofdlijnen, c.q. op een beperkt aantal aspecten.

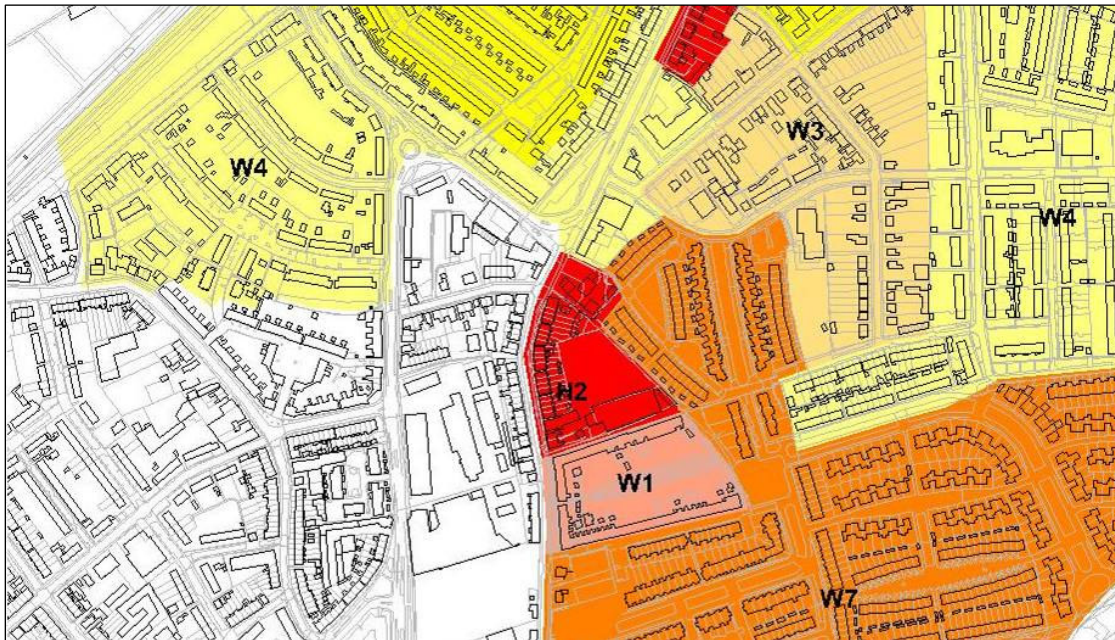
Langs doorgaande routes en op plaatsen waar veel mensen samenkomen, evenals in de directe omgeving van monumenten is behoud en eventueel versterking van de architectonische kwaliteit een stedelijk belang. Hier geeft het gemeentebestuur de voorkeur aan een hoge architectonische kwaliteit.

Dit uitgangspunt houdt in dat de bebouwingen langs de hoofdontsluitingswegen (de Westroijenestraat, de Lokstraat en de Havendijk), de historische route Grotenbrugse Grintweg, de spoorzone en de zone langs de Waaldijk in aanmerking komen voor een streng welstandstoezicht: welstandsniveau 1. De overige bebouwing komt in aanmerking voor een lichte vorm van welstandstoetsing: welstandsniveau 2.

2.5.3 Het plangebied

Het plangebied, gelegen binnen deelgebied 'Tiel-Oost', ligt op het grensvlak van de gebiedstypen 'H2 – Historische bebouwingslinten', 'W1 – Gesloten bouwblokken (eind 19^e eeuw)' en 'W7 – Thematische inbreidingslocaties' (zie onderstaande afbeelding).

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 2 ('lichte toetsing').



Figuur 2.1 welstandsniveaukaart Tiel

2.5.4 Behandeling in Welstandscie.

Het onderhavige plan is in een tweetal zittingen (d.d. 17.08.06 en 12.10.06) van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de orde geweest; hierbij is aan zowel de stedenbouwkundige als aan de bouwkundige/architectonische aspecten aandacht besteed.

Het advies luidt als volgt: “de commissie spreekt haar waardering uit door het schetsontwerp en de doorgevoerde wijzigingen. Zij kan zich vinden in de hoofdopzet van het plan en ziet met belangstelling een architectonische uitwerking tegemoet.”

De aandachtspunten die zijn meegegeven in dit advies zijn nadien in het architectonisch ontwerp verwerkt, waarna het plan voldoet aan de van toepassing zijnde welstandscriteria van de Welstandsnota Tiel 2004, en daarmee aan redelijke eisen van welstand.

2.6 Duurzaamheid en klimaatbeleid

In het klimaatbeleid- en uitvoeringsplan 2004-2008 van de gemeente Tiel zijn maatregelen opgenomen die moeten leiden tot 6 % CO₂ reductie in de periode 2008-2012 ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast moet in 2020 10 % van de energiebehoefte duurzaam worden opgewekt. Deze doelstellingen dienen onder meer bereikt te worden door bij nieuwbouw het principe van de Trias Energetica te hanteren. Dat wil zeggen dat er gebouwd dient te worden met inachtneming van drie stappen:

- voorkom onnodig gebruik van energie (compact bouwen, isolatie, kierdichting, warmterugwinning en dergelijke);
- gebruik van duurzame energiebronnen (zongericht verkavelen, ruimteverwarming door middel van passieve zonne-energie en gebruik van actieve zonne-energie);
- gebruik van eindige energiebronnen op een verstandige manier (hoogrendementsketels, spaarlampen, stralingspanelen en dergelijke).

