



gemeente **Tiel**

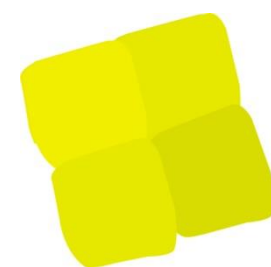


BügelHajema

Plek voor ideeën

Gebiedsvisie buitengebied





Gebiedsvisie buitengebied

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2016

Projectnummer 242.00.04.00.00
23 maart 2016



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Gebiedsanalyse	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Landschappelijke deelgebieden	15
2.3.1	Het rivieren- en uiterwaardenlandschap	17
2.3.2	Het oeverwallen- en stroomruggenlandschap	19
3	Beleid	23
3.1	Structuurvisie 2030	23
3.2	Provinciale Omgevingsvisie en verordening	25
3.3	Ambitiedocument 2016-2020, Regio Rivierenland	26
3.4	Richtinggevende uitspraken gemeenteraad	27
4	Gebiedsvisie	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Zonering gebieden met prioritaire functies	29
4.3	Landbouw	32
4.3.1	Ontwikkeling	32
4.3.2	Visie op hoofdlijnen	32
4.3.3	Visie uitgewerkt	33
4.3.4	Woon- en zorgfuncties op agrarische bedrijven	34
4.3.5	Nevenactiviteiten	35
4.4	Functieverandering	37
4.5	Natuur en landschap/cultuurhistorie	39
4.6	Water	40
4.7	Woningen en niet-agrarische bedrijven	40
4.8	Recreatie en toerisme	43

4.9	Duurzame energie	44
4.10	Nieuwe landgoederen	45
5	Dynamisch afwegingskader	47
5.1	Nieuw ordeningsprincipe	47
5.2	Vier afwegingsprincipes	48
6	Uitvoering	51
6.1	Toepassing Gebiedsvisie	51

Bijlagen

Samenvatting

De gemeente Tiel is begonnen met de voorbereidingen om het bestemmingsplan buitengebied te herzien. In die voorbereidingen wordt allereerst een zogenaamde gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie biedt enerzijds de basis van het op te stellen bestemmingsplan, maar biedt ook het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven in het buitengebied.

Daarbij is onderscheid gemaakt in de voorziene ontwikkelingen ('de bekende toekomst') en nieuwe ontwikkelingen en innovaties die nu nog niet zijn te voorzien ('de onbekende toekomst'). Voor dat laatste geldt als uitgangspunt dat er op voorhand geen ontwikkelingen worden uitgesloten, maar nader afgewogen kunnen worden aan de hand van een dynamisch afwegingskader (hoofdstuk 5). Daarbij wordt getoetst aan de hand van vier principes:

- zonering prioritaire functies
- zonering dynamiek-luwte-rust
- behoud van de balans
- bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.

In dit afwegingskader staat de versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied centraal.

De belangrijkste uitgangspunten voor de bekende toekomst in de gebiedsvisie zijn:

- Zonering in gebieden met prioritaire functies: agrarisch gebied, gemengd gebied, groenblauwe zone en stedelijk uitloopgebied (zie kaart op blz. 30).
- Keuze voor het bieden van ruimte aan grondgebonden agrarische bedrijven en met name aan de fruitteeltbedrijven. Deze bedrijven krijgen ruimte voor een bouwvlak van maximaal 1,5 ha.
- Daarbij hoort: ruimte voor teeltondersteunende voorzieningen.

- Uitbreiding veehouderijen buiten het bestemmingsplan om, vanwege de potentiële effecten op Natura 2000-gebieden. Faciliteren door een algemene verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad, waardoor toch relatief snel medewerking kan worden verleend.
- Opslag, verwerking en transport voor derden is mogelijk, maar vergt een nadere afweging per geval vanwege de mogelijke effecten op de leefbaarheid en de verkeersveiligheid.
- Ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven (mede afhankelijk van de zonering in prioritaire functies).
- Ruime mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (mede afhankelijk van de zonering in prioritaire functies). Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij uitgangspunt. Dit kan bestaan uit sloop van gebouwen, maar ook uit versterking van het landschap of aanleg van recreatieve routes.
- Bestaande landschaps- en natuurwaarden beschermen in het bestemmingsplan.
- Geen ruimte voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied, anders dan via functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing (of via het dynamisch afwegingskader).
- De inhoudsmaat van burgerwoningen wordt verruimd tot 700 m³. Een verdere verruiming is toegestaan, mits er sprake is van een aanzienlijke versterking van de kernkwaliteiten.
- Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven is beperkt mogelijk, waarbij de meest ruimte wordt geboden aan bedrijven die enige binding hebben met het buitengebied.
- Ruimte voor het versterken van het toeristische en dagrecreatieve (mede)gebruik van het buitengebied. Ook activiteiten die een bijdrage leveren aan de toeristische attractiviteit van het buitengebied worden gestimuleerd.
- Ruimte voor duurzame energievormen, mits deze weinig landschappelijke gevolgen hebben. Terughoudendheid bij het toestaan van windturbines.



Luchtfoto buitengebied gemeente Tiel

1 Inleiding

De gemeente Tiel is begonnen met de voorbereidingen om het bestemmingsplan buitengebied te herzien. In die voorbereidingen wordt allereerst een zogenaamde gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie biedt enerzijds de basis van het op te stellen bestemmingsplan, maar biedt ook het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven in het buitengebied.

De voorbereidende werkzaamheden voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zijn in juni 2014 gestart met de vaststelling van het Plan van Aanpak door het college. Daarbij is besloten om raad en samenleving vanaf de start van het proces uitgebreid te betrekken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Als eerste is hiertoe een informatienota opgesteld waarin alle vaststaande kaders wat betreft (landelijk en provinciaal) beleid en regelgeving, feitelijke situatie en ontwikkelingen in het buitengebied zijn beschreven. Op 5 november 2014 is een beeldvormingsavond gehouden waarop bewoners en ondernemers samen met raads- en commissieleden aan de hand van de informatienota in gesprek zijn gegaan over ontwikkelingen, wensen en zorgen met betrekking tot het buitengebied. Tevens zijn individuele gesprekken gehouden met een groot aantal vertegenwoordigers van de diverse spelers in het buitengebied, de stakeholders.

Uit de informatienota, de beeldvormingsavond en de stakeholdergesprekken zijn de belangrijkste onderwerpen en vraagstukken gedestilleerd en in een startnotitie samengevat. Deze startnotitie is vervolgens onderwerp van discussie geweest in de gemeenteraad op 17 juni 2015. In die raadsbijeenkomst heeft de raad richtinggevende uitspraken gedaan over een aantal thema's. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 Beleid (paragraaf 3.4).

Al deze bouwstenen hebben bijgedragen aan de voorliggende gebiedsvisie. De concept gebiedsvisie is besproken met stakeholders op het gebied van landbouw, recreatie, water, natuur en dergelijke. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de voorliggende visie.

Plangebied

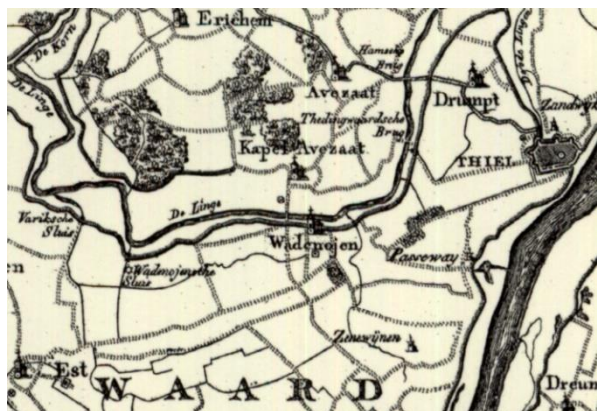
Het plangebied betreft het gehele buitengebied van de gemeente Tiel, uitgezonderd het deel ten oosten van het bedrijvenpark Medel (hiervoor is een uitbreidingsplan voor bedrijventerrein in voorbereiding) en uitgezonderd de kernen Kapel Avezaath, Wadenioijen en Bergakker.

Op de volgende bladzijde is het plangebied weergegeven.

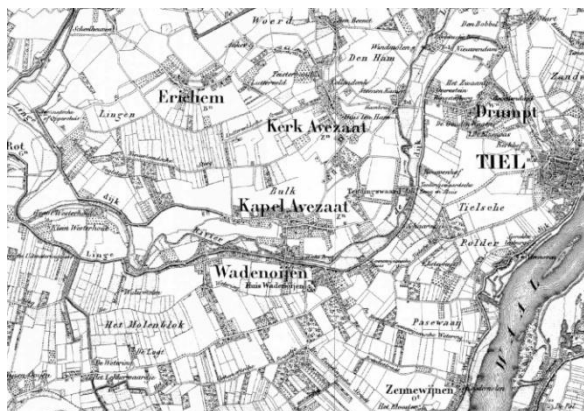
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 is een analyse van het plangebied en het relevante beleid opgenomen. Op basis daarvan is in hoofdstuk 4 de gebiedsvisie opgenomen. Aanvullend is in hoofdstuk 5 een dynamisch afwegingskader opgenomen voor 'de onbekende toekomst'. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de uitvoering beschreven.

De snelle lezer kan zich dus beperken tot het lezen van de hoofdstukken 4 en 5, waarin de visie is opgenomen.



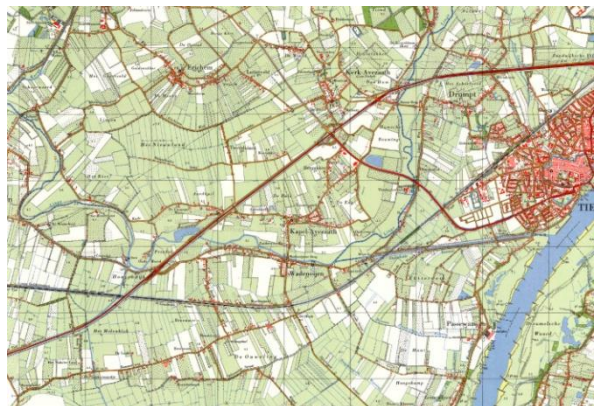
Kaart +/- 1800



Kaart +/- 1850



Kaart +/- 1900



Kaart +/- 1960



Kaart +/- 1990



Kaart +/- 2015

2 Gebiedsanalyse

2.1 Historische ontwikkeling¹

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

Rond 1850 kenmerkt het buitengebied van Tiel zich door een grote afwisseling in open en besloten gebieden. Op de hogere delen (met name rondom de Linge) is de meeste bebouwing gelegen, afgewisseld met fruitteelt en boschages. De lagere delen kenmerken zich door openheid, afgewisseld met broekbossen. De verkaveling van het gebied is zeer grillig, onder andere door de meanderende Linge en de ontginningslinten die de hogere delen volgen.

Aan het eind van de 19e eeuw werd de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal aangelegd. De laatste om de Hollandse waterlinie te kunnen voeden in tijden van oorlog. Deze (infrastructurele) lijnen zorgen

voor een opdeling van het buitengebied. De directe relatie van de stad Tiel met het buitengebied gaat verloren.

Vanaf het begin van de twintigste eeuw groeit de stad 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 1960 was dit gebied vrijwel geheel opgevuld en waren langs het Amsterdam-Rijnkanaal industriegebieden ontstaan.

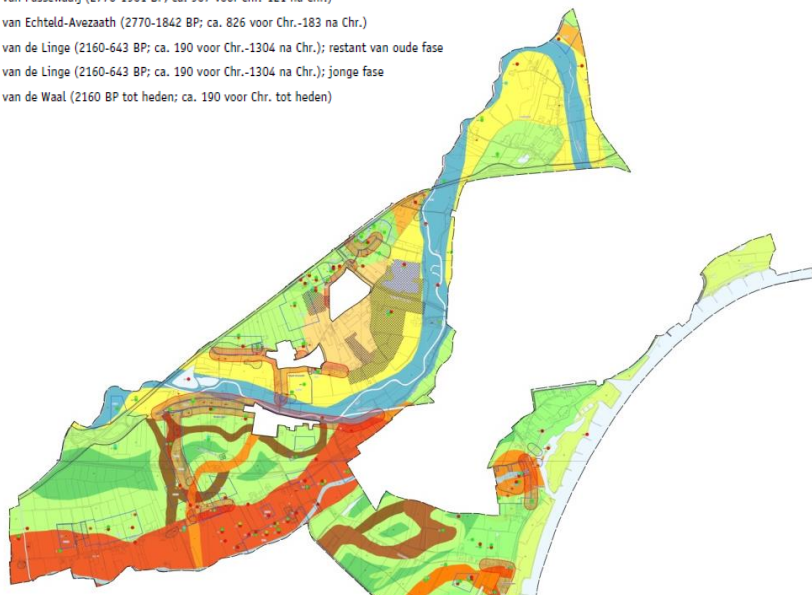
In de 70'er jaren werd de sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-noord. Het van oorsprong open poldergebied wordt langzamerhand gevuld met bebouwing. De stad Tiel groeit verder richting oude kernen zoals Drumpt. In het overige buitengebied is sprake van een geringe verdichting van de bebouwingslinten en een geringe schaalvergroting van de bebouwing. Wel is er sprake in een afname van groenstructuren (broekbossen) en een toename van de fruitteelt. De openheid wordt schaarser, met name de oe-verwallen en stroomruggen verdichten sterk door fruitteelt. De aanwezige openheid wordt beperkter en de zichtbaarheid neemt af.

Met de bouw van Passewaaij heeft Tiel vanaf de 90'er jaren de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt. Fruitteelt levert nog steeds een belangrijke bijdrage aan de Tielse identiteit. Het verdichten van het buitengebied met fruitteelt heeft doorgezet tot in de komgronden (met bijbehorende schaalvergroting van de bebouwing). De gunstige ligging aan weg- en waterwegen heeft daarnaast een stevige positie op het gebied van transport en logistiek opgeleverd, die met name op het grootschalige bedrijventerrein Medel een plek heeft gevonden.

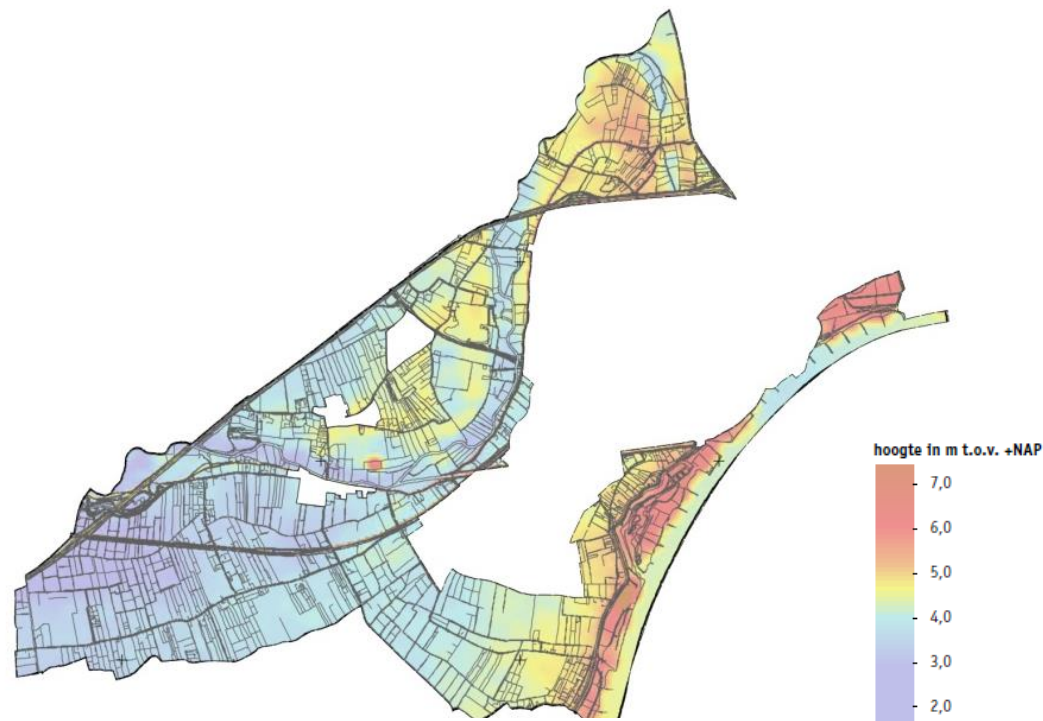
¹ Structuurvisie Tiel 2030 (bureau Nieuwe Gracht, 2010)

meandergordels

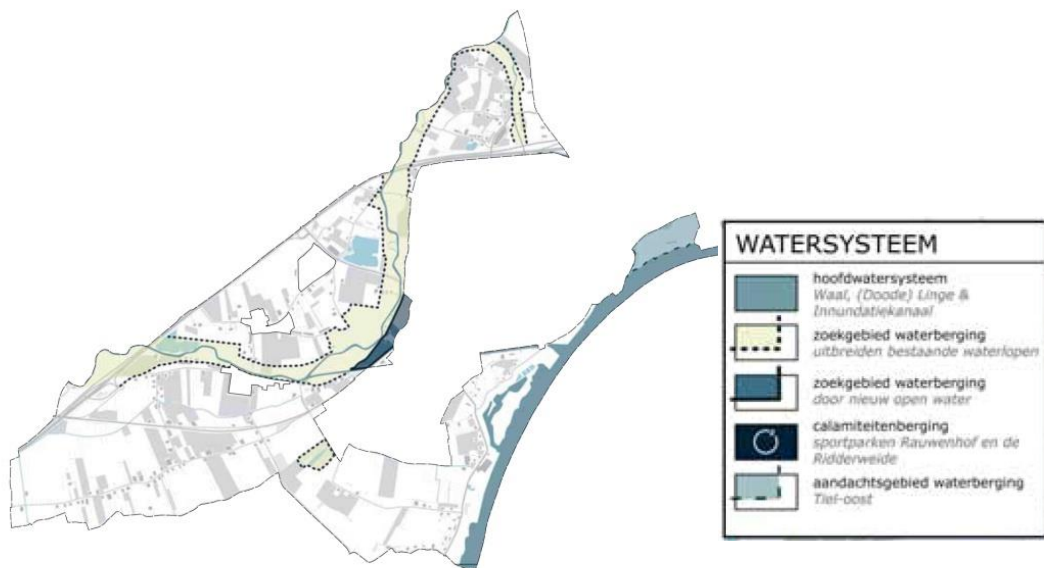
- 1 meandergordel van Schuurkamp (5788-5360 BP; ca. 4649-4176 voor Chr.)
- 2 meandergordel van Ochten (4610-3290 BP; ca. 3362-1525 voor Chr.)
- 3 meandergordel van Zoelen (4376-2420 BP; ca. 3008-441 voor Chr.)
- 4 meandergordel van Bommel (2936-2310 BP; ca. 1123 voor Chr.-389 voor Chr.)
- 5 meandergordel van Zennewijnen (2984-1890 BP; 1121 voor Chr.-126 na Chr.)
- 6 meandergordel van Passewaaij (2770-1901 BP; ca. 907 voor Chr.-121 na Chr.)
- 7 meandergordel van Echteld-Avezaath (2770-1842 BP; ca. 826 voor Chr.-183 na Chr.)
- 8 meandergordel van de Linge (2160-643 BP; ca. 190 voor Chr.-1304 na Chr.); restant van oude fase
- 9 meandergordel van de Linge (2160-643 BP; ca. 190 voor Chr.-1304 na Chr.); jonge fase
- 10 meandergordel van de Waal (2160 BP tot heden; ca. 190 voor Chr. tot heden)



