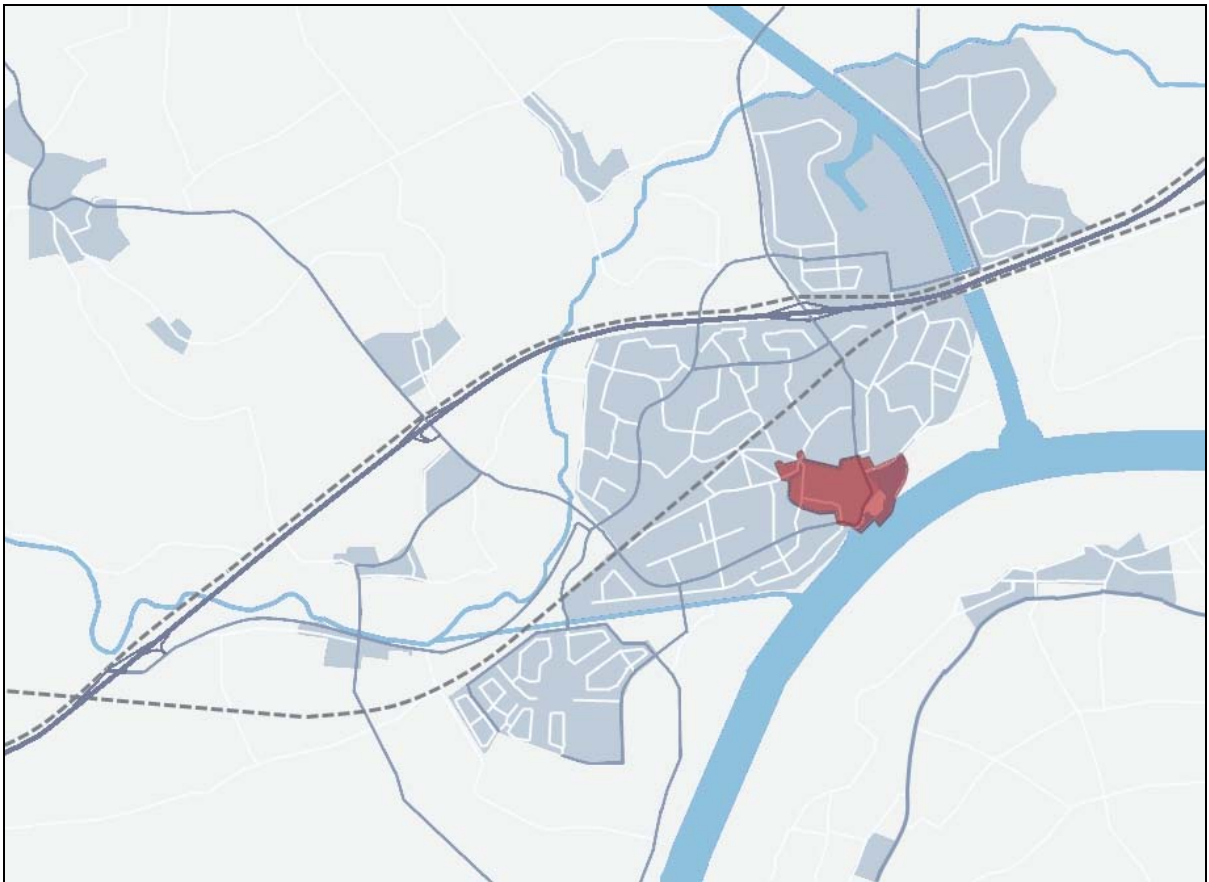


Bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening



Status: onherroepelijk

IDN: NL.IMRO.0281.BP00013-oh01

Het vastgestelde bestemmingsplan is ongewijzigd onherroepelijk geworden. Het IDN is daardoor gewijzigd. Het IDN in dit bestemmingsplan moet daarom gelezen worden als NL.IMRO.0281.BP00013-oh01.

status: vastgesteld

idn: NL.IMRO.0281.BP00013-va01

datum: 18 mei 2011

Gemeente Tiel



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Paragraaf 1.1	Aanleiding en doel	5
Paragraaf 1.2	Karakter en inhoud van het bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	6
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	6
Paragraaf 3.1	Inleiding	6
Paragraaf 3.2	Archeologie	6
Paragraaf 3.3	Markt 4	7
Paragraaf 3.4	Overige aanpassingen	8
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 5	Overleg	9

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Binnenstad is door de raad vastgesteld op 15 oktober 2008. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben beslist over de goedkeuring van het plan op 29 mei 2009. Naar aanleiding daarvan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze heeft uitspraak gedaan op 13 oktober 2010. Bij de uitspraak is alsnog goedkeuring onthouden aan onderdelen van de regeling ten aanzien van de archeologische waarden. Deze regeling is gebaseerd op de in de Monumentenwet 1998 opgenomen generieke oppervlaktemaat van 100 m² waaronder geen archeologisch onderzoekseis geldt voor bouwen en werken. Daarnaast is aan de bestemming van het achterste deel van het perceel Markt 4 op de verbeelding goedkeuring onthouden. De detailhandelsfunctie aldaar was ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens bepaalde de Afdeling dat binnen zes maanden na de uitspraak een herziening van het bestemmingsplan diende te worden opgesteld waarin de afgekeurde plandelen zijn gerepareerd.

Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan Binnenstad wordt het gewijzigde archeologiebeleid voor de binnenstad van Tiel, noodzakelijk als gevolg van de uitspraak van de Raad van State in de beroepsprocedure, planologisch verankerd.

De nieuwe regeling is gebaseerd op de 'beleidsadvieskaart Archeologie', die op 10 maart 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze onderscheidt gebieden op basis van te verwachten of bekende archeologische waarden. Per gebiedscategorie is een specifieke oppervlaktemaat vastgesteld, waaronder geen archeologische onderzoekseis geldt voor bouwen en werken.

Naast het aspect archeologie hebben gewijzigde inzichten geleid tot de wens om een aantal aanpassingen van uiteenlopende in de regels van het bestemmingsplan Binnenstad door te voeren.

Tenslotte is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden (Wabo). Deze wet heeft tot gevolg dat de in het plan gehanteerde terminologie op een aantal onderdelen niet meer actueel is.

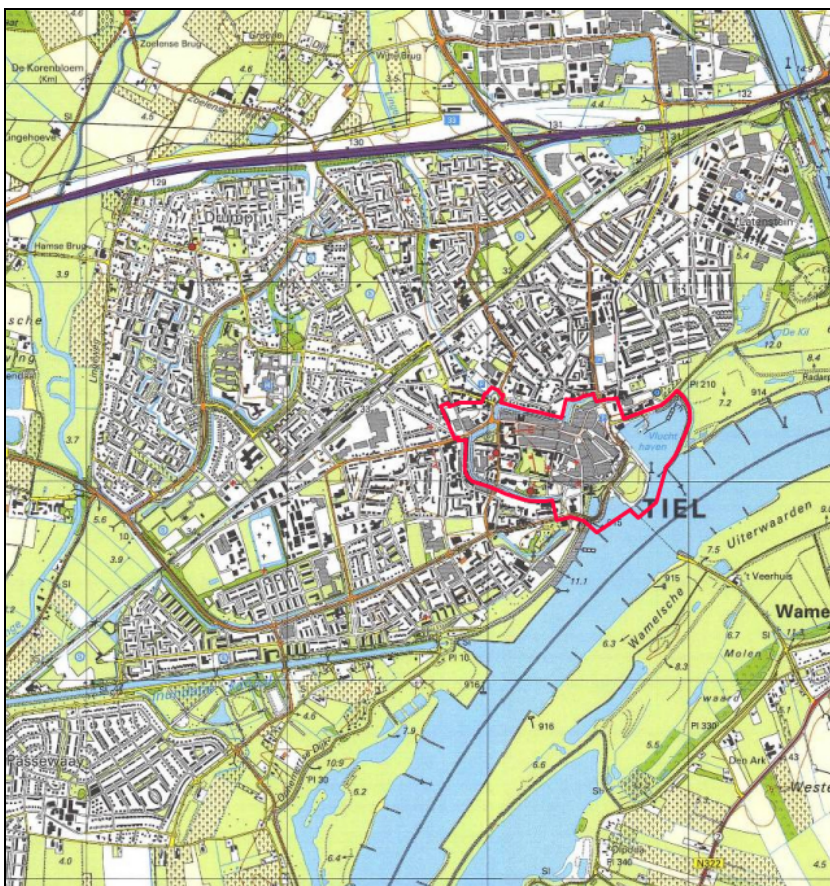
Om bovenstaande redenen heeft de gemeente besloten tot het opstellen van een eerste herziening van het bestemmingsplan Binnenstad.

1.2 Karakter en inhoud van het bestemmingsplan

In de eerste plaats is in de herziening een nieuwe regeling opgenomen die recht doet aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze regeling betreft een zestal dubbelbestemmingen met de daarbij behorende bestemmingsregelingen, waarin het aspect archeologie op een genuanceerde manier in het plangebied zijn beslag heeft gekregen. Daarnaast is het achterste deel van het perceel Markt 4 opnieuw op de verbeelding opgenomen, waarbij de bestaande detailhandelsfunctie positief is bestemd.