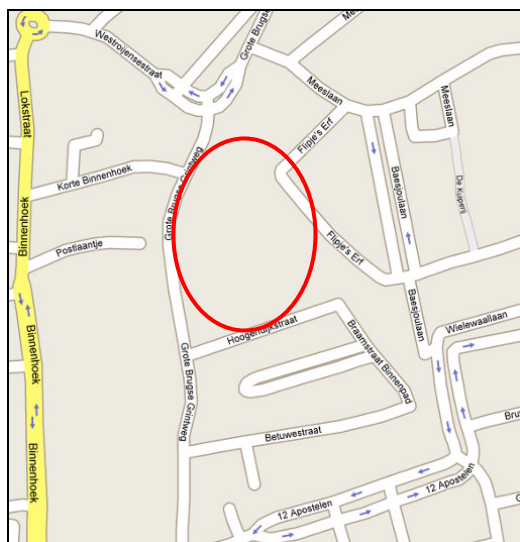
3 Het plan

3.1 Introductie

In dit hoofdstuk worden het plangebied en de bouwplannen voor het perceel aan de Hoogendijkstraat te Tiel beschreven.

3.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de provincie Gelderland in de gemeente Tiel. Het betreft het perceel dat kadastraal bekend is als 'gemeente Tiel, sectie C, nr. 3870 en 3871'. Plaatselijk is het perceel bekend als Hoogendijkstraat te Tiel. Het plangebied is omsloten door de wegen Grotebrugse Grintweg, Flipje's Erf en de Hoogendijkstraat. Het omringende gebied kan gekarakteriseerd worden als woongebied met voornamelijk eengezinswoningen. Ook zijn er enige kleinere ambachtelijke bedrijven in de buurt aanwezig.



Figuur 2.1 Ligging locatie De Boomgaard te Tiel



Figuur 2.2 Luchtfoto locatie en omgeving

3.3 Huidig gebruik en verschijningsvorm

Op het perceel aan de Hoogendijkstraat te Tiel is sinds lange tijd een bedrijfspand gesitueerd. De eerste vermelding van het bedrijfspand dateert uit 1954. Wanneer het pand exact is opgericht is niet bekend. In het pand was van oorsprong een Meubel- en Houtwarenbedrijf gevestigd. Vanaf ca. 1970 tot midden jaren 2000 zijn de panden in gebruik geweest bij diverse detailhandel- en garagebedrijven. Langs de zijde van de Hoogendijkstraat bevindt zich momenteel (nog) bedrijfsbebouwing die zal worden gesloopt. Het 'inwendige' van de locatie is onbebouwd en in gebruik als groen binnengebied – grasland met enkele bomen. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 0,5 ha.



Figuur 2.3: Huidige verschijningsvorm van de locatie

3.4 Beschrijving stedenbouwkundig ontwerp

Voor de locatie Hoogendijkstraat te Tiel is een bouwplan ten behoeve van 37 woningen opgesteld. Het plan heeft de naam 'De Boomgaard' gekregen. Het plan omvat naast de woningen de inrichting van de openbare ruimte.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan:

- ten behoeve van de bouw van de woningen zal de oude bedrijfsbebouwing en de oorspronkelijke woning aan de Hoogendijkstraat behorende bij de bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
- de woningbouwontwikkeling dient een logische schakel te gaan vormen binnen de huidige stedenbouwkundige structuur;
- de woningbouwontwikkeling dient te reageren op de locatie en op de ligging van de locatie in de omgeving;
- de aanwezige (overigens niet-watervoerende) sloot dient behouden c.q. versterkt te worden.

Er is ingezet op een openbare strip en een verbreed straatprofiel aan de Hoogendijkstraat in combinatie met een achterliggend hof met woningen. De woningen aan de Hoogendijkstraat zijn naar achteren geplaatst om zo voldoende ruimte en de sfeer van een 'eigen plek' te creëren. Deze ruimte is daarnaast aangewend om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Tussen de parkeerplaatsen zijn plantvakken geprojecteerd om daarin bomen te plaatsen, hetgeen het geheel een groene aanblik geeft.

In het hofje is plaats voor woningen en een ruim opgezette publieke ruimte, waarbij voldoende ruimte is gecreëerd voor de te parkeren auto's. Ook is er ruimte gecreëerd voor beplanting in de vorm van boomvakken tussen de parkeerplaatsen en een groenstrook voor alle woningen langs. Daardoor wordt het openbaar gebied door groene accenten aangekleed. Ten zuidoosten van de eigenlijke locatie wordt een klein, enigszins groen aangekleed, braakliggend terreintje gelegen langs het Braamstraat Binnenpad, ingericht ten behoeve van een aanvullende parkeergelegenheid en een wadi voor waterberging.