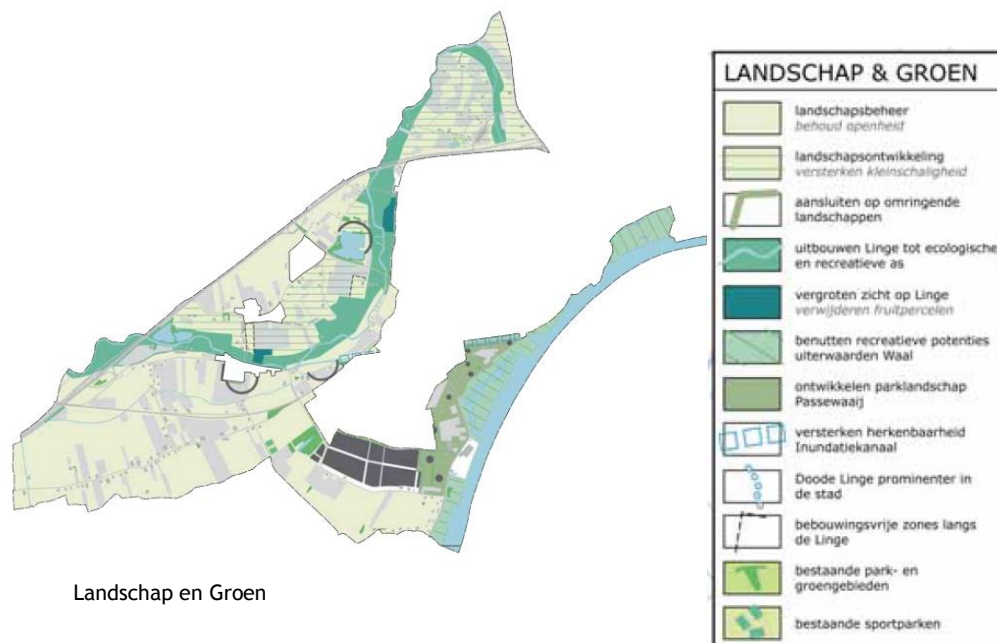
Geomorfologie



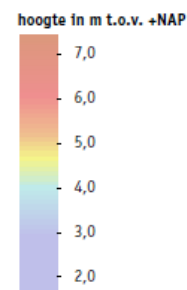
Hoogtekaart



Water



Landschap en Groen



WATERSYSTEEM

- hoofdwatersysteem
Waal, (Doodse) Linge & Inundatiekanaal
- zoekgebied waterberging
uitbreiden bestaande waterlopen
- zoekgebied waterberging
door nieuw open water
- calamiteitenberging
sportparken Rauwenhof en de Ridderweide
- aandachtsgebied waterberging
Tiel-oost

LANDSCHAP & GROEN

- landschapsbeheer
behoud openheid
- landschapsontwikkeling
versterken kleinschaligheid
- aansluiten op omliggende
landschappen
- uitbouwen Linge tot ecologische
en recreatieve as
- vergroten zicht op Linge
verwijderen fruitpercelen
- benutten recreatieve potenties
uiterwaarden Waal
- ontwikkelen parklandschap
Passewaaij
- versterken herkenbaarheid
Inundatiekanaal
- Doodse Linge prominenter in
de stad
- bebouwingsvrije zones langs
de Linge
- bestaande park- en
groengebieden
- bestaande sportparken

2.2 Huidige situatie

De huidige situatie is geanalyseerd volgens ‘de lagenbenadering’. Daarbij zijn de eigen kenmerken van de lagen belangrijk, maar ook de onderlinge interacties. De basis wordt gevormd door de laag ‘groenblauwe onderlegger’. Dit is een traag veranderende laag van landschap, bodem en waterstructuur die in hoge mate sturend is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samen met de laag ‘netwerk van verbindingen’ geeft deze laag in principe aan waar veel dynamischer ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De laag ‘verstedelijking’ is een resultante van de andere lagen. De groenblauwe onderlegger en het netwerk van verbindingen hebben in grote mate de condities bepaald voor een gunstig leefklimaat en zodoende de locaties waar veel verstedelijking heeft plaatsgevonden.

De groenblauwe onderlegger

Op de geomorfologie- en hoogtekkaart is goed terug te zien hoezeer het ontstaan van het landschap rond Tiel bepaald is door rivieren. De huidige loop van de Linge is uiteraard afleesbaar, maar de kaarten laten tevens zien dat de Linge in het verleden verschillende malen van loop is veranderd. Dit is met name zichtbaar op de geomorfologische kaart aan de zogenaamde ‘meandergordels’. Ook in de waterhuishouding spelen de rivieren uiteraard een belangrijke rol. Waal, Linge, Doode Linge en Inundatiekanaal vormen de belangrijkste watergangen binnen een relatief eenvoudig systeem. Afvoer van water vindt voornamelijk plaats via Linge en Waal.

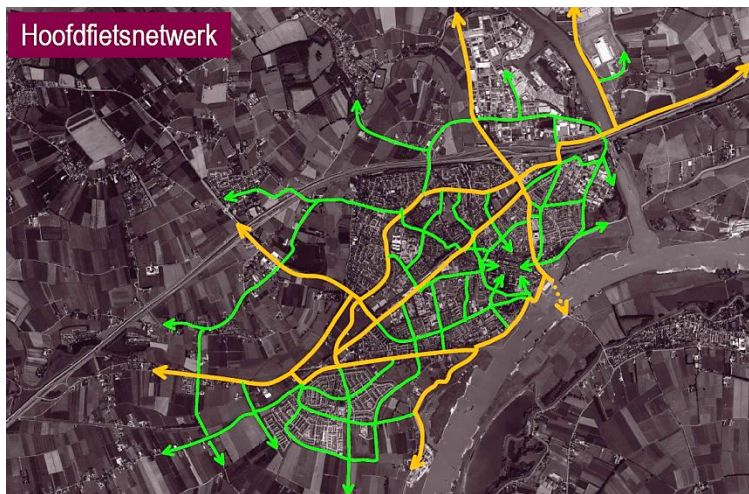
De natuurwaarden in en rond Tiel hebben eveneens alles te maken met de aanwezige rivieren. De uiterwaarden van Linge en Waal behoren grotendeels tot het Gelders Natuurnetwerk en zijn daarnaast Natura 2000-gebied (Vogelrichtlijn) of overig natuurgebied. Tevens spelen ze een belangrijke rol als

recreatief uitloopegebied, hoewel moet worden geconstateerd dat vooral langs de Linge onvoldoende gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden.

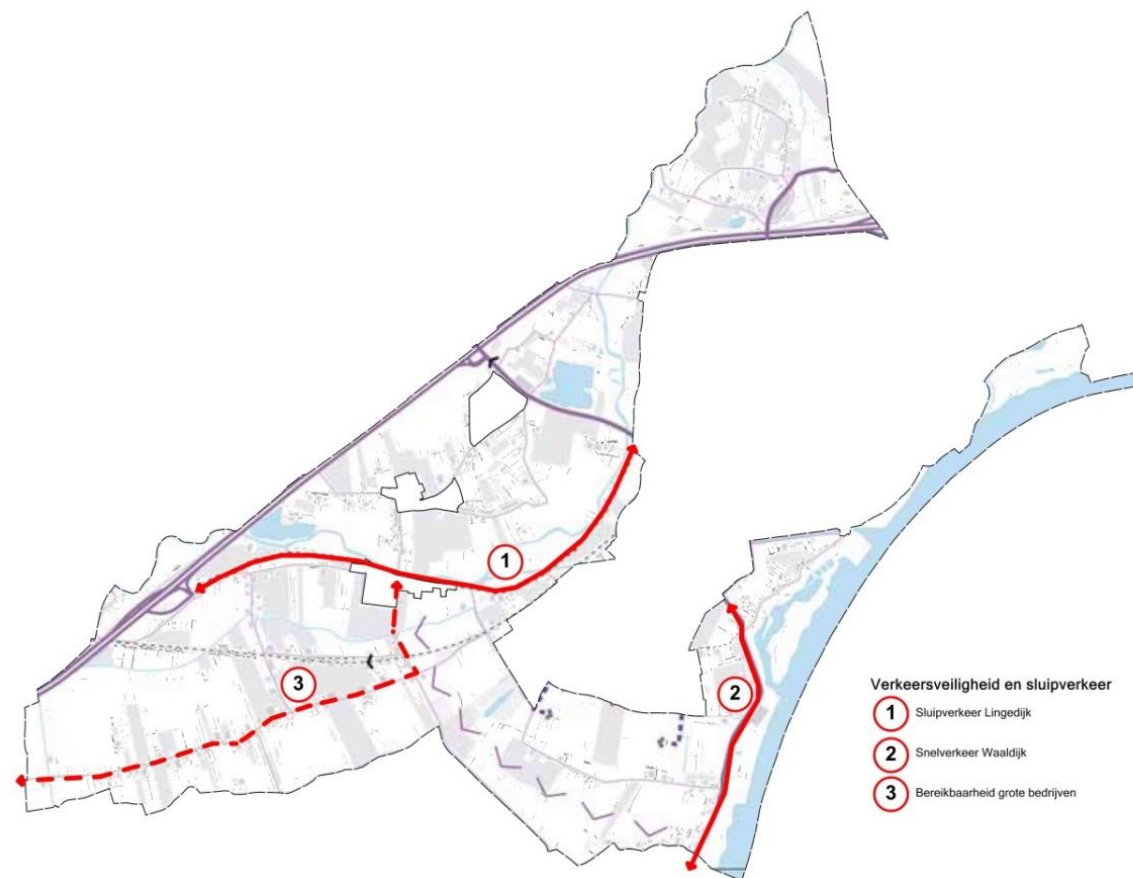
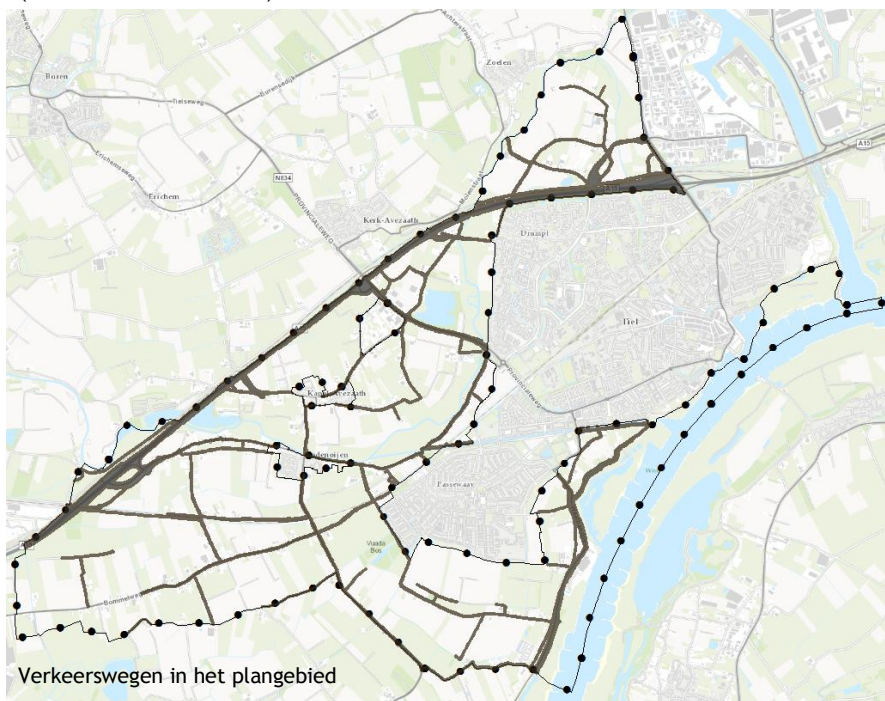
Het van oorsprong open Lingedal staat onder druk van ontwikkelingen die het dal verdichten en het zicht op de Linge verhinderen. De karakteristieke openheid is zodoende niet overal waar te nemen of herkenbaar aanwezig.

Rondom de Linge, op de hogere oeverwallen, is sprake van een kleinschalig landschap met een grillige verkaveling. Op deze gronden zijn de eerste nederzettingen ontstaan en is sprake van een mix van functies.

Tussen de Linge en de Waal is sprake van stroomruggen en komgebieden. In tegenstelling tot de oeverwallen rondom de Linge, is hier de weidsheid en openheid beeldbepalend. Rondom de Bommelweg staat deze onder druk vanwege het sterker verdichten van het bebouwingslint. Hierdoor verdwijnen zichtlijnen en komt bebouwing nadrukkelijker in het open komgebied te liggen.



(bron: Mobiliteitsvisie)



Verkeersveiligheid en sluijverkeer

Netwerk van verbindingen

De oudste wegen in de gemeente Tiel liggen op stroomruggen en oeverwallen. Ze zijn te vinden in en rond de vroegmiddeleeuwse dorpskernen van Tiel, Zandwijk, Westeroyen, Drumpt, Bergakker, Kapel-Avezaath, Wadenoijen en Zennewijnen/Passewaaij. Deze wegen zijn herkenbaar aan hun slingerende tracé. In de late middeleeuwen zijn meer rechte wegen aangelegd (in samenhang met bedijkingen) in het lager gelegen nattere gebied, zoals de Zijvelingsestraat, de Groenestraat en de Bommelweg.

Vanaf de negentiende eeuw zijn in Tiel veel nieuwe verkeersaders aangelegd. In het buitengebied van de gemeente verschenen vooral nieuwe (boven)regionale verkeersaders: in de negentiende eeuw de spoorlijn, in de twintigste eeuw respectievelijk het Amsterdam-Rijnkanaal, de snelweg A15 en de provinciale wegen N834 en N835.

De Tielse verkeersstructuur wordt tegenwoordig sterk bepaald door de A15, met drie aansluitingen op het grondgebied van Tiel. Vanaf twee van die aansluitingen lopen (provinciale) wegen de stad in, richting het centrum. De derde aansluiting takt direct aan op de oude Lingedijk, die - hoewel ongeschikt - hierdoor flink wat doorgaand verkeer te verwerken krijgt. Bij de aanleg van de Betuweroute is de directe wegverbinding Tiel-Geldermalsen vervallen. De Tielse hoofdwegstructuur bestaat hiermee uit een soort drietand, met de A15 als basis.

Het openbaar vervoer in en rond Tiel wordt gevormd door de spoorlijn richting Geldermalsen en Elst. Het aanvullende vervoer bestaat uit een aantal regionale busdiensten. Dit systeem blijft ook in de toekomst de basis vormen.

In de huidige situatie is de stad Tiel onvoldoende verbonden met zijn eigen landelijke omgeving. Er zijn diverse vrijliggende fietspaden gepland (stippellijnen) om het recreatieve netwerk een impuls te geven. Deze zijn name rondom de Linge gesitueerd en gaan hand in hand met de ontwikkeling van de Linge als ecologisch en recreatieve drager voor de gemeente.

Verkeersveiligheid en sluipverkeer

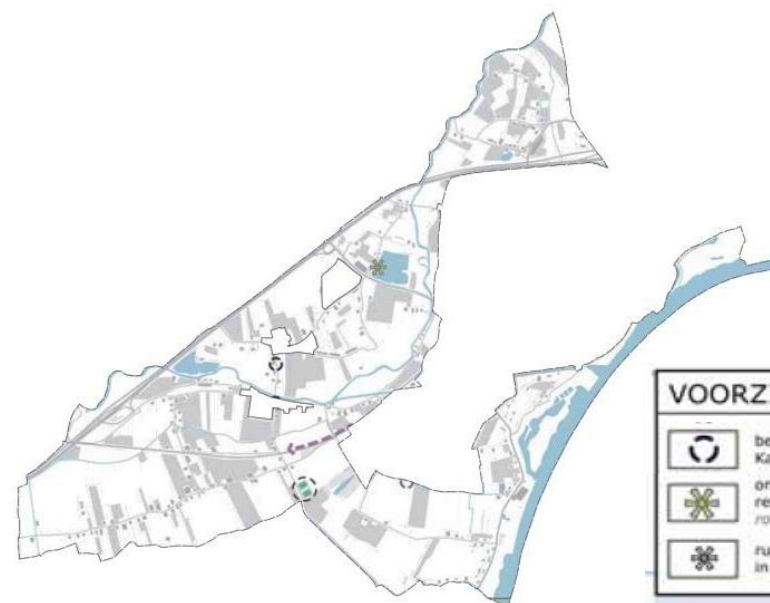
Aan de wegen waar veel agrarische bedrijven gevestigd zijn, bijvoorbeeld de Bommelweg, Bredestraat, Ophemertseweg en de Lingedijk, bevindt het auto- en vrachtverkeer en het langzaam verkeer zich samen op één weg. Er is slechts een markering op de weg. Bij sommige kleinere wegen, zoals de Eng ontbreekt deze markering zelfs. Wat duidelijk is, is dat deze wegen niet zijn berekend op grote bedrijven die veel vrachtverkeer met zich meebrengen. De geringe breedte van deze wegen zorgt soms ook voor problemen met tegenliggers, waardoor uitgeweken moet worden in de berm.

Daarnaast is er sprake van een conflict tussen recreatief verkeer (wandelaars en fietsers) en snelverkeer (auto's en motoren). Dit manifesteert zich vooral in de bloesemtijd en in het toeristenseizoen.