In de tweede plaats omvat de herziening aanpassingen in de gebruiks- en bouwregels in de woonbestemming, een aantal toegevoegde en/of gewijzigde begripsbepalingen, aanpassingen in de wijze van meten, een nieuwe regeling voor tuinen, een regeling voor dakhellingen, een andere redactie van de voorrangsregeling voor de dubbelbestemmingen en de regeling voor externe veiligheid. Tenslotte is het plan integraal aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

2. Bestaande situatie



Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied omvat het gehele plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad. De op de verbeelding herziene delen betreffen echter uitsluitend de gebieden met de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie alsmede achterste deel van het perceel Markt 4. De herziene regels hebben betrekking op het gehele plangebied, voor zover van toepassing.

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de herziene onderdelen van het plan beschreven. Deze betreffen het aspect archeologie en het achterste deel van het perceel Markt 4, voortvloeiende uit de uitspraak van de Raad van State inzake goedkeuring van het bestemmingsplan, alsmede uiteenlopende aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan Binnenstad. Voor het overige blijft het bestemmingsplan Binnenstad onverkort van kracht.

Naast de herziene delen van de verbeelding zijn de aanpassingen in de regels in de integrale tekst van de regels van het bestemmingsplan Binnenstad opgenomen, weergegeven in vet en cursief schrift. Op deze wijze is voor de burger duidelijk hoe de herziening moet worden gelezen in de context van het bestemmingsplan.

3.2 Archeologie

De gemeente Tiel heeft in de kadernota cultuurhistorie 'Voortbouwen op Fundamenten' haar ambities en beleidsvoornemens verkend en verwoord. De gemeente Tiel streeft zoveel mogelijk 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 Tiel staat voor de opgave om de wettelijke uitgangspunten van de Monumentenwet 1988 en de zorg voor het archeologische erfgoed op een werkbare en doelmatige manier te integreren in het gemeentelijke beleid. Uitgangspunt hierbij is (hierin betreffend de archeologische wetgeving, het verdrag van Malta, rijksbeleid en provinciaal beleid) het streven naar beheer en behoud van in de bodem aanwezige archeologische waarden om te voorkomen dat unieke informatie over het verleden van de gemeente verloren gaat.

De gemeente zorgt ervoor dat het archeologisch erfgoed volwaardig deel uitmaakt van de ruimtelijke ordening in het bijzonder en het gemeentelijk beleid in het algemeen. De inspanningen die daarmee gemoeid zijn, moeten in een goede verhouding staan tot het archeologische en maatschappelijke belang. Doelmatigheid, draagvlak, evenwichtigheid en het voorkomen van overbodige regelgeving vormen in deze benadering de sleutelbegrippen.

Daarnaast heeft de gemeente Tiel een Cultuurhistorische Waardekaart vastgesteld, die vervolgens is vertaald naar de meer specifieke beleidsadvieskaart archeologie. 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 tot onderzoek hangt daarmee af van de verwachte kans op het voorkomen op archeologische relictten in de bodem.

Op basis van de beleidsadvieskaart archeologie, waarin een gebiedsgerichte regulering van bodemverstoringende activiteiten in het kader van de archeologie is opgenomen is in dit herzieningsplan onderscheid gemaakt in de volgende archeologiebestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1: voor de AMK-terreinen (inclusief de wettelijk beschermde rijksmonumenten) geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen vanaf 30 m² met een verstoringsdiepte van 0,3m-mv.
- Waarde - Archeologie 2: er geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen vanaf 30 m² met een maximale verstoringsdiepte van 0,5m -mv.
- Waarde - Archeologie 3: er geldt een ondergrens bij verstoringen van 100 m² 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 5000m² 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.

Met het bovenstaande is in deze herziening een regeling voor het aspect archeologie in het bestemmingsplan Binnenstad gegeven, zoals in de uitspraak van de Raad van State is bepaald. Voor de wettelijk beschermde archeologische monumenten geldt nog dat naast de gemeentelijke planologische regeling de bepalingen uit de Monumentenwet gelden en dat te allen tijde een vergunning moet worden aangevraagd bij het Rijk.

3.3 Markt 4

Aan het achterste deel van het perceel Markt 4 was door de Raad van State goedkeuring onthouden vanwege het feit dat de aanwezige detailhandel niet was bestemd. Het algemeen belang dat de raad aanvankelijk koppelde aan de bestemming Centrum-4 van het pand, ontbreekt bij nader inzien. De uitzonderlijke locatie van het achterste deel van het pand dat grenst aan het Plein draagt niet bij aan het karakter van het Plein als horecaplein. Dit deel van het pand, dat in feite aan de Marktgang is gelegen, heeft slechts in beperkte mate een relatie met het Plein. Daarom is aan dit deel van het pand Markt 4 in deze herziening de bestemming Centrum-1 gegeven, in lijn met de hieraan ten grondslag liggende keuze, dat nu en in de toekomst de bestemming Centrum-4 noodzakelijk noch wenselijk is voor dit deel van het pand. Hiermee is eveneens gevolg gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.