Figuur 2.4: Stedenbouwkundig ontwerp

3.5 Beschrijving architectonisch ontwerp

Het ontwerp voor de te bouwen woningen is vervaardigd door Van Leeuwen Architecten BNA, kantoor houdende te Veenendaal. Het ontwerp van de woningen reageert op het Hoogendijk-complex met in de woningenrij aan de Hoogendijkstraat een poortgebouw en accenten op de hoeken. De nieuw te bouwen woningen aan de Hoogendijkstraat vormen qua materiaalgebruik en vormgeving een eenheid met de woningen in het achtergelegen hofje. De woningen zijn opgebouwd als twee lagen met een kap en sluiten aan op de baksteenarchitectuur zoals deze ook in de directe omgeving van de locatie voorkomt. De erfafscheidingen en buitenbergingen zijn als integraal onderdeel van het totaalontwerp mee-ontworpen.



Figuur 2.5: Impressies van het totale project De Boomgaard en de woningen

Het plan omvat de ontwikkeling van 37 woningen; het betreft:

- 10 eengezinswoningen aan de Hoogendijkstraat, waarvan 2 met extra grote zolder;
- 2 poortwoningen aan de Hoogendijkstraat;
- 2 'hoge' eindwoningen aan de Hoogendijkstraat;
- 7 'hoge' hofwoningen;
- 16 hofwoningen.

Binnen het eigenlijke plangebied worden in totaal 71 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn, mede ten behoeve van een als gevolg van de planontwikkeling toegenomen parkeerdruk op de nabije omgeving, langs het Braamstraat Binnenpad, nog acht langsparkeerplaatsen geprojecteerd.

De parkeerplaatsen zijn als volgt over het plangebied verdeeld:

In het plan zijn 15 parkeerplaatsen gesitueerd op het oostelijk parkeerpleintje. Binnen 'de hof' zijn 37 parkeerplaatsen gesitueerd waarvan 28 op het centrale binnenplein. Binnen het profiel van de Hoogendijkstraat zijn 19 parkeerplaatsen opgenomen. De overige acht zijn, als gezegd, langs het Braamstraat Binnenpad gelegen.

4 Onderzoeken

4.1 Introductie

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. De volgende aspecten zijn onderzocht:

- milieuhygiënische kwaliteit van de bodem;
- asbestinventarisatie ter plaatse;
- mogelijk aanwezige archeologische of aardkundige waarden;
- eventueel aanwezige natuurwaarden op de locatie;
- effecten van de ontwikkeling op de waterhuishouding;
- de te verwachten parkeerdruk op de omgeving;
- effecten van de ontwikkeling betreffende de luchtkwaliteit, geluidsaspecten en externe veiligheid.

In de onderstaande paragrafen worden de werkzaamheden en resultaten van deze onderzoeken beschreven.

4.2 Bodemonderzoek

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van een perceel noodzakelijk. Om inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit te verkrijgen wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook uitgevoerd voor de locatie De Boomgaard te Tiel. Het bodemonderzoek dat is uitgevoerd betreft een actualiserend en nader (asbest) bodemonderzoek.

De resultaten van onderstaande rapportages zijn de basis waarop het onderzoek is gebaseerd:

- verkennend bodemonderzoek Grotebrugse Grintweg 108 te Tiel, uitgevoerd door Chemielinco, van 12 april 2000 (projectnummer 20224);
- verkennend bodemonderzoek Grotebrugse Grintweg 114 te Tiel, uitgevoerd door Bodemstaete bv, van 25 januari 2006 (rapportage zonder project- of documentnummer);
- nader bodemonderzoek Grotebrugse Grintweg 114 te Tiel, uitgevoerd door Geo Survey Nederland bv, van 2 mei 1996 (rapportnummer 96399/P95129/MKE).

Uit deze onderzoeken is gebleken dat de grond geen 'schone' grond betreft.

De volgende verontreinigde deellocaties zijn onderscheiden:

- olieverontreiniging rond de ondergrondse tank ter plaatse van de Grotebrugse Grintweg 108;
- de verontreiniging met zware metalen en PAK die ter plaatse in het midden aan de Grotebrugse Grintweg zijn aangetroffen;
- een klein depot op perceel 3871;
- een overgangsgebied van ca. 200 m² welke in het Bodemstaete-onderzoek buiten beschouwing is gelaten maar waar in het onderzoek van Chemielinco puin- en kolenresten zijn aangetoond.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is voor bovengenoemde deellocaties uitgegaan van de hypothese 'verdacht'. Het benodigde veldonderzoek is verricht op 11 december 2006 en 18 april 2007.