Er is maar op één plaats in het buitengebied van Tiel waar sluipverkeer voorkomt. Dit is op de Lingedijk. Bij filevorming op de A15 tussen Deil en Tiel is er sprake van sluipverkeer tussen afslag 31 (Wadenoijen) en Tiel/Tiel-Passewaaij. In regionaal verband wordt een lobby gevoerd om doorstroming en veiligheid op de A15 te agenderen bij de Minister van Infrastructuur en Milieu.



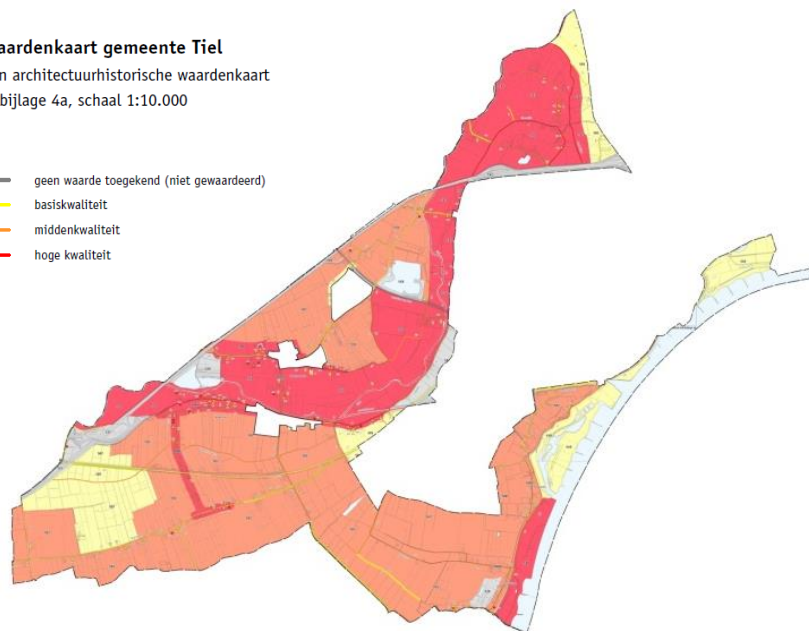
Werken



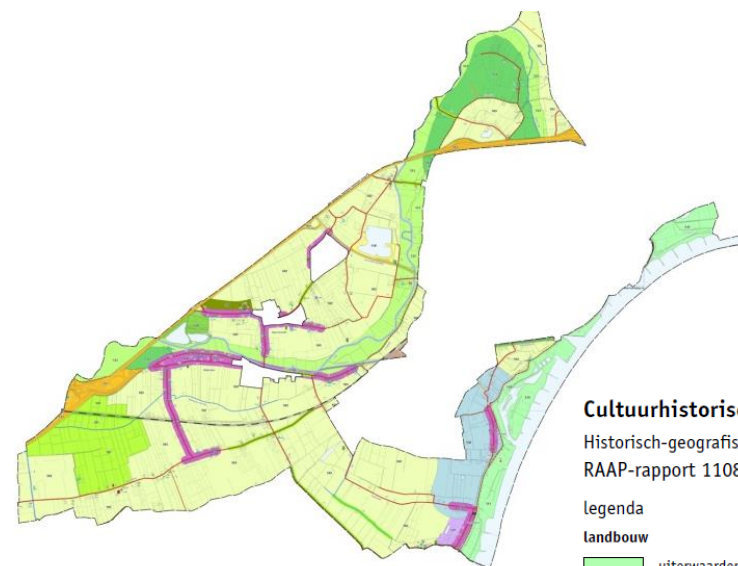
Voorzieningen

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tiel
Historisch-geografische en architectuurhistorische waardenkaart
RAAP-rapport 1108, kaartbijlage 4a, schaal 1:10.000

waardering elementen



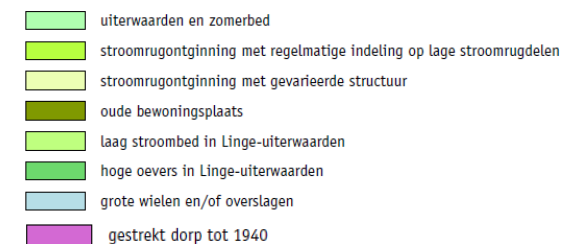
Cultuurhistorische waardenkaart



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tiel
Historisch-geografische en architectuurhistorische kenmerkenkaart
RAAP-rapport 1108, kaartbijlage 3a, schaal 1:10.000

legenda

landbouw



Cultuurhistorie

Verstedelijking²

Als gevolg van stadsuitbreidingen in de vorm van woonwijken of industrieterreinen zijn vele historische ontginningspatronen verdwenen. De resterende ontginningspatronen bestaan voor het merendeel uit stroomrugontginningen (of oeverwalontginningen) met een overwegend onregelmatig verkavelingspatroon. Deze ontginningen zijn voornamelijk rondom oude nederzettingen te vinden, zoals Bergakker, Kapel-Avezaath, Wadenhoijen en ten westen van Zennewijken.

Ten westen van Wadenhoijen is een stroomrugontginning met een regelmatig verkavelingspatroon te herkennen. Dit gebied ligt relatief laag en is dus nat. Dit gebied is waarschijnlijk later ontgonnen nadat omstreeks 1304 de Linge geschikt was geworden voor de afwatering.

Een contrast met de stroomrugontginningen - die in gebruik zijn als akkerland, grasland en boomgaarden - wordt gevormd door de uiterwaarden langs de Linge en de Waal die voornamelijk in gebruik zijn als grasland en natuurgebied en hun huidige aanzien pas konden ontwikkelen na de aanleg van de dijken en dammen in de late middeleeuwen.

De dorpen en kernen Bergakker, Kapel-Avezaath, Wadenhoijen en Zennewijken zijn eveneens in de vroege middeleeuwen als stroomrugnederzetting tot stand gekomen en de meeste hebben nog altijd een landelijk karakter. Alleen de ligging van de A15 nabij Bergakker heeft het landelijke karakter van dit dorp enigszins aangetast.

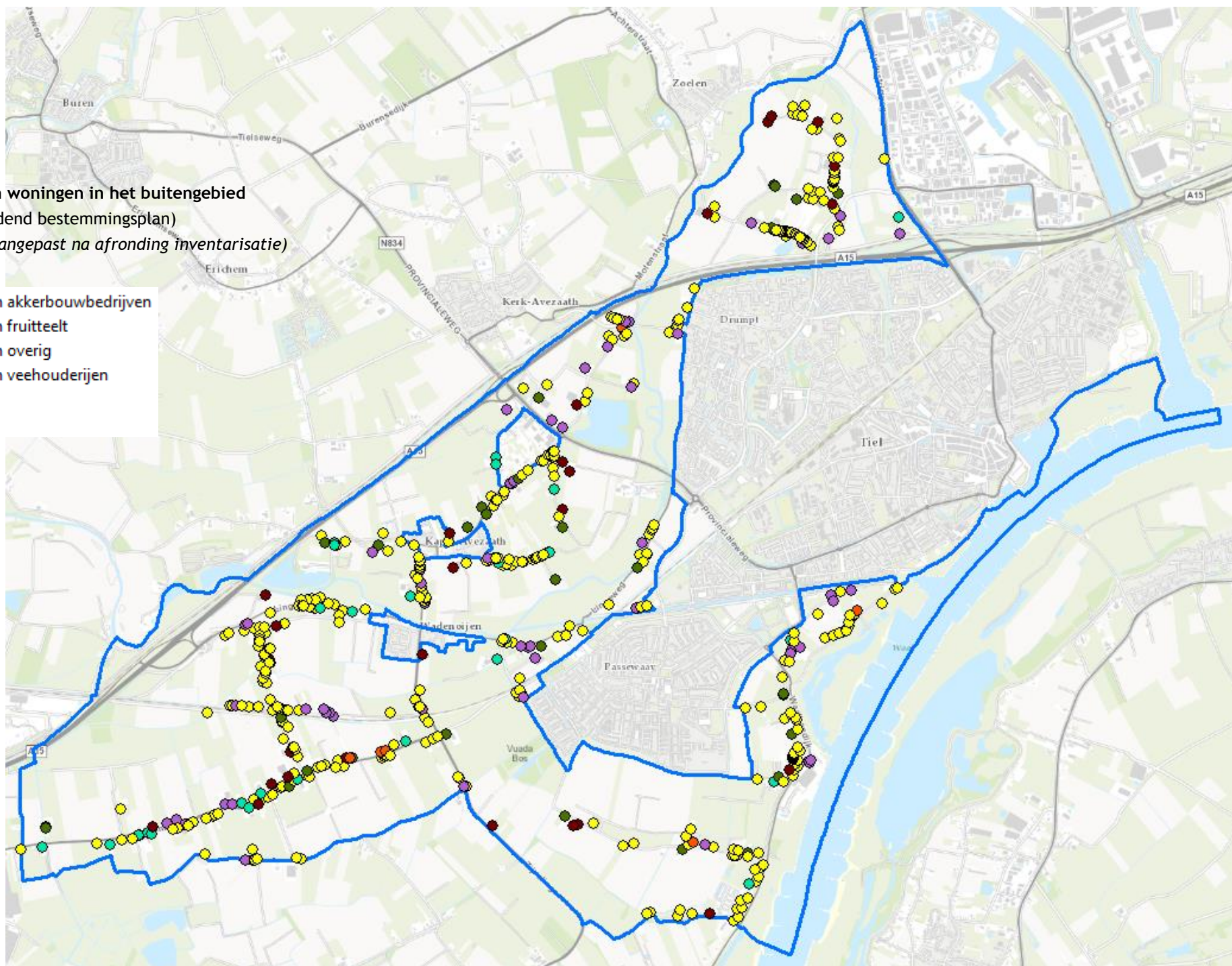
Tegenwoordig domineert de fruitteelt het buitengebied van Tiel (zie kaart Werken). Deze ontwikkeling heeft zich niet beperkt tot bepaalde landschapstypen, waardoor plaatselijk sprake is van een onevenwichtig beeld tussen landschapswaarden en de beeldbepalendheid van de fruitteelt. Wat betreft de bebouwde erven is er sprake van een afwisseling van agrarische bedrijven, woningen en niet-agrarische bedrijven (zie kaart op volgende pagina). Naast de fruitteelt is er in het buitengebied beperkt sprake van voorzieningen in de dorpskernen Kapel-Avezaath en Wadenhoijen. Daarnaast is er sprake van een sportvoorzieningencluster en is er behoefte aan een recreatieve ontwikkeling rond het Gat van Mourik.

De kaart cultuurhistorie laat de verschillende historisch-geografische en architectuurhistorische kenmerken in het buitengebied zien. Deze kaart is doorvertaald in een waarderingskaart. Te zien is dat de Linge en het beekdal aangeduid zijn met een hoge kwaliteit. Ditzelfde geldt voor het zuidelijke deel van de uiterwaarden aan de Waal en de Bredestraat als verbinding tussen de Lingedijk en de Bommelweg. Verder is er voor vrijwel het gehele buitengebied sprake van een redelijk hoge waardering. Dit heeft alles te maken met de vroegere bewoning en gebruik van het gebied, waardoor er sprake is van een rijke bewoningsgeschiedenis die zijn sporen heeft achtergelaten. Voor de overige gebieden geldt een basiskwaliteit.

² Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, gemeente Tiel (RAAP, 2005)

Bedrijven en woningen in het buitengebied
 (op basis geldend bestemmingsplan)
(wordt nog aangepast na afronding inventarisatie)

- Agrarisch akkerbouwbedrijven
- Agrarisch fruitteelt
- Agrarisch overig
- Agrarisch veehouderijen
- Bedrijf
- Wonen

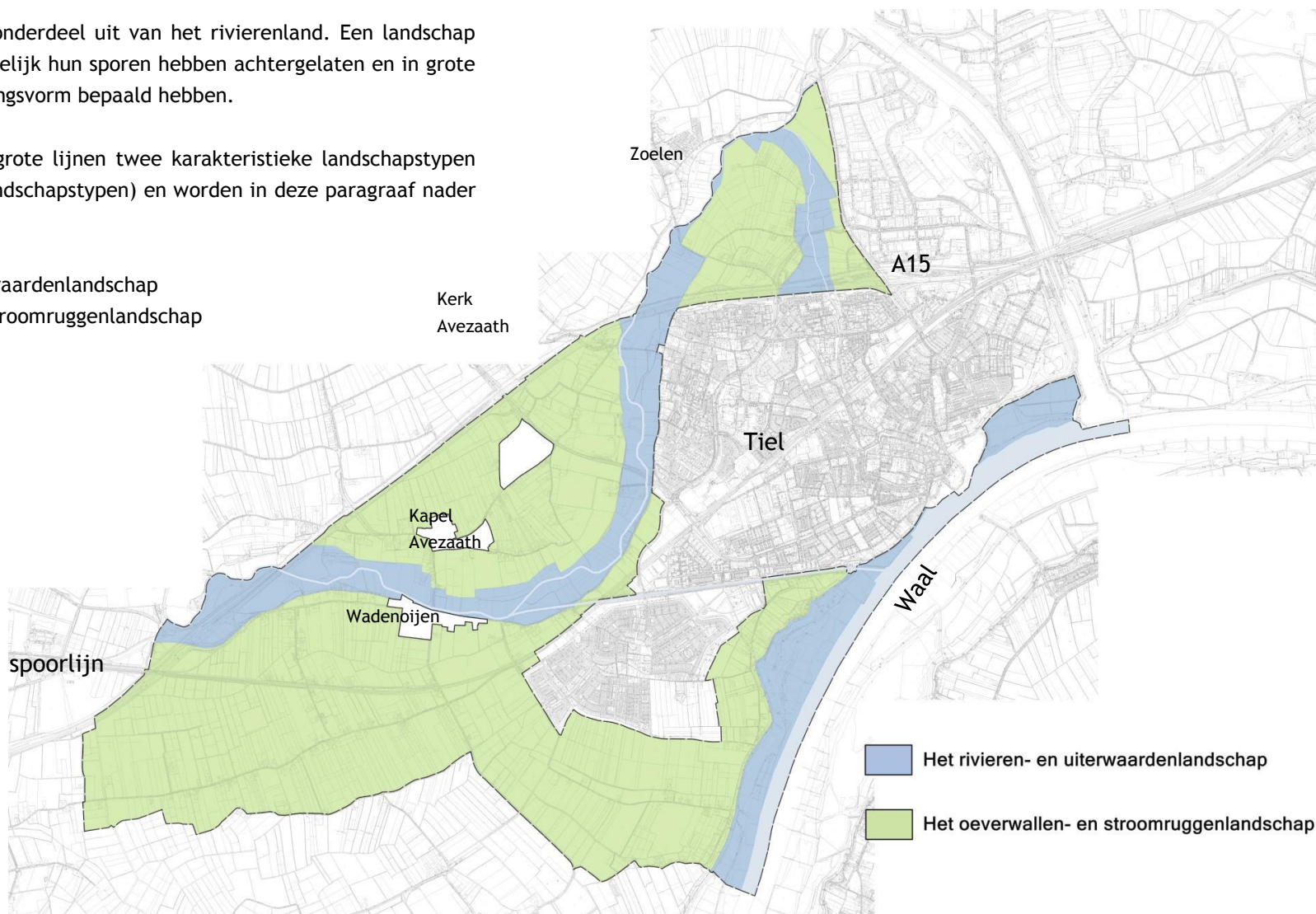


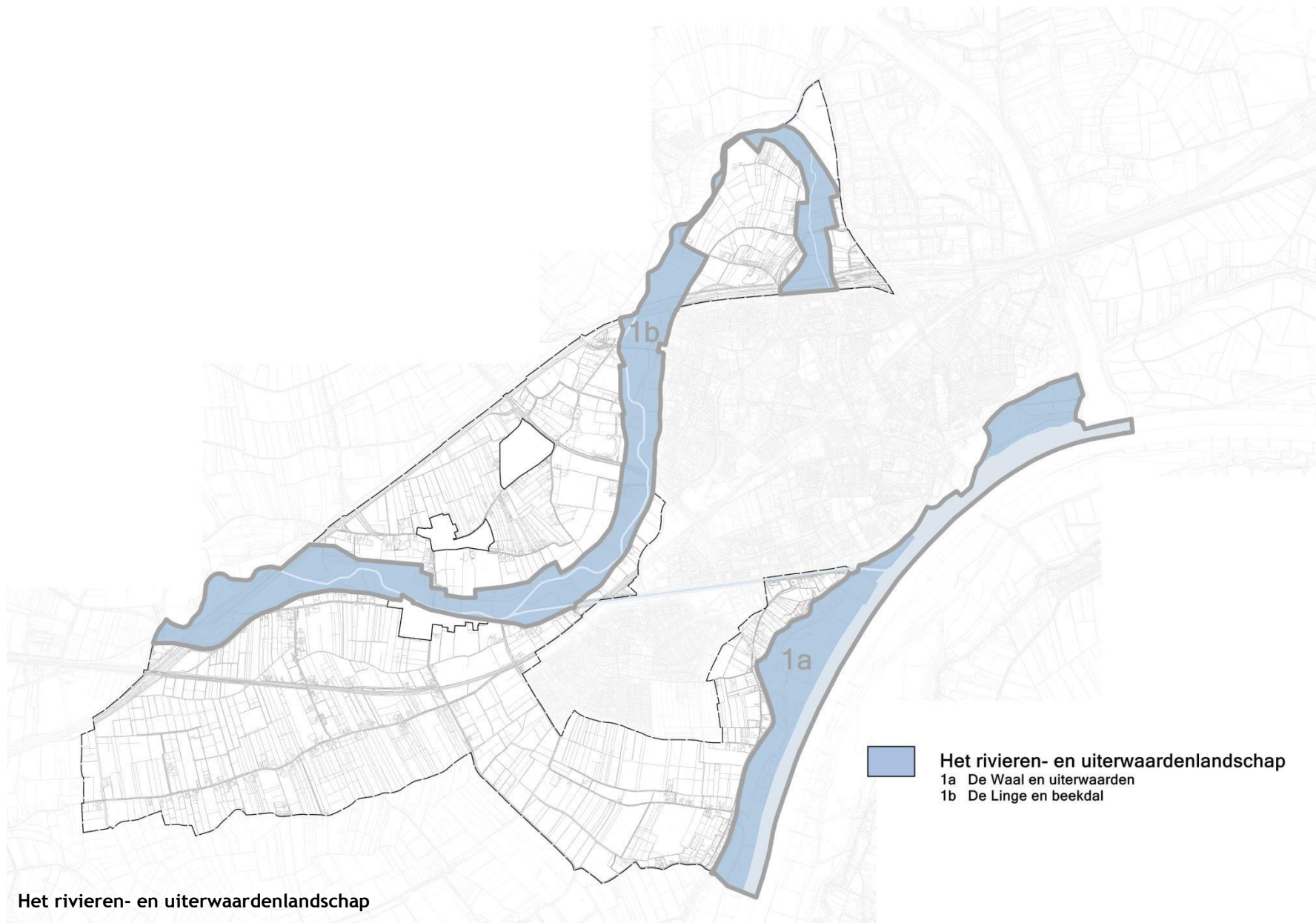
2.3 Landschappelijke deelgebieden

De gemeente Tiel maakt onderdeel uit van het rivierenland. Een landschap waarin de rivieren nadrukkelijk hun sporen hebben achtergelaten en in grote mate de huidige verschijningsvorm bepaald hebben.