3.4 Overige aanpassingen

Op grond van de inmiddels opgedane ervaring met het bestemmingsplan Binnenstad zijn nog de volgende onderdelen van de regels herzien:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet heeft met name gevolgen voor de terminologie die in het plan gehanteerd wordt. Bouw- en aanlegvergunningen zijn nu omgevingsvergunning, het verlenen van ontheffing is afwijken bij een omgevingsvergunning gaan heten. Daarnaast zijn procedureregels voor ontheffingen komen te vervallen. Het is niet in alle gevallen meer zo dat burgemeester en wethouders beslissen over ontheffingen en aanlegvergunningen. Daarom is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag beslist.

Begrippen

In artikel 1 zijn enkele begrippen gewijzigd dan wel toegevoegd. Vanwege de herziening van de archeologieregeling zijn de begrippen archeologisch onderzoek, archeologische waarde en bodemverstoring toegevoegd. De definitie van grootschalige detailhandel is iets aangepast aan de huidige, in bestemmingsplannen van Tiel gebruikelijke redactie. In verband met de in het plan toegevoegde gebruiksregels in de bestemming Wonen (zie hieronder) is een definitie van permanente bewoning opgenomen. Tenslotte is nog een definitie van weg opgenomen, aangezien deze term in de bepaling ten aanzien van de wijze van meten van het peil wordt gehanteerd.

Wijze van meten

In de wijze van meten zijn de bepalingen over het meten van de diepte en het peil aangepast. Deze bepalingen zijn, hoewel van gelijke strekking, iets nauwkeuriger geformuleerd. Het artikel is in overeenstemming gebracht met de nieuwe standaardregels van Tiel. Met name aan de bepaling over het peil bij dijken bestaat geen behoefte meer. De bepaling ten aanzien van het meten vanuit het hart van de lijnen op de analoge kaart is geschrapt omdat het digitale plan de doorslag geeft, boven het analoge kaartbeeld.

Tuin

De bestemmingsregeling voor tuinen is in overeenstemming gebracht met de nieuwe standaardregels van Tiel. Toegevoegd is een afwijkingsbevoegdheid om grotere erkers toe te staan in specifieke situaties. Hoewel niet zozeer de inhoud, maar wel de redactie van de bestemmingsomschrijving en de bouwregels op alle onderdelen iets is aangepast, is het gehele artikel, zoals opnieuw geformuleerd, vet en cursief weergegeven.

Wonen

Bij woningen is de regeling inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Binnenstad. In de specifieke gebruiksregels is ter verduidelijking opgenomen dat het verboden is om te wonen in bijgebouwen. Ook opslag op het erf is als verboden gebruik in de gebruiksregels opgenomen.

Vorrangsregeling dubbelbestemmingen

Het separate artikel waarin was bepaald welke rangorde bij overlap van meerdere dubbelbestemmingen, bijvoorbeeld Waarde - Archeologie en Waterstaat – Waterkering, aangehouden dient te worden, is omwille van de leesbaarheid ondergebracht in de regeling van de onderscheiden dubbelbestemmingen zelf.

Algemene bouw- en aanduidingsregels

Een bepaling ten aanzien van de dakhelling van gebouwen was abusievelijk niet in het bestemmingsplan Binnenstad opgenomen. In deze herziening is, in overeenstemming met de andere in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen in Tiel, een algemene bouwregel toegevoegd waarin de maximale dakhelling voor gebouwen is bepaald.

De regeling voor de veiligheidszone (bevi) is in verband met de SVBP 2008 naar een algemene aanduidingsregel verplaatst.

4. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan bevat voor diverse gebieden een aanvullende juridische regeling ten aanzien van het behoud van archeologische waarden. Dit is een verplichting die de gemeente Tiel uitvoert op basis van de Monumentenwet 1988 zoals die geldt sinds de Wet op de archeologische monumentenzorg daarin verwerkt is. Omdat het louter een juridische regeling is die niet direct op uitvoering gericht is, zijn daaraan geen direct economische consequenties verbonden (eventuele economische aspecten zijn immers al in de betreffende wettelijke regeling vervat). Daarom zijn er geen redenen om aan te nemen dat het plan in financieel-economische zin niet haalbaar zou zijn.

Met de overige aanpassingen doen zich geen ontwikkelingen voor waarbij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Binnenstad in het geding komt.

5. Overleg

Omdat deze herziening enerzijds een reparatie van het bestemmingsplan Binnenstad betreft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State omtrent de goedkeuring van dat plan en anderzijds uitsluitend een aantal aanpassingen van ondergeschikte aard omvat, wordt het voeren van overleg niet nodig geacht.