Ter plaatse van de olietank aan de Grotebrugse Grintweg 108 is een sterke bodemverontreiniging aanwezig in de bodemlaag van circa 1,0 à 1,5 tot 2,0 m –mv. De onderliggende bodemlaag is nog licht verontreinigd. In het grondwater is geen olieverontreiniging aangetoond. Er is geraamd dat er circa 28m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is en 20 m³ licht tot matig verontreinigde grond. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging; sanering is derhalve noodzakelijk.

Op het middenterrein van de locatie bevat de bovengrond een cocktail van licht tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK, EOX en minerale olie. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt naar inschatting circa 250 m³. Daarnaast moet rekening worden gehouden met 1.500 m³ licht tot matig verontreinigde grond.

Het kleine depot op kadastraal perceel 3871 is niet noemenswaardig verontreinigd en heeft dezelfde kwaliteit als de onderliggende bodem van weide met boomgaard. Aanvullend onderzoek voor deze locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van het overgangsgebied blijkt een cocktail van licht tot sterke verontreiniging aanwezig te zijn aan diverse zware metalen, EOX, PAK en minerale olie. Ingeschat wordt dat de partij sterk verontreinigde grond circa 250m³ bedraagt.

Voor het overig bebouwde gedeelte van de locatie kan worden gesteld dat de bovengrond (variërend van 0,5 tot 1,0 m –mv) licht tot matig verontreinigd is met diverse zware metalen, EOX, PAK en minerale olie. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet aanbevolen met het oog op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de gehele locatie.

Er is op de te ontwikkelen locatie sprake van drie ernstige gevallen van bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak van toepassing is. Hiertoe is het opstellen van een saneringsplan verplicht. Daarnaast moet ervan worden uitgegaan dat de bovengrond op de gehele locatie tot mogelijk buiten de perceelsgrenzen tot circa 0,5 à 1,0 m –mv licht tot matig verontreinigd is. Ten behoeve van de voorgenomen herinrichting kan dit problemen opleveren ter plaatse van de woningen met tuin. Het materiaal zal bij voorkeur (indien civieltechnisch mogelijk) ter plaatse in de openbare beplantingsstroken verwerkt dienen te worden.

4.3 Asbestinventarisatie

Ten behoeve van de sloop van de bestaande gebouwen is een asbestinventarisatie uitgevoerd. In de asbestinventarisatie zijn 15 elementen benoemd en zijn de daarbij behorende acties omschreven. Gezien het verwijderen van de gedetecteerde materialen de grenswaarde niet gegarandeerd kan worden, zijn de saneringswerkzaamheden in de rapportage ingedeeld onder risicoklasse 2, waarbij een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf (SBC-BRL 5050) het werk dient uit te voeren.

4.4 Archeologisch onderzoek

Tijdens de realisatie van het beoogde plan zullen er grondwerkzaamheden plaatsvinden. Om beschadiging of vernietiging van archeologische waardevolle elementen in de ondergrond te voorkomen is, conform het Verdrag van Malta vereist, een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het archeologisch onderzoek wat is uitgevoerd betreft een bureauonderzoek. Tijdens het bureauonderzoek wordt door middel van literatuuronderzoek de verwachtingswaarde van de locatie bepaald. De verwachtingswaarde wordt vertaald in een verwachtingsmodel.

Aan de hand van de bureaustudie is vastgesteld dat in het gehele plangebied archeologisch indicatoren kunnen worden verwacht. Met name de kans op het aantreffen van resten van de agrarische nederzetting Zandwijk worden heel hoog geacht. Onderzoek naar de resten van de nederzetting Zandvoort zijn van belang vanwege hun relatie met de handelsnederzetting Tiel.

Met het oog op de mogelijke aanwezigheid van resten van de nederzetting Sandwijk in de ondergrond, wordt in de conclusie van het bureauonderzoek, aanbevolen om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het bouwplan, een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek uit te voeren door middel van het graven van proefsleuven. Het reeds uitgevoerde bureauonderzoek kan dienen als leidraad bij het op te stellen Programma van Eisen dat dient te worden opgesteld voordat met het graven van proefsleuven kan worden begonnen.

4.5 Natuurtoets en aanvullend onderzoek vleermuizen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de effecten van de voorgestane ontwikkeling op eventueel in het plangebied aanwezige natuurwaarden worden geanalyseerd. Tijdens deze analyse wordt onderzocht of de beoogde ontwikkeling voldoet of kan voldoen aan de eisen die vanuit het zorgplichtbeginsel uit de natuurbeschermingswetgeving aan de ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld. Het zorgplichtbeginsel is de belangrijkste component van de Nederlandse wetgeving op het gebied betreffende de natuurbescherming. Om effecten van de sloop van het huidige pand en de bouw van de woningen langs de noordzijde van de Hogendijkstraat en op het achterliggende gebied inzichtelijk te maken is door Grontmij een natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets is uitgevoerd in november 2006.