In het plangebied zijn in grote lijnen twee karakteristieke landschapstypen te herkennen (zie kaart landschapstypen) en worden in deze paragraaf nader toegelicht:

1. Het rivieren- en uiterwaardenlandschap
2. Het oeverwallen- en stroomruggenlandschap





2.3.1 Het rivieren- en uiterwaardenlandschap

In het buitengebied van Tiel kunnen twee gebieden tot dit landschapstype gerekend worden:

- De Waal en uiterwaarden
- De Linge en het Lingedal



DEELGEBIED 1a Karakteristiek van De Waal en uiterwaarden

De Waaldijk (Waalbandijk, Ophemertse- en Echteldsedijk) vormt door zijn hoogte een sterke visuele grens met het overige buitengebied van Tiel. De uiterwaarden van de Waal staan hoofdzakelijk in het teken van natuurontwikkeling, waardoor er nauwelijks bebouwing aanwezig is. De enige groot-schalige en beeldbepalende bebouwing vormt de steenfabriek bij Passewaaij. Hoog opgaande beplanting komt in beperkte mate voor en is met name aan de voet van de dijk gelegen.

De Waal met de uiterwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (zie nevenstaande afbeelding). De opgave voor Natura-2000 gebieden is met name het verbeteren van de watercondities, verminderen van de belasting met stikstof en verbeteren van de onderlinge verbinding. Centraal staat het beheer en de inrichting van natuurgebieden en herstel van omgevingscondities. Sprekend voorbeeld is het buitendijkse natuurgebied Wetlands-Passewaaij: een uiterwaardennatuur met grote grazers, onder invloed van de dynamiek van de rivier.

Op de plek waar de Waal en het Amsterdam-Rijnkanaal elkaar ontmoeten is sprake van een vrijwel leeg en weinig ontgonnen landschap: de Willemspolder.

Kernkwaliteiten

- Hoge natuurwaarden rondom de Waal (Natura 2000-gebied).
- Herkenbaarheid en zicht op de Waaldijk.
- Weinig bebouwing en hoogopgaande beplanting rondom de Waal(dijk) en uiterwaarden (op de steenfabriek na). Dit geldt met name voor de Willemspolder.

DEELGEBIED 1b Karakteristiek van De Linge en het Lingedal

De Linge is de langste geheel in Nederland gelegen rivier. De Linge benedenstrooms van Tiel is op een natuurlijke wijze ontstaan. De Linge is een lange, kronkelige rivier met een kleinschalig, natuurlijk en rustig karakter. De dijken zijn duidelijke en cultuurhistorische waardevolle landschappelijke grenzen. Over het algemeen is er sprake van een scherp contrast tussen het open rivierdal met weinig begroeiing en bebouwing en het meer besloten oeverwallenlandschap. Door de rivierloop is de richting van het gebied (oeverwallen) sterk oost-west georiënteerd.

De rivier en het beekdal hebben vooral een hoge recreatieve, ecologische en cultuurhistorische waarde. Aan de dijken zijn waardevolle dorpsgezichten micro-reliëf, oude beekpassages, bruggen en kleine landschapselementen te vinden.

In het deelgebied liggen kansen voor het versterken van de groenblauwe kwaliteiten en het verbeteren van de recreatieve infrastructuur (bijvoorbeeld verbeteren en aanleggen van routes). Centraal staat de beleving van de samenhang van het Lingedal. De uiterwaarden maken deel uit van de Gelders Natuurnetwerk. Dit gebied kent hoge natuurwaarden. De herkenbaarheid en continuïteit van de dijken is belangrijk.

Ter hoogte van Zoelen komt de Linge samen met de Doode Linge. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Rivierengebied (nadere toelichting onder oeverwallen- en stroomruggenlandschap). Een deel van het Lingedal vormt onderdeel van de molenbiotoop van de molen 'De Korenbloem'.

Kernkwaliteiten

- Kleinschalig en natuurlijk karakter van de Linge.
- Herkenbaarheid en continuïteit van de dijken rondom de Linge.
- Contrast tussen het open Lingedal en het meer besloten oeverwallenlandschap.
- Waardevolle dorpsgezichten en doorzichten aan en richting het Lingedal.
- Microreliëf, oude beekpassages en kleinschalige landschapselementen in het Lingedal.
- Recreatieve, ecologische en cultuurhistorische betekenis Lingedal.
- Molenbiotoop van de molen 'De Korenbloem'.
- De Linge en Doode Linge ter hoogte van Zoelen onderdeel Nationale Landschap Rivierengebied.

2.3.2 Het oeverwallen- en stroomruggenlandschap

De opbouw van het oeverwallen- (hoog) en kommensysteem (laag) is een gevolg van het afzettingsmechanisme van de meanderende Linge. De Linge heeft gezorgd voor een brede oeverwal aan weerszijden van haar waterloop. Naar het westen toe worden de oeverwallen smaller. Stroomruggen zijn oeverwallen langs verdwenen rivierlopen, die zich kenmerken door de van nature gevormde verhoogde ligging. Op de oeverwallen en stroomruggen zijn de nederzettingen ontstaan. Kenmerkend voor de hogere delen zijn de erfbeplantingen, boomgaarden, houtsingels en hagen.

DEELGEBIED 2a Karakteristieke oeverwallen rondom de Linge

Het oeverwallenlandschap rondom de Linge is een kleinschalig landschap met een slingerende dijk, pittoreske kleine dijkdorpen en een afwisseling van boomgaarden, akkers, weilanden, tuinbouw en fruitteelt. Het gebied heeft van oorsprong een besloten en kleinschalig karakter met een onregelmatige blokverkaveling en een kleinschalig reliëf. De oeverwallen volgen de rivier de Linge en hebben daardoor een sterke oost-west richting.

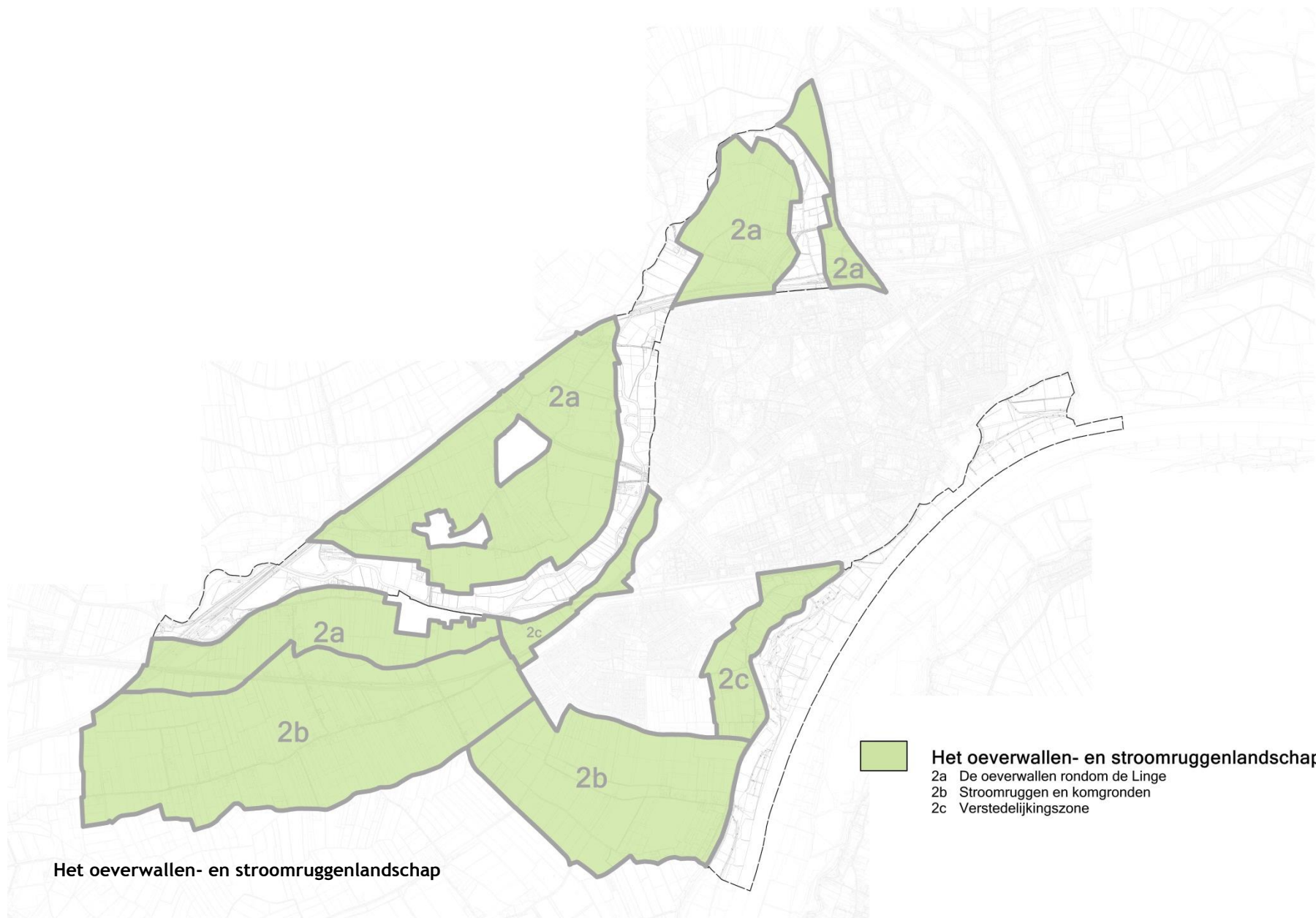
De bebouwing is karakteristiek vanwege het onregelmatige patroon in de vorm van linten en kleine kernen op de oeverwallen en zijn beeldbepalend voor het gebied. In de kernen is sprake van fraaie beplantingen in de vorm van laanbomen, (monumentale) erfbomen, treur- en leibomen en hagen.

Kenmerkende dorpen aan de Linge zijn Wadenoijen en Kapel-Avezaath. Wadenoijen strekt zich als kleinschalige nederzetting uit langs de Lingedijk en de Vergardeweg. Oorspronkelijk betekent de naam 'doorwaadbare plaats'. Het dorp Kapel-Avezaath is in de middeleeuwen ontstaan op een stroomrug van de Waal. Het landschap rondom Kapel-Avezaath en De Eng wordt gewaardeerd vanwege de openheid en het zicht richting het open Lingedal. Er

is sprake van een fijnmazig en gevarieerd Lingelandschap. Juist de afwisseling van boomgaarden, akkers en weilanden maakt dit gebied aantrekkelijk.

Kernkwaliteiten

- Kleinschalig landschap met een onregelmatige (blok)verkaveling.
- Kleinschalig reliëf.
- Karakteristieke dijkdorpen.
- Afwisseling van boomgaarden, akkers en weilanden.
- Karakteristieke openheid rondom De Eng en Kapel-Avezaath



DEELGEBIED 2b Karakteristiek stroomruggen en komgebieden

Het zuidelijke deelgebied onderscheidt zich van het gebied rondom de Linge, vanwege het overwegend open (agrarische) landschap, de gestructureerde verkaveling, het beperkte reliëf en de bebouwing die zich overwegend beperkt tot aan centraal gelegen ontginningslinten (zoals de Bommelweg en Bredestraat). Landschappelijke beplanting komt met name voor in de vorm van laanbeplanting en vrijstaande bomen in het landschap. Plaatselijk is sprake van meer besloten beplanting in de vorm van bospercelen en houtsingels.

De Bommelweg vormt een belangrijke structuurdrager in het gebied en is een oude verbinding tussen Est en Wadenijen. De erven zijn op wisselende onderlinge afstanden aan deze weg gelegen, waardoor de achterliggende openheid zeer zichtbaar aanwezig is. Van oudsher beperkte de bebouwing en beplanting (fruitteelt) zich tot de hoger gelegen stroomrug. Tegenwoordig is er echter een ontwikkeling waar te nemen van groter wordende bedrijven en toenemende fruitteelt richting de openheid van het komgebied.

Ten zuiden van de uitbreidingswijk Passewaay is sprake van een zeer open landschap. De openheid is vergelijkbaar met het gebied rondom de Bommelweg. Echter, de kavels zijn ruimer opgezet en rondom de Bredestraat is sprake van minder erven.

Kernkwaliteiten

- Rationele geordende verkaveling (rechthoekig).
- Contrast tussen de beslotenheid van de stroomrug met bebouwing en (erf)beplanting en de openheid van de lager gelegen (kom)gebieden.
- Doorzichten richting het open achterland vanaf de stroomrug (Bommelweg).
- Afbakening van de openheid door bomenlanen.
- Hoogstam boomgaarden.
- Beeldbepalende (vrijstaande) bomen en beplanting langs perceelsgrenzen.

DEELGEBIED 2c Karakteristiek verstedelijkingszone

Tussen Passewaay en de Waalbandijk/Ophemertsedijk is sprake van een kleinschaliger landschap dat onder druk staat van de verstedelijking rondom Tiel. Datzelfde geldt voor een tweede deelgebied tussen de bebouwde kom en de Linge (en ten oosten van de Groenstraat).

Op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan hebben zich in deze deelgebieden al buitenplaatsen en functieveranderingen naar wonen voorgedaan (bijvoorbeeld buitenplaats Nijenrode en woningen aan de Kruisstraat 1 en 5a).

Deze gebieden hebben potentie om zich verder als stedelijk uitloopgebied te ontwikkelen, zowel in de richting van wonen als recreatieve functies.

Kernkwaliteiten

- Kleinschalige en grillige verkaveling.
- Stedelijk uitloopgebied met een mix aan functies.
- Inundatiekanaal als waardevolle structuurdrager met hoge recreatieve potentie.

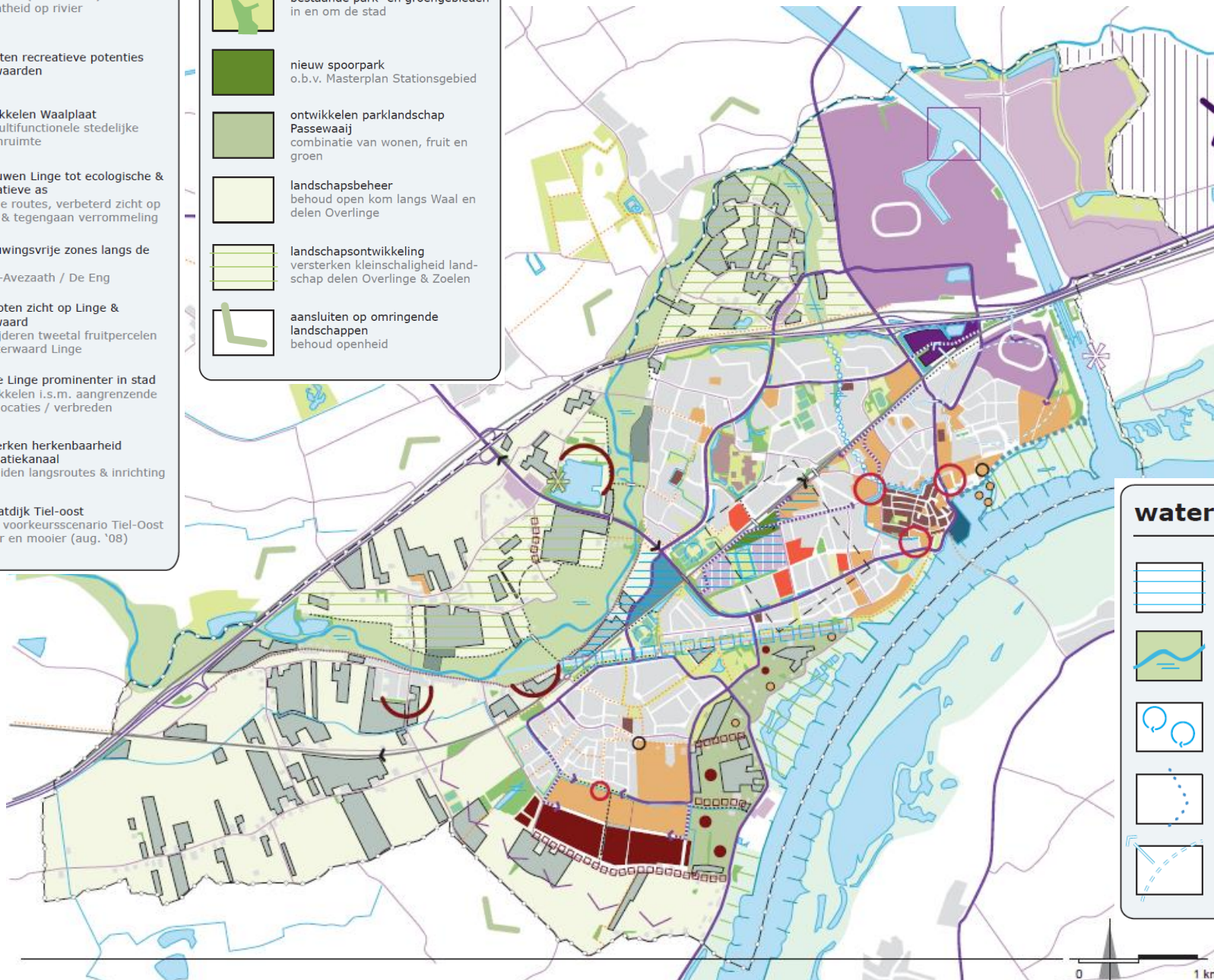
Waal, Linge & kanaal

- uitvoering Waalfrontplannen
vergroten (recreatieve)
gerichtheid op rivier
- benutten recreatieve potenties
uiterwaarden
- ontwikkelen Waalplaat
tot multifunctionele stedelijke
buitenruimte
- uitbouwen Linge tot ecologische &
recreatieve as
nieuwe routes, verbeterd zicht op
Linge & tegengaan verrommeling
- bebouwingsvrije zones langs de
Linge
Kapel-Avezaath / De Eng
- vergroten zicht op Linge &
uiterwaard
verwijderen tweetal fruitpercelen
uit uiterwaard Linge
- Doode Linge prominenter in stad
ontwikkelen i.s.m. aangrenzende
bouwlocaties / verbreden
- versterken herkenbaarheid
Inundatiekanaal
uitbreiden langsroutes & inrichting
- klimaatdijk Tiel-oost
o.b.v. voorkeurscenario Tiel-Oost
droger en mooier (aug. '08)

groen & landschap

- bestaande park- en groengebieden
in en om de stad
- nieuw spoorpark
o.b.v. Masterplan Stationsgebied
- ontwikkelen parklandschap
Passewaaij
combinatie van wonen, fruit en
groen
- landschapsbeheer
behoud open kom langs Waal en
delen Overlinge
- landschapsontwikkeling
versterken kleinschaligheid land-
schap delen Overlinge & Zoelen
- aansluiten op omliggende
landschappen
behoud openheid

Kaart uit de Structuurvisie 2030



water

- zoekgebied waterberging door
nieuw aan te leggen open water
Stationsgebied / Schaarsdijkweg
- zoekgebied waterberging door
uitbreiden bestaande waterlopen
Linge, Doode Linge & Vuadabos
- calamiteitenberging
sportparken Rauwenhof & de
Ridderweide
- aandachtsgebied waterberging
Tiel-oost, tot aan Doode Linge
- gesloten watersysteem Tiel-Oost
met afvoermogelijkheden
o.b.v. voorkeurscenario Tiel-Oost
droger en mooier (aug. '08)

3 Beleid

In deze paragrafen is het meest belangrijke integrale beleid weergegeven, te weten de provinciale Omgevingsverordening en de gemeentelijke Structuurvisie 2030.