De natuurtoets bestaat uit een terreinonderzoek en een beschrijving van en toetsing aan het relevante beleid op het gebied van natuurbescherming. Tijdens het terreinonderzoek zijn de aanwezige natuurwaarden geïnventariseerd. Vervolgens is het relevante beleid beschreven en zijn de effecten van de ruimtelijke ingreep getoetst aan het vigerende beleid. Daarbij is zowel aandacht besteed aan het aspect gebiedsbescherming als aan het aspect soortenbescherming.

Uit de natuurtoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een Natura-2000 gebied, een beschermd natuurmonument, de EHS (Ecologische Hoofdstructuur), of een weidevogel- of ganzenfourageergebied. Door de beperkte functiewijziging en de ligging van de locatie in stedelijk gebied en de afstand van de percelen ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, de EHS en het dichtstbijzijnde weidevogel- of ganzenfourageergebied, gaat er geen negatieve invloed van de beoogde ontwikkeling uit op bovengenoemde beschermde gebieden. De gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde bouw van de woningen en de realisatie van de bijbehorende parkeerplaatsen.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de natuurpotenties van het terrein laag zijn. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. De aanwezige opgaande beplanting is een mogelijke plaats waar vogels kunnen broeden. Door de ligging van het perceel in stedelijk gebied zullen dit vooral algemene zangvogels betreffen. In de solitaire bomen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels aangetroffen als horsten, holtene kolonies. Door de ligging in stedelijk gebied zijn alleen algemene zoogdieren te verwachten als egel, veldmuis en huisspitsmuis. De bebouwing is daarnaast wel mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en mogelijk steenmarter.

Voor reptielen, amfibieën en vissen is het gebied niet geschikt. In het terrein is een greppel aanwezig, maar alleen bij hoge waterstanden in de Waal zorgt kwel ervoor dat er water in de greppel staat. Het hoge gras is geschikt als landbiotoop voor soorten als gewone pad. Voor deze soorten hoeft echter geen ontheffing te worden aangevraagd. Beschermde vlinders en libellen zijn in het plangebied niet te verwachten omdat een geschikte biotoop voor hen op de locatie ontbreekt. De habitat van een groot deel van de beschermde vlinders betreft schraalgraslanden, veen- en heidegebieden. Beschermde libellen zijn eveneens niet te verwachten omdat open water ontbreekt.

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de 37 woningen. Met de broedvogels kan rekening gehouden worden door de beplanting te verwijderen buiten het broedseizoen (broedseizoen is in de regel van 15 maart tot 15 juli). Indien werkzaamheden in en rond het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd te controleren of broedvogels in het gebied aanwezig zijn.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen en steenmarter. Dit is uitgevoerd door Ecochore Natuurtechniek. Tijdens de bezoeken zijn slechts enkele vleermuizen opgemerkt. Er zijn hoofdzakelijk waarnemingen verricht van gewone dwergvleermuis. De dieren waren korte tijd foeragerend aanwezig waarna ze in noordelijke richting doorvlogen. Vanaf de binnenplaats tussen de woningen en de bedrijfloodsen, werd 1 maal een doortrekkende laatvlieger waargenomen, richting noord; deze had geen specifieke binding met het gebied. Hoewel de aanwezige gebouwen mogelijkheden lijken te bieden voor geschikte verblijfplaatsen, zijn deze niet aangetroffen. Ook zijn geen zwermende dieren in de omgeving gesignaleerd.

Met name het achterliggende perceel met ruigte, struweel en bomen, wordt enige tijd gebruikt om te foerageren. Ook dit terrein vormt geen essentieel verblijfsgebied voor vleermuizen. Het aanvragen van een Flora- en faunawetontheffing is daarom niet nodig.

Van de zijde van Coen Hagendoorn Ontwikkeling BV wordt gesteld dat bij uitvoering van activiteiten in het kader van de realisatie van het project de werkzaamheden indien mogelijk conform de Gedragscode Flora en faunawet van de gemeente Tiel (d.d. 14 november 2006) zullen worden uitgevoerd.

4.6 Waterparagraaf

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

In het kader van de watertoets heeft er in 2006 voor het eerst afstemming plaatsgevonden tussen waterschap Rivierenland, de gemeente Tiel en Grontmij over de relevante waterhuishoudkundige aspecten. Vanwege het onderzoek in het kader van de wateroverlast in Tiel Oost is besloten de resultaten van dat onderzoek af te wachten. Halverwege 2009 is besloten verder te gaan en de wateropgave op eigen locatie op te lossen. Hierna is verschillende malen overleg geweest tussen waterschap Rivierenland, de gemeente Tiel en de ontwikkelaar.

De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

4.6.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in een gebied waar de grondwaterstanden onder invloed staan van de Waal en het Amsterdam Rijnkanaal. Tijdens hoge watestanden op de rivier treedt op verschillende plaatsen in de wijk grondwateroverlast op. Het maaiveld ligt op circa NAP +5,5 m. De bodem bestaat tot circa 1,5 m-mv uit klei. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied bedraagt NAP +4,8 m en tijdens een rivierwaterstand met een herhalingsstijd van 10 jaar stijgt de grondwaterstand tot NAP +5,2 m. Aan de oostzijde het plangebied is een oude greppel aanwezig, deze is niet aangesloten op het watersysteem.

4.6.2 Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Beheersplan van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

4.6.3 Waterhuishoudkundige thema's en ruimtelijke consequenties

4.6.3.1 Grondwater

Voor het toekomstig bouwpeil wordt uitgegaan van een worst-case scenario. De huidige grondwaterstand bij een rivierwaterstand met een herhalingsstijd van 10 jaar (T=10) bedraagt NAP + 5,20 m. De norm voor de een ontwatering van wegen is ten minste 0,70 meter. Dit betekent voor het plangebied dat het toekomstig straatpeil op minstens NAP +5,90 m moet liggen. Geadviseerd wordt de woningen 0,30 meter boven wegpeil aan te leggen. Door het plangebied op te hogen met goed doorlatend materiaal is de invloed op de omgeving gering.

4.6.3.2 Berging van hemelwater

Het plangebied ligt in een kwelgevoelig gebied. De bovengrond bestaat uit klei en is slecht doorlatend. Infiltratie is alleen mogelijk als de kleilaag doorbroken wordt in combinatie met grondverbetering. Hierdoor wordt extra kwel aangetrokken en dit is niet gewenst. Infiltratie van hemelwater in het plangebied is derhalve niet mogelijk en er moet gezocht worden naar bergingsvoorzieningen met een vertraagde afvoer.

In het plan Tiel Oost Droger en mooier is voorzien in een afvoerleiding in de Grote Brugse Grintweg voor hemelwater en kwelwater. In de toekomst kan het water vanuit bergingsvoorziening hier op aangesloten worden. Tot die tijd zal een tijdelijke afvoer naar de riolering gerealiseerd moeten worden.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een oude greppel. Deze kan worden omgevormd naar een droogvallende berging. Voor de bodem van de berging wordt de huidige GHG gehanteerd, deze ligt op NAP +4,80 m. Het maaiveld ten oosten van het plangebied ligt op NAP + 5,6 m. Om overlast in extreme situaties te voorkomen zal op NAP +5,50 m een noodoverstort gerealiseerd worden. Hierdoor is de maximale bergingsdiepte 0,70 meter. Afvoer kan plaatsvinden door middel van een overstortput op de bodem van de droogvallende berging met knijpleiding naar de Hogendijkstraat. De afvoer vanuit de droogvallende berging wordt begrensd op 1,5 l/s/ha (landelijk afvoer) het plangebied is 0,6 ha, de afvoer komt overeen met 0,9 l/s. Opgemerkt moet worden dat bij dit systeem ook kwelwater vertraagd wordt afgevoerd. Het ruimtebeslag voor de droogvallende berging bedraagt op insteekniveau .1231m², op bodemniveau van de berging is dit 474m².

4.6.3.3 *Riolering*

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Hogedijkstraat. De vertraagde afvoer van het water uit de droogvallende berging wordt afgevoerd richting de Hogedijkstraat. In de Grote Brugse Grintweg is voorzien in een afvoerleiding. Hier kan het water uit de droogvallende berging op aangesloten worden. Voor dat de afvoerleiding gerealiseerd is, kan het water aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Geadviseerd wordt om nu al een aparte leiding voor het hemelwater in de Hogedijkstraat richting Grote Burgse Grintweg aan te leggen. Hiermee kan te zijner tijd op de afvoerleiding aangesloten worden. De gemeente Tiel heeft aangegeven dat de hoeveelheden vuil- en hemelwater zonder problemen verwerkt kunnen worden door de bestaande riolering in Tiel Oost.

4.6.3.4 *Waterkwaliteit*

Hemelwater dat op daken valt wordt als schoon water gezien, mits geen uitlogende materialen als koper, lood en zink worden toegepast. Ook het hemelwater afkomstig van voetpaden is relatief schoon. Schoon water mag rechtstreeks geloosd worden. Het hemelwater afkomstig van parkeerplaatsen in wegen moet via een filtervoorziening geloosd worden, bijvoorbeeld een horizontale berm (min. 3 m breed), wadi of lamellenfilter. De droogvallende berging heeft dezelfde functie als horizontale berm. Er zijn derhalve geen risico's voor de waterkwaliteit.

4.6.3.5 *Beheer en onderhoud*

Tussen gemeente en ontwikkelaar zullen afspraken gemaakt moeten worden over het beheer en onderhoud van de droogvallende berging.