3.1 Structuurvisie 2030

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 17 februari 2010 de Structuurvisie Tiel 2030 vastgesteld. De voor het buitengebied belangrijkste elementen daaruit zijn hieronder aangegeven:

- Het benutten van het Lingelandchap als groen uitloopgebied door te investeren in het verbeteren van bestaande routes en realiseren van nieuwe routes.
- De uiterwaarden van de Linge maken grotendeel onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en daarom geldt daar een beheeropgave.
- Eenduidige inrichting van het groen langs het Inundatiekanaal en uitbreiden van routes langs het kanaal.
- Voor het gebied ten noorden van de A15 wordt ingezet op actieve landschapsontwikkeling, met als doel de kleinschaligheid te vergroten en nieuwe routes toe te voegen.
- Opgave Overlinge is vooral gericht op het vergroten van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten door actieve landschapsontwikkeling (terugdringen schaalvergroting in het landschap). Kleinschaligheid vergroten en nieuwe routes toevoegen. Hierbij wordt gedacht aan het verkleinen van (te) grootschalige fruitpercelen en het verwijderen van Fruitteelt in de uiterwaarden van de Linge, of waar deze het zicht op de Linge blokkeert.
- Voor heel Overlinge geldt dat fruitgerelateerde bedrijvigheid altijd een grondgebonden component moet hebben. Bedrijven waarbij dit niet

(meer) het geval is kunnen terecht op het bedrijventerrein Medel (of Kellen).

- Behoud landbouwfunctie en openheid in het kommengebied door terughoudendheid in het toestaan van nieuwe verstedelijking en opgaand groen en eventuele nieuwe infrastructuur te bundelen met bestaande. Bouwen in het buitengebied moet geld genereren voor landschapsverbetering in de directe omgeving.
- Nieuwe langzaamverkeersroute op de noordelijke oeverwal van de Linge. Verbonden met de stad door nieuwe inprikkers vanuit Drumpt en Passewaaij.
- Nieuwe langzaamverkeersroute langs de Zennewijnense Wetering als nieuwe verbinding richting het oude dorp Passewaaij.
- Onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn voor een recreatieve ontwikkeling (met mogelijk ruimte voor verblijfsrecreatie) langs de noordwestrand van het Gat van Mourik.
- Bij het uitbouwen of realiseren van nieuwe dorpen en buurtschappen is een belangrijke rol voor cultuurhistorie als bindmiddel weggelegd.

In 2012 zijn de woningbouwopgaven vanuit de Structuurvisie 2030 herijkt. Met dit besluit behoren de zuidelijke uitbreiding van Passewaaij en de mogelijke nieuwe woongebieden langs de Linge niet tot de voorkeurslocaties. Daarmee is ontwikkeling van deze locaties op korte termijn niet aannemelijk. Daarmee is ook de derde hoofdontsluiting (die gekoppeld is aan de uitbreiding van Passewaaij) op korte termijn niet waarschijnlijk.



Gelders Natuurnetwerk GNN (donkergroen)
Groene Ontwikkelingszone GO (lichtgroen)



Nationaal Landschap buiten GNN en GO (groene arcering)
Nieuwe Hollandse Waterlinie (blauwe lijn)

3.2 Provinciale Omgevingsvisie en verordening

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels.

Op 8 juli 2015 heeft de provincie een actualisatie van de Omgevingsverordening vastgesteld. Onder andere is daarbij is de begrenzing van enkele gebieden in de verordening enigszins aangepast.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Via co-creatie en uitnodigingsplanologie wil de provincie sneller inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

Andere relevante punten zijn:

- Beschermen van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Nieuwvestiging en grootschalige ingrepen zijn alleen mogelijk wanneer er geen reële alternatieven zijn of een groot maatschappelijk belang in het geding is. Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.
- Het Inundatiekanaal is in de verordening beschermd als het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De gemeente Tiel ondersteunt

het Pact van Loevestein, waarin de bescherming hiervan is afgesproken.

- Het gebied ten noorden van de A15 maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Rivierengebied. De aanwijzing heeft te maken met de afwisseling van hogere oeverwallen met lagere gronden langs de Linge, alsmede de rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen en beeldbepalende boerderijen. De inliggende meanderende Linge met smalle uiterwaarden wordt als kernkwaliteit gezien.
- Initiatieven voor functieverandering in het buitengebied moeten de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken. Daarbij geldt dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied in de vorm van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.
- Ruimte voor kwaliteitsverbeteringen en innovatie van recreatiebedrijven. De provincie werkt niet mee aan de bouw van solitaire recreatiewoningen. De huidige kwaliteit van de dagrecreatieterreinen en routestructuren behouden of verbeteren. Samenhang brengen in de Gelderse wandel- en fietsroutenetwerken als basis voor het Gelderse recreatief toeristisch product en voor de stad- landverbindingen voor het langzame verkeer.
- De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren, bijvoorbeeld op het gebied van:
 - vergroting van agrarische bouwpercelen;
 - structuurversterking van grondgebonden landbouw;
 - clustering en herstructurering van tuinbouw;

- stimulering van innovaties.
- De provincie stelt geen grens aan de bedrijfsomvang van een grondgebonden veehouderijbedrijf. Een voorwaarde voor de groei van grondgebonden veehouderijbedrijven is dat de productie grondgebonden blijft. Om de grondgebondenheid van een ondernemer te beoordelen, vereisen gemeenten van ondernemers dat zij bij hun aanvraag een grondgebruiksplan toevoegen. In bestemmingsplannen moet de gemeente een definitie van een grondgebonden veehouderijbedrijf opnemen. In de definitie is vastgelegd dat de opbrengst van de agrarische cultuurgrond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen beschikt, grotendeels kan voorzien in de ruwvoerbehoefte. De uitbreiding moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Zowel op de schaal van het gebouw, het erf en de inpassing van het erf in het landschap dient aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Ambitiedocument 2016-2020, Regio Rivierenland

In dit werkdocument heeft de regio in september 2015 drie speerpunten vastgelegd voor een ijzersterke regio, te weten:

1. Agribusiness: de tuinbouw in de regio wordt nóg meer toonaangevend in Europa:

Al van oudsher is de agrarische sector het meest kenmerkend voor deze regio. Het klimaat, het landschap en de voedingsrijke bodem leveren hiervoor de optimale randvoorwaarden. De sector is daarmee bepalend geworden voor de invulling van het landschap en de identiteit van de regio. Het landschap wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, maar verschuift steeds meer naar grootschalige agrarische activiteiten. De regionale identiteit wordt met name bepaald door het fruit dat hier duidelijker aanwezig is dan elders. In de regio ligt de nadruk op tuinbouw,

productie en handel.

Bij de opgaven wordt onder andere benoemd dat de agribusiness met de samenleving moet worden verbonden (verbrede plattelandsontwikkeling).

2. Economie en logistiek: de ambitie is om de derde logistieke hotspot van Nederland te worden:

De centrale ligging van de regio en de doorsnijding met twee belangrijke verkeersaders en grote waterwegen maken de regio uitermate geschikt voor logistieke ontwikkeling. Vanwege de export van onze agrarische producten ligt hier van oudsher ook een verbinding tussen agribusiness en logistiek. De agribusiness legt zich ook steeds meer toe op logistieke activiteiten. Dankzij de voortdurende ontwikkelingen op het gebied van informatietechnologie kunnen nationale distributiecentra zich in deze regio (kostenefficiënt) vestigen terwijl ze voldoen aan de wens van hun klanten om razendsnel te leveren.

3. Recreatie en toerisme: op dit thema wordt gestreefd naar een jaarlijkse omzetgroei van 5%:

Het landschap, de identiteit en het imago verkregen uit de agrarische sector vormen de aanleiding voor talloze recreatieve ontwikkelingen en activiteiten, zoals het Fruitcorso, Appelpop en de Bloesemtocht. De keuze voor recreatie en toerisme als speerpunt is een logische. Maar er moet nog veel gedaan worden. Ook hier kan focus helpen, bijvoorbeeld door recreatieve ontwikkeling rond het thema 'fruit' te verkiezen boven niet-fruit gerelateerde initiatieven. Op dit moment is logiesverstrekking en dagattractie nog onvoldoende ontwikkeld.

3.4 Richtinggevende uitspraken gemeenteraad

Bij de bespreking van de startnotitie in de gemeenteraad op 17 juni 2015 heeft de raad richtinggevende uitspraken gedaan over een aantal thema's.

De gemaakte keuzes zijn:

- **Schaalvergroting agrarische bedrijven:**
In bepaalde gebieden of zones optimale ruimte bieden aan schaalvergroting en ketenintegratie (bijvoorbeeld gekoppeld aan infrastructuur of ruimtelijk aan de rand van een gebied) en in andere, bijvoorbeeld zones met veel woningen of landschappelijk kwetsbare gebieden de mogelijkheden voor meer bebouwing of teeltondersteunende voorzieningen te beperken.
- **Nevenactiviteiten:** Een ruime meerderheid heeft bij dit thema gekozen voor:
Nevenactiviteiten zo ruim mogelijk toestaan, zowel bij agrarische bedrijven als bij niet-agrarische bedrijven en woningen, en in meerdere soorten (zorg, dagen verblijfsrecreatie, horeca, detailhandel, niet-agrarische bedrijvigheid). Hierbij heeft de raad de kanttekening gemaakt dat het wel ondergeschikt moet blijven aan de agrarische hoofdfunctie. Daarnaast mag het geen functie zijn die concurreert met de binnenstad.
- **Recreatieve functie van het buitengebied:**
Een scheiding maken tussen gebieden waar de mogelijkheden voor recreatie en landschapsontwikkeling optimaal worden ontwikkeld en gebieden waar de landbouw het primaat heeft.
- **Grootschalige recreatie:**
Of er mogelijkheden moeten zijn voor grootschalige recreatieve ontwikkelingen wordt binnen de raad sterk verschillend beoordeeld.

- **Woningen in het buitengebied:**
Voor dit onderwerp heeft een meerderheid gekozen voor:
Nieuwe woningen onder voorwaarden toestaan: in het kader van VAB en/of in combinatie met natuurontwikkelingen en/of in combinatie met versterking van het landschap. Wat betreft de grootte van de woningen kiest de meerderheid voor maatwerk per locatie.
- **Verkeer:**
Hierbij heeft de gemeenteraad aangegeven dat er op een creatieve manier maatwerk moet worden toegepast: slimme oplossingen, afhankelijk van de problematiek zoals die zich voordoet. Hierbij is afstemming met omliggende gemeenten van belang.

4 Gebiedsvisie

4.1 Inleiding

In de voorliggende gebiedsvisie worden de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven die verder reiken dan in het bestemmingsplan al als recht mogelijk worden gemaakt. In het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven bouwvlakken opgenomen en woonbestemmingen voor de burgerwoningen. Binnen deze vlakken kunnen de bedrijven zich ontwikkelen binnen de bijbehorende planregels van het nieuwe bestemmingsplan.

Op het moment dat zich een ontwikkelingswens voordoet, die niet als recht past binnen het bestemmingsplan (en die dus niet zonder meer toegestaan kan worden op basis van het bestemmingsplan), vormt deze gebiedsvisie het afwegingskader voor het wel of niet meewerken aan de ontwikkeling. Bijvoorbeeld wensen om agrarische bouwvlakken te vergroten. Of wensen voor hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen.

Een gedeelte van de gebiedsvisie wordt in de vorm van flexibiliteitsbepalingen (wijzigingsbevoegdheden) opgenomen in het bestemmingsplan. Voor een ander gedeelte dient zo nodig een afzonderlijke planologische procedure te worden gevolgd. Dat wordt in de gebiedsvisie aangegeven.

Daarbij richt de gebiedsvisie zich op ontwikkelingen die nu redelijkerwijs zijn te voorzien (bekende toekomst). De gemeente wil ook de innovatie stimuleren in de vorm van ontwikkelingen die nu nog niet zijn te overzien. Hiervoor is in hoofdstuk 5 het dynamische afwegingskader opgenomen.

De gebiedsvisie bestaat uit een visiekaart en de teksten in dit hoofdstuk. Allereerst worden de zones op de visiekaart beknopt toegelicht. Vervolgens worden de ontwikkelingsmogelijkheden per functie beschreven.

4.2 Zonering gebieden met prioritaire functies

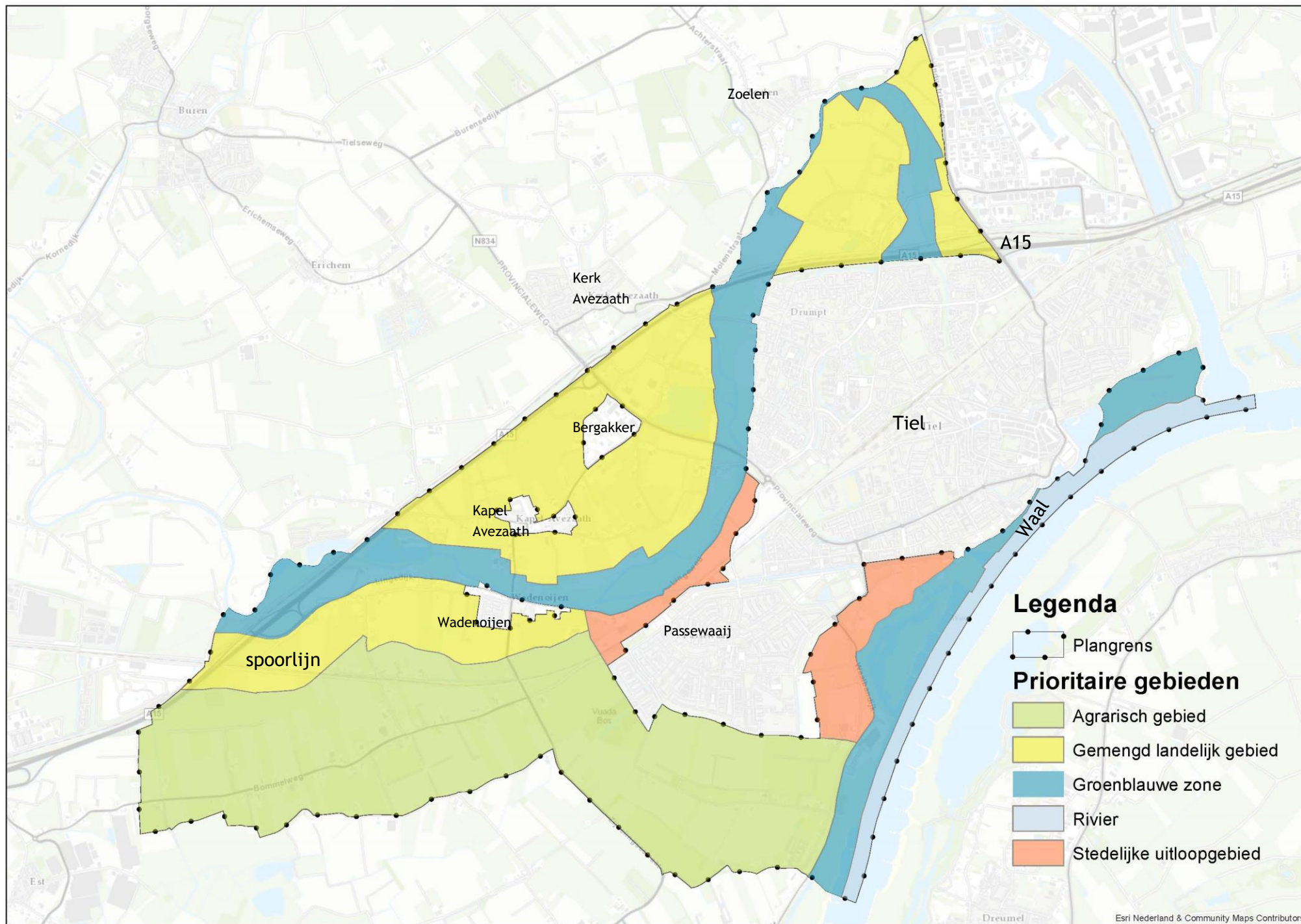
Op de bijgaande kaart is een zonering met prioritaire functies aangegeven. Deze functionele zonering vormt een belangrijke basis voor de omschrijving van functionele ontwikkelingsmogelijkheden, zoals deze in de volgende paragrafen zijn verwoord. De zones zijn ontleend aan de beschreven gebiedsanalyse en de kernkwaliteiten in hoofdstuk 2, maar ook de belangrijkste beleidszones uit hoofdstuk 3 hebben invloed gehad op de keuzen voor de zones.