4.7 **Mobiliteitstoets en parkeerbalans**

De onderhavige beoogde ontwikkeling (37 woningen ontsloten via een bestaande straat rechtstreeks op een lokale verbindingsweg) heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige situatie van locatie en directe omgeving. De verkeersproductie van de ontwikkeling is van zodanig geringe omvang dat maatregelen te treffen tengevolge van de ontwikkeling niet aan de orde zijn. Het plan omvat de ontwikkeling van 37 woningen; het betreft:

- 10 eengezinswoningen aan de Hoogendijkstraat;
- 2 poortwoningen aan de Hoogendijkstraat;
- 2 'hoge' eindwoningen aan de Hoogendijkstraat;
- 7 'hoge' hofwoningen;
- 16 hofwoningen.

Binnen, en in relatie met, het plan worden in totaal 79 parkeerplaatsen gerealiseerd. De verdeling daarvan is als volgt:

- 15 parkeerplaatsen op het oostelijke pleintje;
- 19 parkeerplaatsen in de vorm van dwarsparkeren langs de noordzijde van de Hoogendijkstraat;
- 9 parkeerplaatsen op een pleintje in de noordwesthoek van de binnenhof;
- 28 parkeerplaatsen centraal in het binnengebied;
- 8 parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren langs de oostzijde van het Braamstraat Binnenpad.

In de situatie voorafgaand aan de ontwikkeling van onderhavig plan was er sprake van 9 parkeerplaatsen langs de noordzijde van de Hoogendijkstraat. Deze hadden hun ontstaansgrond in de aanwezigheid van het bedrijf; wegens het feit dat al jaren sprake was van een situatie van leegstand zijn de parkeerplaatsen gaandeweg door bewoners van woningen aan de Hoogendijkstraat in gebruik genomen. Met het plan is voorzien in de gerechtvaardigde wens tot compensatie van deze negen parkeerplaatsen. Daarmee zijn $79 - 9 = 70$ parkeerplaatsen bestemd voor bewoners en bezoek van het project De Boomgaard. Dit resulteert in een parkeernorm van $70 / 37 = \pm 1,9$ pp/won. Dit ligt ruim boven de norm van 1,8 pp/won, die is gebaseerd op de door de gemeente Tiel gehanteerde CROW-standaard.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht in Nederland zijn normen vastgesteld in de Wet milieubeheer (Wm) (hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', ook wel bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'). Ruimtelijk-economische projecten kunnen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- wanneer er na realisatie voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm;
- wanneer het project niet in betekenende mate bijdraagt of;
- wanneer er door maatregelen of saldering voldoende compensatie plaatsvindt.

Voorlopig draagt een plan in betekenende mate bij wanneer er meer dan 1% van de grenswaarde (= meer dan $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt bijgedragen. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) is voor woningen de vertaling gemaakt van 3% bijdrage. Voor het onderhavige plan is deze vertaalslag niet gemaakt, het is onbekend wanneer er een planbijdrage van meer dan 3% optreedt. Allereerst wordt middels een beperkt luchtonderzoek nagegaan of er sprake is van een NIBM bijdrage. Hiervoor wordt met behulp van de NIBM-Tool berekend of de verkeersbijdrage van het plan zorgt voor een IMB-bijdrage.

4.9 Akoestisch onderzoek

Conform de wet Geluidhinder is een onderzoek geluid noodzakelijk.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen vanwege omliggende wegen op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw blijkt dat alleen als gevolg van de Hoogendijkstraat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh optreedt. Op de Hoogendijkstraat is een 30 km/uur regime van toepassing. Wegen waar een 30 km/uur regime geldt hebben geen geluidszone volgens de Wgh. Hierdoor behoeven deze wegen geen toetsing aan de Wet geluidhinder. Aanvullende akoestische maatregelen zijn hierom niet verplicht. De geluidsbelastingen als gevolg van de overige wegen overschrijden de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet. Voor de overige wegen zijn geen verdere akoestische maatregelen noodzakelijk. Het is zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk om de woningen te realiseren.

4.10 Externe veiligheid

In het kader van deze ontwikkeling moet aandacht worden besteed aan externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, zowel bij bedrijven als vanwege transport met gevaarlijke stoffen (over weg, water, spoor en door buisleidingen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicovolle activiteiten (bedrijven en transport) en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of binnen een toetsingszone vanwege een relevante transportroute voor gevaarlijke stoffen of nabij een relevante buisleiding. Een verdere uitdieping van het aspect externe veiligheid is voor deze ruimtelijke ontwikkeling dan ook niet nodig.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit project is een samenwerkings- en exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Coen Hagedoorn Ontwikkeling BV. In deze overeenkomst zijn afspraken over het project vastgelegd omtrent zaken als uitgangspunten, woningaantallen, verhalen planschade e.d.

5.2 Maatschappelijk draagvlak

Omtrent de onderhavige ontwikkeling 'De Boomgaard' is op 23 mei 2007 een informatieavond gehouden. Op deze avond zijn geen bezwaren of doorslaggevende aandachtspunten aan de orde geweest. "Het plan is allerwegen positief ontvangen." Concluderend mag worden gesteld dat sprake is van voldoende maatschappelijk draagvlak waardoor vanuit dat perspectief gesproken kan worden van een maatschappelijk aanvaardbare ontwikkeling.