Essentieel hierbij is dat Tiel kiest om aan te sluiten bij de regionale speerpunten, zoals benoemd in paragraaf 3.3. Deze zijn vertaald naar de situatie voor het buitengebied van Tiel:

1. Verdere ontwikkeling als gebied voor de fruitteelt. Regionaal wordt ingezet op tuinbouw in de breedte, maar het accent in Tiel ligt vooral op de fruitteelt.
2. Versterking van de toeristische en recreatieve mogelijkheden van het buitengebied met aandacht voor de cultuurhistorische waarden als drager van toerisme en recreatie.

In aanvulling op de regionale speerpunten geldt voor Tiel ook:

3. Behoud en ontwikkeling van de groenblauwe kwaliteiten van de Linge en de uiterwaarden van de Linge en de Waal.
De groenblauwe kwaliteiten leveren een belangrijke bijdrage aan de aantrekkingskracht van het gebied voor toerisme en reactie.



Legenda

Plangrens

Prioritaire gebieden

Agrarisch gebied

Gemengd landelijk gebied

Groenblauwe zone

Rivier

Stedelijke uitlooptgebied

Onderstaand worden de zones op hoofdlijnen nader toegelicht:

- **Groenblauwe zone:** Dit betreft de gebieden die deel uitmaken van het provinciale Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, evenals enkele overige natuurgebieden. In grote lijnen betreft dit de uiterwaarden langs de Waal inclusief de wetlands Passewaay, de Linge en het omliggende Lingedal. Behoud en ontwikkeling van de groenblauwe natuur- en landschapswaarden heeft in deze zone dus de prioriteit. Bestaand agrarisch gebruik binnen deze zone kan worden voortgezet. Daarnaast zijn extensieve vormen van recreatie toegestaan. Het terugdringen van het sluipverkeer op de Lingedijk/-Lingeweg is een aandachtspunt. Dit dient echter buiten het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied te worden opgelost. Ook het autoluw maken van belangrijke toeristische fietsroutes is een aandachtspunt, wat eveneens niet via het bestemmingsplan oplosbaar is.
- **Rivieren:** Voor de volledigheid is de Waal als rivier op de kaart weergegeven. De hoofdfunctie van het water zijn de waterstroom en waterbergingsfunctie.
- **Gemengd landelijk gebied:** Dit betreft de karakteristieke, kleinschalige oeverwallen langs de Linge. Hier is sprake van een afwisseling van fruitteelt, bedrijvigheid en wonen. Door de kleinschaligheid van dit gebied is het geschikt voor een grotere diversiteit aan plattelandsfuncties. Het gebied ten noorden van de A15 heeft grote landschappelijke en recreatieve waarde. Kleinschalige ontwikkelingen die deze karakteristiek versterken worden ondersteund. Het gebied Overlinge heeft nadrukkelijk ook potenties voor recreatieve en landschappelijke versterking. Rondom het Gat van Mourik is een recreatieve ontwikkeling mogelijk.

- **(Grondgebonden) agrarisch gebied:** Dit betreft het agrarische landschap ten zuiden van de Lingedijk-Wadenoijen en ten zuiden van Passewaaij. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd in enkele bebouwingslinten met doorzichten naar het achterliggende landschap. Op sommige plekken is dit nog relatief open. Dit gebied is primair bedoeld voor de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Daarbij dienen de doorzichten in de bebouwingslinten en de gebieden met relatieve openheid te worden gerespecteerd.
- **Stedelijk uitloopgebied:** Dit betreft twee gebiedsdelen aan de rand van de bebouwde kom van Tiel. Het eerste gebied ligt strategisch tussen de Waal en de bijbehorende natuurgebieden en de bebouwde kom van Tiel. Het tweede deelgebied ligt tussen de bebouwde kom en de Linge (en ten oosten van de Groenstraat). Beide gebieden hebben grote potenties om zich te ontwikkelen tot een stedelijk uitloopgebied in de vorm van verbrede landbouw, recreatieve routes en dagrecreatieve functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Ook nieuwe buitenplaatsen zijn hier passend. Onderdeel van dit deelgebied is het Inundatiekanaal. Dit is van belangrijke cultuurhistorische betekenis (aangemeld als Unesco werelderfgoed). Functies die hierop inspelen worden gestimuleerd.

4.3 Landbouw

De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedsel-producent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. Vooral de grondgebonden tuinbouw (met name in de vorm van de fruitteelt) heeft van oudsher een belangrijke plek in het buitengebied van Tiel en bepaalt in hoge mate ook het beeld van het buitengebied.

Met name de bloesem in het voorjaar en de oogst in het najaar vormen op nationaal niveau het beeldmerk van de regio. De agrarische activiteiten zijn landschaps- en grondgebonden en veel bedrijven zijn familiebedrijven met hun wortels in de streek. Een economisch verantwoorde voortzetting van hun bedrijf met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen voor het behoud van de kwaliteit en identiteit van de regio.

4.3.1 Ontwikkeling

De ontwikkelingen in de landbouw zijn in grote lijnen:

- Schaalvergroting van bedrijven om de internationale concurrentie aan te kunnen. Daarbij maakt opslag, verpakken en verwerken van producten ook steeds meer onderdeel uit van de bedrijfsvoering.
- Verbreding: Sommige bedrijven kiezen juist voor niet-agrarische neventakken, zoals verkoop vanaf de boerderij en kamperen bij de boer.
- Stoppende bedrijven: De trend blijft doorgaan waarbij agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering beëindigen. Dit roept de vraag op naar de mogelijkheden van hergebruik van voormalige agrarische gebouwen. Zie paragraaf 4.5.

4.3.2 Visie op hoofdlijnen

De gemeente wil in beginsel goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen, teneinde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden en waar mogelijk voldoende ruimte te bieden voor ontwikkeling, op een economisch rendabele en duurzame wijze.

‘Waar mogelijk’ wordt in het vervolg van deze visie verder uitgewerkt en in afhankelijkheid van het type agrarisch bedrijf.

Op gebiedsniveau geldt deze ruimte voor agrarische ontwikkeling met name voor de zones Agrarisch gebied en Gemengd Landelijk gebied op de kaart met prioritaire functies. In de groenblauwe zone is alleen verdere ontwikkeling toegestaan, mits dit geen nadelige gevolgen heeft voor de groenblauwe doelstelling. Voor agrarische bedrijven binnen het stedelijk uitloopgebied is ontwikkeling mogelijk, mits milieuhygiënisch inpasbaar in een meer stedelijk omgeving.

De gemeente kiest vooral voor verdere ontwikkeling van de bestaande grondgebonden tuinbouwbedrijven. De niet-grondgebonden tuinbouw (of intensieve tuinbouw), zoals containerteelt, past niet in de grondgebonden karakteristiek van het buitengebied van Tiel en wordt daarom niet mogelijk gemaakt.

Ook aan de bestaande veehouderijen wil de gemeente in beginsel ruimte bieden voor ontwikkeling. Het bestemmingsplan is hiervoor echter niet het goede middel. Hierna wordt dit nader uitgewerkt.

Aan de vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf wordt alleen bij hoge uitzondering meegewerkt, indien het gaat om een bedrijfsverplaatsing. Uitgangspunt is dat dan eerst geprobeerd moet worden om gebruik te maken van een vrijkomende locatie van een stoppend agrarisch bedrijf.

4.3.3 Visie uitgewerkt

Fruittelte en akkerbouw

Bestaande grondgebonden fruitteelt- en akkerbouwbedrijven krijgen de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen. Hiertoe wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande bouwvlakken te kunnen vergroten naar maximaal 1,5 ha. Voorwaarden hierbij zijn onder andere het aantonen van de noodzaak, een zorgvuldige landschappelijke inpassing (respecteren c.q. versterken kernkwaliteiten uit paragraaf 2.3) en de uitbreiding mag niet leiden tot hinder voor de omgeving. Voor de bedrijven in de Groenblauwe zone geldt als aanvullend voorwaarde dat een bijdrage moet worden geleverd aan de groenblauwe doelstelling van dit deelgebied.

In de bebouwingslinten moet worden voorkomen dat het karakter wordt aangetast doordat erven aan elkaar groeien. Er dient voldoende doorzicht tussen de erven aanwezig te blijven, waarbij geldt dat de breedte van een erf ook minimaal als vrije ruimte naast het erf aanwezig moet blijven.

Verdere uitbreiding wordt niet uitgesloten, maar hiervoor is een afzonderlijke afweging nodig op basis van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5. Hiervoor kan zo nodig een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen in de fruitteelt zijn noodzakelijke voorzieningen voor de agrarische bedrijfsvoering. Voorzieningen kunnen bestaan uit overkappingen zoals hagelnetten en dergelijke.

Teeltondersteunende voorzieningen zijn in beginsel toegestaan. In de groenblauwe zone prevaleren de belangen van landschap en natuur. Daarom is in deze zone het toestaan van de voorzieningen afhankelijk van de invloed op

de landschaps- en natuurkwaliteiten. Met name met hoge, permanente voorzieningen buiten agrarische bouwvlakken wordt in dit deelgebied terughoudend omgegaan.

Ondersteunende kassen worden buiten bouwvlakken in het buitengebied van Tiel niet toegestaan.

Veehouderijen

In het gebied bevinden zich enkele melkveehouderijen, paardenhouderijen en gemengde veehouderijen. Op zich wil de gemeente ook ruimte bieden aan verdere ontwikkeling van deze bestaande grondgebonden veehouderijen. Hierbij speelt evenwel het probleem dat het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen leidt tot de verplichting van het opstellen van een milieueffectrapport. De ervaring in andere gemeenten leert dat vervolgens blijkt dat de uitkomst van het planMER zal zijn dat de ammoniakemissie per veehouderij vastgelegd moet worden op de huidige situatie, omdat anders niet gegarandeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen effecten heeft in omliggende Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan moet die garantie echter wel bieden, anders is het plan in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 en niet uitvoerbaar. In bijlage 1 wordt dit nader toegelicht. Het opstellen van een planMER leidt dus nog steeds niet tot het kunnen opnemen van ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen.

De gemeente kiest om in het bestemmingsplan buitengebied geen uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen op te nemen, maar hiervoor per geval een planologische procedure te doorlopen. In beginsel geldt daarbij een maximale omvang van het agrarisch bouwvlak van 1,5 ha. Belangrijk daarbij is dat een initiatiefnemer dan op voorhand een toestemming heeft op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (een vergunning, melding of een

rapport dat aantoont dat de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden niet toeneemt of qua toename onder de drempelwaarde blijft).

Uitbreiding van veehouderijen waarbij er sprake is van een toename van de veestapel (en aangetoond is dat er geen negatieve effecten zijn in omliggende Natura 2000-gebieden) wordt mogelijk gemaakt door deze situaties aan te merken als categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenking van de raad nodig is (overeenkomstig artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Hierdoor kan de procedure van de uitgebreide omgevingsvergunning snel worden ingezet en is de procedure vergelijkbaar met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

In het licht van het bovenstaande wordt ook omschakeling van grondgebonden tuinbouw naar een grondgebonden veehouderij niet wenselijk geacht en wordt ook niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Intensieve veehouderij komt nu in het gebied niet voor. De gemeente wil hiervoor ook geen ruimte bieden. Het gemeentelijk beleid richt zich primair op de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Intensieve veehouderij past daar niet bij. Ook omschakeling naar een intensieve veehouderij wordt niet toegestaan.

Glastuinbouw

Op dit moment komen er geen glastuinbouwbedrijven voor. De gemeente wil ook geen verdere ontwikkeling van glastuinbouw mogelijk maken. Hiervoor zijn binnen de provincie speciale gebieden aangewezen. En deze liggen niet in Tiel.

Opslag, verwerken en transport

Opslag, verwerking en transport van agrarische producten maakt bij veel fruitteeltbedrijven onderdeel uit van hun bedrijfsvoering. Voor zover deze activiteiten ten behoeve van het eigen bedrijf zijn, blijft dat toegestaan conform het nu geldende bestemmingsplan.

Steeds meer taken uit de voedselketen worden op het agrarische bedrijf geïntegreerd. Dat betekent dat er ook meer wensen ontstaan om ook opslag, verwerking en transport voor derden te verzorgen. Deze ontwikkeling kan leiden tot een toename van (zwaar) vracht- en landbouwverkeer op de veelal smalle ontsluitingswegen in het buitengebied van Tiel. Hierdoor kan de leefbaarheid en de verkeersveiligheid op de aan- en afvoerwegen in het buitengebied en in de kernen in het gebied worden aangetast. Dit stelt grenzen aan de groei.

Of er sprake is van toename van het verkeer is onder andere afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten, de efficiency van het vervoer en andere compenserende maatregelen.

Om die reden is uitbreiding van opslag, verwerking en transport voor derden niet bij recht toegestaan, maar dienen de effecten op de leefbaarheid en de verkeersveiligheid te worden afgewogen in het kader van een afwijking bij omgevingsvergunning.

4.3.4 Woon- en zorgfuncties op agrarische bedrijven

Bedrijfswoningen

In principe is bij elk agrarisch bedrijf een bedrijfswoning toegestaan mits er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de noodzaak daarvoor aanwezig is (bijvoorbeeld levende have met verzorging).

Een tweede bedrijfswoning wordt niet toegestaan, aangezien de technologische mogelijkheden het steeds beter mogelijk maken om een bedrijf op

afstand in de gaten te houden. Bovendien bestaat het gevaar dat tweede bedrijfswoningen op den duur worden afgesplitst van het bedrijf en daardoor burgerwoningen worden. Dat is gezien de kans op verrommeling en verdichting van het buitengebied niet gewenst.

Voor bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) waarvan de bedrijfswoning in het verleden is afgesplitst of niet meer in gebruik is als bedrijfswoning, geldt dan ook dat het niet mogelijk is om opnieuw een bedrijfswoning te realiseren.

Huisvesting seizoenarbeiders

Door middel van het paraplubestemmingsplan regionale regelingen (2010) heeft de gemeente Tiel aangegeven op welke wijze het tijdelijk huisvesten van arbeidskrachten kan plaatsvinden. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Huisvesting van seizoenarbeiders vindt plaats op het agrarisch erf;
- Huisvesting vindt plaats in agrarische bedrijfsgebouwen;
- In de piekperioden in de zomer kunnen seizoenarbeiders gehuisvest worden in tijdelijke woonvoorzieningen. De tijdelijke voorzieningen zijn buiten het seizoen niet aanwezig op het erf.

Deze uitgangspunten blijven overeind.

Binnen de Regio Rivierenland wordt gewerkt aan nieuwe beleidsregels over dit onderwerp. Daarom wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan een flexibele regeling op te nemen, om snel in te kunnen spelen op veranderende inzichten. Dit kan vorm krijgen door hiervoor een binnenplanse afwijking bij omgevingsvergunning op te nemen.

Zorgboerderijen

Zorgboerderijen waarbij sprake is van een agrarische bedrijfsvoering waarbij mensen met een zorgvraag al dan niet onder begeleiding werken in het agrarisch bedrijf worden gezien als agrarisch bedrijf en zijn dus zonder meer toegestaan. Zorgboerderijen, die primair een woon- of zorgfunctie hebben vallen hier niet onder. Wel zijn er mogelijkheden voor dergelijke zorgboerderijen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (zie volgende paragraaf).

4.3.5 Nevenactiviteiten

Veel agrarische ondernemers ontwikkelen tegenwoordig nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Een niet-agrarische nevenactiviteit kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron zijn voor een agrariër. De gemeente wil hiervoor dan ook de ruimte bieden, voor zover het past binnen de prioritaire functies (paragraaf 4.2).

Nevenactiviteiten dienen binnen bestaande gebouwen plaats te vinden, met uitzondering van activiteiten die per definitie buiten gebouwen plaatsvinden, zoals kleinschalig kamperen of een theetuin. Voor dergelijke activiteiten buiten gebouwen is een goede landschappelijke inpassing essentieel. Verder mogen nevenactiviteiten niet leiden tot belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Bij kleinschalig kamperen moeten de sanitaire gebouwen binnen het bouwvlak worden geplaatst en in de bestaande gebouwen worden opgenomen. De kampeermiddelen moeten binnen het bouwvlak of direct aansluitend van het bouwvlak worden geplaatst. Ten allen tijde dient het kampeerterrein zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast.

Mogelijkheden nevenactiviteiten op hoofdlijnen	Agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied *)	Groen-blauwe zone
Bedrijven			
– agrarisch verwante bedrijven, zoals loonwerk, veehandel, dierenkliniek	Ja	Ja	Nee
– aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals hovenier, paardenpension	Ja	Ja	Nee
– opslag volumineuze goederen en stalling van caravans, boten e.d. **)	Ja	Ja	Ja
Recreatie			
– kleinschalig kamperen (maximaal 25 mobiele kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober	Ja	Ja	Ja
– extensieve verblijfsrecreatie (in gebouwen), zoals kampeerboerderijen, pensions en andere overnachtingsmogelijkheden in gebouwen	Ja, mits	Ja	Ja
– bed & breakfast in de woning en in bijgebouwen	Ja	Ja	Ja
– extensieve dagrecreatie, zoals verhuur van fietsen of kano's en boerengolf ***)	Ja	Ja	Ja
Horeca en detailhandel			
– horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin	Ja	Ja	Ja
– verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten, eventueel in ondergeschikte mate aangevuld met andere agrarische producten (maximaal 250 m ²), waaronder land- en boerderijwinkels.	Ja	Ja	Ja
– bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten (maximaal 20 m ²), zoals kersenstalletjes	Ja	Ja	Ja

Mogelijkheden nevenactiviteiten op hoofdlijnen	Agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied *)	Groen-blauwe zone
Zorgfuncties			
– zorgfuncties, zoals een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding, kinderdagopvang en dergelijke	Ja, mits	Ja	Nee

*) inclusief stedelijk uitlooptgebied

**) hieronder wordt ook begrepen gebruik van gebouwen door corsoverenigingen

***) activiteiten mogen ook buiten het bouwvlak plaatsvinden, bebouwing niet

De nevenactiviteiten mogen niet een dusdanige omvang krijgen dat het een hoofdactiviteit wordt. Daarvoor wordt in het bestemmingsplan een nadere regeling uitgewerkt.

Ondergeschikt betekent in ieder geval dat minder dan de helft van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor nevenactiviteiten mag worden gebruikt.

In de afgebeelde tabel is aangegeven welke activiteit in welk deelgebied in principe is toegestaan. Hierbij is gekeken naar de visies voor de verschillende deelgebieden en de verwachting in hoeverre dat de nevenactiviteit daarmee verenigbaar is. Daarbij is wel in ogenschouw genomen dat nevenactiviteiten altijd van een beperkte omvang zijn en dat het agrarische bedrijf de hoofdactiviteit vormt.

In de zone waar het primaat ligt bij de landbouw (agrarisch gebied) worden functies, is in de tabel 'ja, mits' opgenomen. Sommige nevenactiviteiten kunnen eventueel een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijk-

heden van omliggende agrarische bedrijven. Deze worden alleen toegestaan, mits vooraf duidelijk is dat er geen sprake is van een belemmering. Op basis van de regelgeving op het gebied van geurhinder kan dit aan de orde zijn bij verblijfsfuncties, zoals verblijfsrecreatie en zorg. Bij zorgfuncties is ook het verkeersaspect een punt van nadere afweging.

4.4 Functieverandering

Voor de agrarische sector is het steeds moeilijker om een financieel rendabele bedrijfsvoering te realiseren. In veel gebieden in Nederland zijn twee ontwikkelingen waar te nemen. Aan de ene kant vindt er schaalvergroting van agrarische bedrijven plaats en aan de andere kant houden bedrijven op te bestaan. Ook de komende jaren zal er sprake zijn van stoppende bedrijven.

Dat roept de vraag op naar een visie op de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en nog vrijkomende gebouwen, het zogenaamde VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Functieverandering wordt hierbij gezien als het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt.

De gemeente wil voor functieverandering mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van de economische vitaliteit van het buitengebied, waarbij prioriteit wordt gegeven aan functieverandering die bijdragen aan het realiseren van de speerpunten van de regio (zie paragraaf 3.3).

De mogelijkheden voor functieveranderingen verschillen per deelgebied, waarbij rekening is gehouden met de prioritaire functie per deelgebied.

Belangrijk uitgangspunt is dat in gebieden waarin het primaat ligt bij de landbouw, te weten het agrarisch gebied, een functieverandering niet mag leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Tevens wordt het in deze gebieden belangrijk gevonden om vrijkomende opstallen te kunnen gebruiken voor hervestiging van agrarische bedrijven. Door sloop van bedrijfsgebouwen zullen er namelijk geen mogelijkheden voor hergebruik meer zijn. Voor functieverandering waarbij sloop aan de orde is, moet in ieder geval aangetoond worden dat volwaardig hergebruik van het perceel voor agrarische doeleinden niet mogelijk is.

Bij functieverandering liggen in het Agrarisch gebied vooral kansen voor agrarisch verwante bedrijvigheid. Recreatieve functies zijn alleen mogelijk indien deze geen beperking opleveren voor de aanwezige agrarische bedrijven. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt ruimhartig omgegaan met de mogelijkheden voor functieverandering, gelet op de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Voorwaarden

Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet ten koste mag gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven en de verandering moet leiden tot een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De functieverandering zal tevens moeten leiden tot het terugdringen van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

In alle gevallen dienen de aanwezige bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, te worden gesloopt.

Funcieverandering naar wonen

In de navolgende tabel zijn de mogelijkheden voor funcieverandering naar wonen per deelgebied opgenomen.

Mogelijkheden funcieverandering op hoofdlijnen	Agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied *)	Groen-blauwe zone
– herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Ja	Ja	Ja
– verbouw karakteristiek bedrijfsgebouw tot één of meerdere woningen	Nee, tenzij	Ja	Ja
– ruimte voor ruimte (sloop bedrijfsgebouwen + bouw nieuwe woningen of een woongebouw of vergroting van de bestaande woning)	Nee, tenzij **)	Ja	Ja

*) inclusief stedelijk uitloopgebied

**) tenzij aangetoond wordt dat extra woningbouw geen gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven en geen belemmering oplevert voor de agrarische functie van het gebied

Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is aangemerkt als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

De verdere voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden (bijvoorbeeld de hoeveelheid bedrijfsgebouwen dat moet worden gesloopt voor de bouw van een nieuwe woning), worden nader uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Past een ontwikkelingswens niet in de spelregels van het bestemmingsplan, dan kan een nadere afweging worden gemaakt op basis van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5.

Funcieverandering naar bedrijven

In een aantal deelgebieden wordt ook funcieverandering naar verschillende vormen van bedrijvigheid als een goede mogelijkheid gezien. Een definitie van deze typen is in bijlage 2 opgenomen.

De mogelijkheden op hoofdlijnen zijn weergegeven in de nevenstaande tabel.

Mogelijkheden funcieverandering op hoofdlijnen	Agrarisch gebied	Gemengd landelijk gebied *)	Groen Blauwe Zone
– agrarisch verwante bedrijven	Ja	Ja	Nee
– aan het buitengebied gebonden bedrijven	Ja	Ja	Nee
– extensieve verblijfsrecreatie in gebouwen, zoals een pension	Nee	Ja	Ja
– horeca ten dienste van extensieve recreatie	Nee	Ja	Ja
– extensieve dagrecreatieve functies	Nee	Ja	Ja
– maneges	Nee	Ja	Nee
– zorg en medische dienstverlening, zoals een woonzorgformule en zorgboerderijen waarbij de cliënten op de boerderij wonen.	Nee	Ja	Nee
– sociale dienstverlening zoals kinderopvang	Nee	Ja	Nee
– opslagbedrijven **)	Ja	Ja	Ja
– overige ambachtelijke bedrijvigheid	Nee	Ja	Nee

*) inclusief stedelijk uitloopgebied

**) hieronder wordt ook begrepen stalling van crowsagens en dergelijke

De verdere voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden (bijvoorbeeld de hoeveelheid bedrijfsgebouwen dat voor een bedrijfsfunctie mag worden gebruikt), worden nader uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Past een ontwikkelingswens niet in de spelregels van het bestemmingsplan, dan kan een nadere afweging worden gemaakt op basis van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5.

Paardenhouderijen

Er zijn in het buitengebied ook steeds meer initiatieven voor allerlei vormen van paardenhouderij (pensions, handelsbedrijven, africhtingsbedrijven van paarden en dergelijke). De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Het beleid richt zich daarbij met name op het bieden van mogelijkheden voor paardenhouderijen in vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen.

Overigens worden paardenfokkerijen (mede blijkens jurisprudentie) aangemerkt als grondgebonden agrarische activiteiten. Deze zijn derhalve binnen de agrarische bestemmingen zonder meer toegestaan. Bedrijven met uitsluitend paardenfokkerij komen echter nauwelijks voor. Meestal gaat het om een combinatie van verschillende activiteiten.

Aandachtspunt bij de paardenhouderijen is de eventuele wens voor het bouwen van een binnenrijhal. Door het formaat van dergelijke hallen kunnen deze grote ruimtelijke consequenties hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Verbouwen van bestaande gebouwen tot rijhal is zonder meer mogelijk. Als dat niet mogelijk is en nieuwbouw is noodzakelijk dan zullen andere gebouwen moeten worden afgebroken, zodat er per saldo geen sprake is van toe-

name van de bebouwing. Tevens worden dan hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

Gelet op de verkeersaantrekkende functie zijn maneges alleen inpasbaar in het stedelijk uitloopgebied.

Versterking ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt

In geval van functieverandering hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Hergebruik van karakteristieke of monumentale gebouwen kan daaraan zeker een bijdrage leveren, evenals sloop van overtollige gebouwen. Bij voorkeur is er per saldo sprake van een afname van de oppervlakte gebouwen. Ruimtelijke kwaliteit betekent naar de mening van de gemeente in ieder geval een zodanige inpassing in het omliggende landschap dat de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten worden versterkt. Daartoe dient per geval een inrichtings- en beplantingsplan te worden overlegd. Hierbij kunnen de benoemde kernkwaliteiten in paragraaf 2.3 als inspiratiebron worden gebruikt (zie ook paragraaf 6.1).

Opslag van goederen buiten gebouwen doet in de meeste gevallen afbreuk aan de gewenste kwaliteit. Waar dit toch nodig is, wordt daarom kritisch gekeken, hoe dat op de kavel landschappelijk kan worden ingepast.

4.5 Natuur en landschap/cultuurhistorie

Het behoud van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden vormt het uitgangspunt van beleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke kernkwaliteiten, zoals in paragraaf 2.3 benoemd.

De bestaande natuurgebieden dienen beschermd te worden. De gemeente ondersteunt het provinciale beleid om de natuurwaarden verder te ontwikke-

len in de Groene Ontwikkelingszone. Hierbij worden agrarische belangen meegewogen. Ook andere initiatieven waarbij natuur wordt ontwikkeld, worden positief tegemoet getreden, voor zover deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke kernkwaliteiten, zoals in paragraaf 2.3 omschreven.

De cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied worden behouden en versterkt. De duurzame instandhouding van het cultuurhistorische erfgoed is uitgangspunt. De beste verhalenvertellers zijn de monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals de T-boerderijen. Ook specifieke lijnobjecten als de Linge en het Inundatiekanaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dragen hiertoe bij.

In 2010 zijn de aanwezige archeologische (verwachtings)waarden juridisch geborgd in het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie. Deze archeologische waarden zijn recent herijkt. In het bestemmingsplan buitengebied wordt deze herijking vertaald in passende bestemmingen.

4.6 Water

De gemeente streeft naar het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Dit uiteraard binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en overige aanpalende beleidsterreinen.

Bestaande watergangen krijgen in het bestemmingsplan een passende bestemming. Bij de herinrichting van de waterlopen in het plangebied wil de gemeente soepel kunnen inspelen op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

In het Lingedal en het Doode Lingedal zijn reeds maatregelen ter versterking van de ecologische structuur uitgevoerd om zo invulling te geven aan de Ecologische Verbindingszone.

Voor de waterberging gelden er geen bijzondere opgaven in het buitengebied van Tiel.

De Waalbandijk is een primaire waterkering die het achterland beschermt tegen hoogwater op de rivier. In het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma werkt het Waterschap de komende jaren aan de verbetering van deze waterkering tussen Tiel en Waardenburg. In het bestemmingsplan worden de waterkeringen beschermd met de gebruikelijke daarvoor bestemde regeling.

4.7 Woningen en niet-agrarische bedrijven

Bestaande burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven worden in het bestemmingsplan vastgelegd en krijgen daar beperkte bouwmogelijkheden.

In het regionale beleid voor functieverandering zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van extra bijgebouwen of het vergroten van de inhoud van de woning in geval van sloop van een beperkte hoeveelheid oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen. Ook deze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Burgerwoningen

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Alleen in het kader van functieverandering wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, zoals hergebruik van een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) in

één of meerdere woningen, of onder voorwaarden zijn ook één tot twee vrijstaande woningen mogelijk, waarbij eventuele karakteristieke gebouwen behouden moeten blijven.

Voor het overige dient de bouw van woningen plaats te vinden binnen de bebouwde kommen van de kernen, zodat het landelijke karakter van het buitengebied zoveel mogelijk behouden blijft.

Hiervoor kan een uitzondering worden gemaakt indien de bouw van een nieuwe woning wordt gecombineerd met een aanzienlijke versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied, bijvoorbeeld in de vorm van realisatie van natuur of aanleg van toeristische wegen en paden. Hiervoor kan een nadere afweging worden gemaakt op basis van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5.

Er is een beperkte behoefte aan (duur) landelijk, vrijstaand wonen in Tiel en in de regio. Realisatie van deze woningen is al gepland op locaties in of direct aansluitend aan stedelijk gebied. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is er geen behoefte aan het toevoegen van extra burgerwoningen in het buitengebied.

Het niet toestaan van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied sluit aan op de voorwaarden bij de Ladder voor duurzame verstedelijking waarbij voorrang gegeven wordt aan bouwen in bestaand bebouwd gebied. Bouwen buiten stedelijk gebied is uitsluitend mogelijk als er geen alternatieven zijn binnen het stedelijk gebied of in de regio. In Tiel en in de regio zijn voldoende mogelijkheden voor het bouwen van vrijstaande woningen.

Woningsplitsing is toegestaan, mits daarmee een karakteristiek pand kan worden behouden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor burgerwoningen een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Er is echter een tendens gaande om hiermee wat ruimer om te gaan. Er bestaat geen bezwaar om hieraan tegemoet te komen. Een maximale maat van 700 m³ wordt opgenomen.

Een verdere verruiming is toegestaan, mits er sprake is van voldoende kwaliteitswinst in de vorm van sloop van overvloedige bebouwing of versterking van de kernkwaliteiten in de vorm van versterking van het landschap, aanleg recreatieve routes en dergelijke.

In de zone stedelijk uitlooph gebied (kaart prioritaire functies) blijft ruimte voor het realiseren van buitenplaatsen, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Een buitenplaats wordt vormgegeven door een landhuis van allure met bijbehorende bijgebouwen (waarin woningen kunnen worden gerealiseerd) met een omringend, openbaar park. Bij voorkeur wordt de aanleg van een buitenplaats gecombineerd met de sanering van een bestaande bebouwde locatie. Maar ook op een 'maagdelijke' locatie is een buitenplaats aanvaardbaar. De omvang van het landhuis en de gehele buitenplaats worden in het bestemmingsplan nader begrensd. In ieder geval mogen omliggende bedrijven en functies door de komst van een buitenplaats niet worden belemmerd.

Paardenbakken

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat er veel paardenbakken zijn gerealiseerd buiten woonbestemmingen (en buiten agrarische bouwvlakken).

Paardenbakken zijn toegestaan binnen deze bestemmingen. Voorgesteld wordt om tevens toe te staan dat paardenbakken in de meer kleinschalige gebieden (gemengd landelijk gebied en stedelijk uitlooph gebied) ook aansluitend aan deze bestemming/aanduiding zijn toegestaan, op een afstand van

maximaal 50 m. Hierbij dient de paardenbak geheel binnen de afstand van 50 m gelegen te zijn. De paardenbakken mogen een maximale omvang hebben van 1.200 m² en dienen landschappelijk goed ingepast te worden.

Lichtmasten bij paardenbakken worden niet toegestaan, vanwege de impact op de omgeving.

Niet-agrarische bedrijven

In principe horen niet-agrarische bedrijven thuis op een bedrijventerrein. Vanuit het verleden zijn er toch diverse bedrijven gevestigd in het buitengebied. Deze mogen onder voorwaarden uitbreiden. Deze voorwaarden zijn dat er een bedrijfseconomische noodzaak is voor de uitbreidingen en dat de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn ontleend aan het regionale beleidskader voor functieverandering. Hierin is aangegeven, dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid die vanwege haar aard en karakter gebonden is aan het buitengebied (agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven) mag uitbreiden met maximaal 40% van het huidige, legale bebouwd oppervlak, met maximaal 500 m². Er wordt geen onderscheid gemaakt in het gebied waar het bedrijf ligt.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zijn afhankelijk van de van het gebied waar zij gevestigd zijn (zie onderstaande tabel).

Gebied	Uitbreiding
Agrarisch gebied en groen-blauwe zone	eenmalig uitbreiden met 20% van het bebouwd oppervlak tot 375 m ²

Gemengd landelijk gebied en stedelijk uitloopegebied	- Nu < 500 m²: maximaal 40% van het bebouwd oppervlak. - Nu > 500 m²: over de eerste 500 m² max. 30%; over de resterende oppervlakte nog eens 10% van het bebouwd oppervlak.
--	--

Uitbreiding op de bestaande locatie van bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- Uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering.
- Uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied. Er moet sprake zijn van een duidelijk meerwaarde voor de omgeving ter compensatie van een ontwikkeling die in principe ongewenst is. Hiertoe dient een inrichtings- en beplantingsplan te worden overlegd (zie paragraaf 6.1).

Verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijven dan hierboven aangegeven is afweegbaar via het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5.

Bedrijfswoningen bij niet-agrarische functies

Bij de meeste bedrijven is in de huidige situatie reeds een bedrijfswoning aanwezig. Evenals bij agrarische bedrijven worden verzoeken om tweede bedrijfswoningen niet gehonoreerd (zie paragraaf 4.3.4).

In situaties dat er nog een bedrijfswoning aanwezig is, wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van een bedrijfswoning. Alleen bij een verblijfs-recreatieve functie kan dit worden overwogen, mits de noodzaak daarvoor afdoende kan worden aangetoond.

4.8 Recreatie en toerisme

Ontwikkeling

Het buitengebied wordt veel gebruikt voor (extensieve) recreatieve activiteiten als wandelen, fietsen of hardlopen. Dit is onder meer doordat Tiel weinig/geen grote stedelijke parken heeft. Voor deze vormen van recreatie zijn zowel de beschikbaarheid van routes (fiets- en wandelpaden en andere geschikte wegen) als de landschappelijke en natuurlijke waarde van het buitengebied van belang. Daar komt bij dat het Tielse buitengebied, door de ligging aansluitend op de woonwijken van Tiel, in deze een belangrijke functie heeft voor de stad Tiel. Ook voor de (verblijfs-)recreatieve bedrijven en horeca in en om Tiel is de beschikbaarheid van voldoende recreatieve mogelijkheden in het buitengebied een belangrijke voorwaarde.

Daarnaast biedt de karakteristiek als fruitteeltgebied kansen voor met name dagtoerisme en bijbehorende logiesverstrekking.

Visie

Het gemeentelijk beleid is gericht op het bevorderen van het toeristische en dagrecreatieve (mede)gebruik van het buitengebied, in vorm van wandelen, fietsen, skates en dergelijke. Het versterken van de toeristische mogelijkheden en de recreatieve routestructuren vormt een uitgangspunt van beleid. Ook activiteiten die een bijdrage leveren aan de toeristische attractiviteit van het buitengebied worden gestimuleerd.

In het Gemengd landelijk gebied en het stedelijk uitloopgebied zijn nevenactiviteiten en functieveranderingen in de richting van recreatie en toerisme passend. Deze kunnen zijn gericht op dagtoerisme of op toeristische overnachtingsmogelijkheden. In het stedelijk uitloopgebied biedt met name ook

het Inundatiekanaal mogelijkheden om toerisme en cultuurhistorie aan elkaar te koppelen.

Ook faciliteert de gemeente initiatieven voor het recreatief medegebruik van gronden buiten agrarische bouwpercelen bijvoorbeeld in de vorm van boerengolf en aanleg van recreatieve routes.

In het stedelijk uitloopgebied liggen er ook kansen voor nieuwe maneges. Hierbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van vrijkomende agrarische gebouwen.

In de primaire agrarische gebieden liggen vooral kansen om het agrarische karakter van het gebied te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van verkooppunten van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten en kleinschalige horeca activiteiten.