6 Conclusies

6.1 Het bouwplan binnen de beleidskaders

Het bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Daarbij past het naadloos binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie op het gebied: het betreft een uitdrukkelijk gewenste ontwikkeling.

6.2 Het bouwplan en de technische onderzoeken

Geen van de resultaten van de uitgevoerde technische onderzoeken leidt tot de vaststelling dat er sprake zou kunnen zijn van een onhaalbare ontwikkeling.

Samenvattend is de uitkomst van de verschillende thematische onderzoeken:

- bodemonderzoek:
 - saneringsnoodzaak aanwezig;
- inventarisatie asbest:
 - saneringsnoodzaak aannemelijk;
- archeologisch onderzoek:
 - bij start bouwrijpmaken middels proefsleuven archeologische situatie nader in beeld brengen;
 - het Programma van Eisen zal door de gemeente Tiel moeten worden goedgekeurd.
- Flora & Fauna:
 - geen natuurwaarden aanwezig. Als gevolg van de aanwezige oudere bebouwing wel rekening houden met de (overigens vooralsnog niet aangetoonde) aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters. Bij planning en uitvoering van sloopactiviteiten daarmee rekening houden;
 - de soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de 37 woningen. Met de broedvogels kan rekening gehouden worden door de beplanting te verwijderen buiten het broedseizoen (broedseizoen is in de regel van 15 maart tot 15 juli). Indien werkzaamheden in en rond het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd te controleren of broedvogels in het gebied aanwezig zijn;
 - Van de zijde van Coen Hagendoorn Ontwikkeling BV wordt gesteld dat bij uitvoering van activiteiten in het kader van de realisatie van het project de werkzaamheden indien mogelijk conform de Gedragscode Flora en faunawet van de gemeente Tiel (d.d. 14 november 2006) zullen worden uitgevoerd;
- waterhuishouding:
 - geconcludeerd is dat de voorgenomen ontwikkeling vrijwel geen gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie in het omliggende gebied;
- parkeerbalans:
 - door de gekozen parkeeroplossing en het aantal te creëren parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal te creëren woningen heeft de ontwikkeling geen verzwarend effect (geen toegenomen parkeerdruk) op de omgeving;

Tevens is aandacht besteed aan de effecten van de ontwikkeling op de aspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid; indien wettelijk noodzakelijk is ook daar nader onderzoek naar verricht. De uitkomsten daarvan tonen aan dat inzake geen van de genoemde aspecten sprake zal zijn van negatieve effecten.

6.3 Het bouwplan en maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Vanuit zowel financieel als maatschappelijk perspectief is sprake van een kansrijke, dus haalbare, ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit project is een exploitatie- en samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Tiel en Coen Hagendoorn Ontwikkeling

BV. In deze overeenkomst zijn afspraken (zoals uitgangspunten, woningaantallen, het verhalen van planschade et cetera) over het project vastgelegd.

Overzicht van rapportages van onderliggende onderzoeken

Bodem

Titel: Actualiserend en nader (asbest)bodemonderzoek
Subtitel: Plangebied 'De Boomgaard' aan de Hogendijkstraat te Tiel
Projectnummer: 216161
Referentienummer:
Datum: 9 mei 2007

Asbest (t.a.v. de bebouwing)

Titel: Volledige asbestinventarisatie t.b.v. sloop/verbouwing
Subtitel: Voormalige panden meubel- en houtwarenbedrijf aan de Grotebrugse Grintweg 108 te Tiel
Projectnummer: 216161
Referentienummer: 11/99016997
Datum: 9 januari 2007

Asbest (t.a.v. de bodem)

Titel: Actualiserend en nader (asbest)bodemonderzoek
Subtitel: Plangebied 'De Boomgaard' aan de Hogendijkstraat te Tiel
Projectnummer: 216161
Referentienummer:
Datum: 9 mei 2007

Archeologie

Titel: Archeologisch onderzoek Grote Brugse Grintweg te Tiel
Subtitel: Bureauonderzoek
Grontmij Archeologische Rapporten 379
Projectnummer: DR 217228
Referentienummer: DR 217228
Datum: 24 december 2008

Natuur

Titel: Notitie
Subtitel: Quick scan natuurwetgeving woningbouwlocatie Hoogendijkstraat te Tiel
Kenmerk: 216161
Referentienummer: 140-058-'07-03
Datum: 16 maart 2009

Water

Titel: Watertoets en waterparagraaf
Subtitel: Woningbouwlocatie 'De Boomgaard' te Tiel
Projectnummer: 284351
Referentienummer: 99051888
Datum: 13 januari 2010

Akoestiek

Titel: Nieuwbouwlocatie Hoogendijkstraat te Tiel
Subtitel: Akoestisch onderzoek
Projectnummer: 219430
Referentienummer: I&M-99062652-FO/jj
Datum: 21 mei 2008