De nu vaak kleinere, al dan niet slingerende landwegen vormen een duidelijke recreatieve en landschappelijke meerwaarde. Schaalvergroting in de landbouw leidt echter vaak tot groter en zwaarder transportverkeer. Dit vormt een bedreiging voor de toeristische waarde van het buitengebied.

Voor dit spanningsveld moet een oplossing worden gezocht. Een mogelijkheid is om een deels gescheiden recreatief netwerk aan te leggen. De gemeente heeft evenwel niet de financiële middelen om dit te realiseren. Wel wordt gezocht naar mogelijkheden om bij ontwikkeling van agrarische bedrijven of bij een functieverandering te bekijken in hoeverre er sprake kan zijn van een cofinanciering van de aanleg van een vrijliggend fiets- en voetpad.

Het Gat van Mourik heeft conform de Structuurvisie mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot recreatieve plek, bijvoorbeeld als zwemplas en/of met toevoeging van verblijfsrecreatie. Een dergelijke ontwikkeling valt echter buiten het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en kan wor-

den afgewogen met behulp van het dynamische afwegingskader in hoofdstuk 5.

Een ontwikkeling met woningbouw wordt hier niet wenselijk geacht. Hierdoor zou 'aan de overzijde van de Linge' een soort nieuwe buurtschap ontstaan. Voor nieuwe woningbouw bestaan voldoende mogelijkheden binnen de bebouwde kommen. Bovendien is een grotere woningbouwlocatie hier waarschijnlijk niet te verantwoorden op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Enige woningbouw op deze locatie kan alleen worden overwogen indien tegelijkertijd sprake is van een forse investering in de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied. Afweging hiervan kan plaatsvinden met behulp van het dynamische afwegingskader in hoofdstuk 5.

De camping in Zennewijnen krijgt vanzelfsprekend een passende verblijfsrecreatie bestemming. Een beperkte uitbreiding in combinatie met landschapsontwikkeling is afweegbaar voor zover de omliggende functies en met name de agrarische bedrijven daardoor niet worden belemmerd. Hiervoor is evenwel een afzonderlijke planologische procedure nodig.

4.9 Duurzame energie

De gemeente wil graag een bijdrage leveren aan het overgangsproces naar een duurzame energiehuishouding. Niet-duurzame (fossiele) brandstoffen, zoals olie en gas, maken plaats voor schone energiebronnen. Aan de overgang naar duurzame energie wordt onder meer uitvoering gegeven door de mogelijke realisatie van windturbines. De landelijke en provinciale voorkeur voor vestiging van windturbines gaat uit naar locaties aansluitend bij bedrijventerreinen of infrastructuur. De gemeente kiest wat betreft het buitengebied

enkel voor een locatie langs de A15 op de grens met de gemeente Geldermalsen.

De plaatsing van een solitaire windturbine wordt niet op voorhand uitgesloten, maar dit vergt een zorgvuldige afweging per geval, waarbij een goed ruimtelijk ontwerp essentieel is.

Initiatieven voor meer kleinschalige windmolens, zoals een windwokkel op daken, die weinig effect hebben op de omgeving, wil de gemeente graag faciliteren.

De gemeente ondersteunt verder graag initiatieven waarbij daken worden belegd met zonnepanelen. Door de afmetingen van de agrarische bebouwing is er vaak een enorme potentie voor de opvang van zonne-energie op de daken.

Steeds vaker ontstaat in gemeenten de vraag naar het plaatsen van velden met zonnepanelen in het agrarisch gebied. Deze zijn alleen bij grotere oppervlaktes rendabel.

Gelet hierop worden deze in beginsel alleen in het gemengd landelijk gebied en het stedelijk uitloopgebied wenselijk geacht, zodat de agrarische gronden als zodanig in gebruik blijven. In het Agrarisch gebied worden dergelijke velden met zonnepanelen niet uitgesloten, maar moet vooraf aangetoond worden dat agrarisch gebruik van de gronden niet meer mogelijk of wenselijk is. Gelet op de potentiële gevolgen voor de omgeving worden dergelijke velden niet door middel van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit vergt een afzonderlijke afweging, waarbij de principes van het dynamisch afwegingskader in hoofdstuk 5 worden toegepast.

Gelet op de landschappelijke kernkwaliteiten zijn grootschalige mestvergistingsinstallaties niet toegestaan. Kleinschalige mestvergistingsinstallaties en warmtekrachtkoppelingen en dergelijke zijn wel toegestaan als nevenactiviteit binnen de bouwvlakken van bestaande agrarische bedrijven en natuurlijk voor zover aan de milieueisen wordt voldaan.

4.10 Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied. Hierbij wordt een openbaar toegankelijk bos- of natuurgebied gecreëerd waarvoor in ruil een landhuis (woongebouw) van allure gerealiseerd mag worden.

De ontwikkeling van een nieuw landgoed betekent wel dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van de gronden voor agrarisch gebruik. Daarom is een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Met name in gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw, wordt terughoudend omgegaan met vestiging van nieuwe landgoederen.

Nieuwe landgoederen zijn dan ook mogelijk in het Gemengd landelijk gebied en in het stedelijk uitloopgebied.

Nieuwe landgoederen dienen altijd de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap te versterken.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen worden de volgende randvoorwaarden in acht genomen:

1. Aan de inrichting van een nieuw landgoed dient een gedegen ruimtelijke analyse van de locatie (lagenbenadering) van een landschapsarchitect ten grondslag te liggen. Hieruit dienen landschappelijke en

stedenbouwkundige uitgangspunten te worden gedestilleerd voor de ontwikkeling van het landgoed. De uitgangspunten dienen in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten: de hoofdstructuur van het landschap, de keuze van toe te voegen natuurelementen, de waterstructuur, recreatieve routes (in verband met openbare toegankelijkheid), de ontsluiting en de bebouwingskarakteristiek.

Over deze uitgangspunten moet eerst overeenstemming zijn bereikt met de gemeente, alvorens een inrichtingsschets kan worden opgesteld.

2. De locatie van het woongebouw van allure moet logisch volgen uit de analyse en uitgangspunten.
3. Het woongebouw van allure moet in samenhang met de landschapsinrichting worden ontworpen. Helder moet zijn op welke wijze de landschapsarchitect en architect dit gezamenlijk hebben uitgewerkt. “Van allure” wil daarbij niet per definitie zeggen dat het een stevig volume moet worden. Het gaat erom dat het een bijzonder gebouw wordt dat een logisch geheel vormt met het omringende landschap. De ene keer kan dit een compact hoog gebouw betekenen en een andere keer een laag gebouw met een groot oppervlak.
4. Door middel van het landgoed wordt een nieuw openbaar toegankelijk natuurgebied gecreëerd van (een veelvoud van) minimaal 5 ha.
5. Het woongebouw mag maximaal drie wooneenheden per 5 ha nieuwe natuur bevatten.

Het bovenstaande wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe landgoed, dat na goedkeuring de basis vormt voor een bestemmingsplan en een uitgewerkt inrichtings- en beheersplan.

Naast het beeldkwaliteitsplan dient ook een exploitatieplan en een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding ten aanzien van de inrichting en beheer te worden opgesteld.

5 Dynamisch afwegingskader

De gebiedsvisie is enerzijds bedoeld als basis voor het nieuwe bestemmingsplan, en anderzijds vormt het het afwegingskader voor zich aandienende initiatieven. Dergelijke initiatieven zijn evenwel lang niet altijd te voorspellen. Wat redelijkerwijs te voorspellen is, is benoemd in hoofdstuk 4 ('de bekende toekomst').

Daarnaast is echter sprake van een in hoge mate 'onbekende toekomst' ofwel het onvoorziene: nieuwe ontwikkelingen en innovaties die onmogelijk vooraf voorspeld kunnen worden, maar evengoed een positieve benadering verdienen. De praktijk leert namelijk dat er zich regelmatig initiatieven aandienen, die (net) niet passen in de flexibiliteitsbepalingen.

Om dergelijke initiatieven toch te kunnen afwegen is in dit hoofdstuk een zogenaamd dynamisch afwegingskader geformuleerd.

5.1 Nieuw orderingsprincipe

Van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'

De vitaliteit van het buitengebied van Tiel is van groot belang. Daarbij wil de gemeente ruimte bieden aan passende ontwikkelingen in het buitengebied, mits de kwaliteiten van het landschap worden versterkt. Ontwikkelingen die bijdragen aan de verbondenheid van stad, dorpen, buurtschappen, landbouw, landschap en natuur.

In het verleden werd vaak uitgegaan van een strikte scheiding van functies, waarin bijvoorbeeld landbouw en natuur in aparte gebieden werden ondergebracht en waar het buitengebied werd beschermd tegen 'niet aan het buitengebied gebonden functies' (nee, tenzij). Voorgesteld wordt om dit om te buigen naar een nieuwe strategie, waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied centraal staat en niet meer de scheiding van functies (ja, mits). Het

sluit aan bij landelijke en provinciale discussies over de toekomst van het landelijk gebied, zoals de koers in de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

Een nieuwe strategie kan alleen wanneer ook alle betrokken partijen, bewoners, ondernemers, organisaties, ambtenaren en bestuurders een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelen om bij te dragen aan die kwaliteit. Dit vergt meer werken vanuit vertrouwen en wederzijds respect en minder vanuit regels.

Niet dat er geen regels meer nodig zijn, de overheid moet kaders stellen om de rechtszekerheid van haar inwoners te borgen. Deze kaders kunnen echter ruimer zijn wanneer alle betrokkenen bereid zijn om zelf mede verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit en leefbaarheid van ons landelijk gebied.

Uitgangspunten nieuwe strategie

De gemeente Tiel wil met deze strategie belemmeringen voor innovatie opheffen en ruimte maken voor een toekomstige ontwikkeling gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van Tiel en de innovatieve kracht van haar burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Geen blauwdruk voor de toekomst gevangen in nieuwe regelgeving maar een 'stip op de horizon' die ruimte maakt voor het stimuleren van ondernemerschap in de vorm van ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van deze kernkwaliteiten. Dat vraagt om een nieuwe definitie van de verhouding tussen economie, samenleving, landschap en natuur en de term 'aan het buitengebied verbonden functies'.

De strategie gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling in de richting van de aangegeven prioritaire functies. Bestaande bedrijven kunnen op basis van het

bestemmingsplan zich verder blijven ontwikkelen. Maar als er ontwikkelingswensen leven, dan biedt deze strategie de handvaten om in de vorm van een gezamenlijke verantwoordelijkheid te zoeken naar een passende ontwikkelingsrichting.

5.2 Vier afwegingsprincipes

De ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap staat centraal in deze nieuwe strategie. Niet als onveranderbaar en knellend kader voor ontwikkelingen, maar juist als inspiratiebron en basis voor een innovatieve sociaal-economische ontwikkeling. Sterke contrastrijke landschappen kunnen ruimte bieden aan een veelheid van functies, mits de vorm waarin zij zich manifesteren bijdraagt aan de kernkwaliteiten van dat landschap.

De beschrijving van de kernkwaliteiten van de landschappelijke deelgebieden in hoofdstuk 2 vormt daarom een belangrijke onderlegger van de nieuwe strategie.

Met 'kwaliteit centraal' kiest de gemeente Tiel voor een nieuw ordeningsprincipe op basis waarvan vormen van gebruik in het buitengebied op een nieuwe wijze afgewogen kunnen worden en de blokkades voor innovatie die voortvloeien uit de traditionele scheiding van 'stedelijke functies' en 'buitengebied functies' vervangen wordt door een viertal principes:

- a) zonering prioritaire functies
- b) zonering dynamiek-luwte-rust
- c) behoud van de balans
- d) bijdragen aan de kwaliteit van het landschap

Zonering in prioritaire functies

In paragraaf 5.2 is een zonering opgenomen ten aanzien van vormen van gebruik die prioritair zijn in de aangewezen gebieden. Dat betekent niet dat andere functies daar taboe zijn, maar wel dat zij de prioritaire functies niet mogen belemmeren. Landbouw mag dus best in of grenzend aan het dorp (lintbebouwing, buurtschap), maar mag daarbij het woon- en leefgenot niet bedreigen. Zorgfuncties of recreatie mogen best in het agrarisch gebied, maar mogen de primaire functie, de grondgebonden landbouw, niet bedreigen. Landbouw of bijvoorbeeld wonen in of aangrenzend aan de groenblauwe zone kan, maar mag een goede ontwikkeling en instandhouding van de natuur niet bedreigen.

Zonering dynamiek-luwte-rust

Een tweede belangrijk ordeningsprincipe voor de kwaliteit en beleving van onze leefomgeving is het onderscheid tussen dynamiek, luwte en rust. Hoge dynamiek in de meer 'stedelijke' dorpsgebieden, luwte in het landelijk gebied en absolute rust in de natuur.

De zones stedelijk uitloopgebied en gemengd landelijk gebied zijn aan te merken als dynamische zones. Hier is in eerste instantie ruimte voor functies met een meer stedelijk karakter en het daarbij behorende intensiever gebruik en activiteitenpatroon.

Het agrarisch gebied vormt luwte gebieden. Luwte wil zeggen dat er beperkingen gesteld worden aan de aard van de vormen van gebruik als het gaat om verkeersaantrekkende, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie van het gebied als productielandschap.

In de groenblauwe zone wordt de rust gerespecteerd en is geen ruimte voor ontwikkelingen die de natuur verstoren. Vormen van gebruik zullen dus afgewogen moeten worden tegen de achtergrond van het natuurbelang en de mate waarin zij bijdragen aan de instandhouding en ontwikkeling van deze waarden.

Behoud van de balans

Deze visie biedt ruimte om op innovatieve wijze ook de traditioneel meer 'stedelijke' functies als wonen, werken, voorzieningen, bij te laten dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Er gelden daarbij geen taboes, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in de voorgaande principes zijn weergegeven. Echter, het gaat om een integrale benadering van stad/dorp en buitengebied en daarbij moet gewaakt worden voor de uitholling van de kwaliteit van de stad en de dorpen ten gunste van de ontwikkelingsruimte in het buitengebied. Voorkomen moet worden dat de veruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied ten koste gaat van de kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de stad en de dorpen.

Initiatieven zullen getoetst worden op de mate waarin zij enerzijds bijdragen aan de kwaliteit en sociaaleconomische ontwikkeling van het buitengebied maar tevens op de mate waarin zij mogelijk de leefbaarheid en het daarvoor benodigde voorzieningenniveau in de stad en de dorpen verstoort.

In dit kader dient ook de toets plaats te vinden aan de hand van de ladder van duurzame verstedelijking. In veel gevallen is deze toets echter niet aan de orde, omdat de ontwikkeling kleinschalig is en niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de ladder.

Bijdragen aan de kwaliteit van het landschap

Uitgangspunt van deze strategie is dat ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Waar het landschap op zich geen vormen van gebruik uitsluit, geldt dit wel voor de wijze waarop het gebruik zich ruimtelijk manifesteert. Anders gezegd het landschap stelt eisen aan de vormgeving van de gewenste functie. Dat geldt enerzijds voor de bebouwing en anderzijds voor de wijze waarop deze landschappelijk wordt ingepast, dan wel een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap in bredere zin. De geformuleerde kernkwaliteiten van het landschap in paragraaf 2.3 geven daarvoor de richtlijnen aan. De versterking van de kwaliteit van het landschap vindt daarbij bij voorkeur plaats op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de aanleg en aanplant van erfbeplanting, aanleg natuur, het herstellen en opwaarderen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of structuren of de aanleg van recreatieve paden.

In sommige gevallen is het niet of onvoldoende mogelijk om dit op de locatie zelf te realiseren. Een mogelijkheid is dan ook om een bedrag te storten in een gemeentelijk fonds. De gemeente gebruikt dit fonds vervolgens voor gemeentelijke projecten in het buitengebied of gemeentelijke bijdragen aan projecten van anderen.

In beginsel moet de tegenprestatie voor het grootste gedeelte op de locatie zelf plaatsvinden. Het is dus niet mogelijk om de tegenprestatie te beperken tot een storting in het fonds.

6 Uitvoering

6.1 Toepassing Gebiedsvisie

Indien een gewenste ontwikkeling past binnen deze Gebiedsvisie, wil dat nog niet zeggen dat er zonder meer medewerking kan worden verleend. Op een tweetal onderdelen wordt nader bekeken of aan de ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

Omgevingstoets

Per initiatief moet nader onderbouwd worden of de ontwikkeling past binnen de zogenaamde uitvoeringsaspecten, zoals archeologische waarden, gevolgen voor flora en fauna, milieuhinder en dergelijke. Hiertoe dient door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing te worden overlegd.

Versterken kernkwaliteiten van het landschap

Per ontwikkeling moet worden aangegeven op welke wijze hierbij een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten van dat deelgebied. Hiervoor kan de beschrijving van de kernkwaliteiten in paragraaf 2.3 als inspiratiebron worden gebruikt.

Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan (inclusief landschapsinrichtingsplan) te maken dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap. Het inrichtingsplan dient daarbij te zijn gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de kernkwaliteiten van het landschap ter plekke.



Bijlagen

Bijlage 1: Wel of geen planMER?

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- Kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn (artikel 7.2 van de Wet milieubeheer).
- Mogelijkheden biedt voor activiteiten, waarvan op voorhand niet met zekerheid is vast te stellen dat deze geen significant negatieve effecten kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Als dat niet kan worden uitgesloten dient op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 een passende beoordeling te worden opgesteld in het kader van het op te stellen planMER (artikel 7.2a van de Wet milieubeheer).

Kaderstelling

Een bestemmingsplan buitengebied waarin ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen voor veehouderijen vallen onder deze kaderstelling.

De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig (bijvoorbeeld bij meer dan 200 melkkoeien, 2.000 schapen of 100 paarden). Dit betekent dat bij een concreet initiatief boven die omvang in het kader van de vergunningaanvraag een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure dient te worden doorlopen. Deze m.e.r.-

(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft.

Een dergelijk bestemmingsplan is daarmee in beginsel kaderstellend voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten.

Planologische mogelijkheden bepalend

Voor het bepalen van het antwoord op de vraag of de agrarische bedrijven ook boven het aantal dieren uitkomen die in het Besluit m.e.r. zijn opgenomen, moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden in vergelijking met de huidige situatie. Er moet dus enerzijds rekening worden gehouden met de onbenutte ruimte binnen agrarische bouwvlakken en anderzijds moet ook rekening worden gehouden met eventueel opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

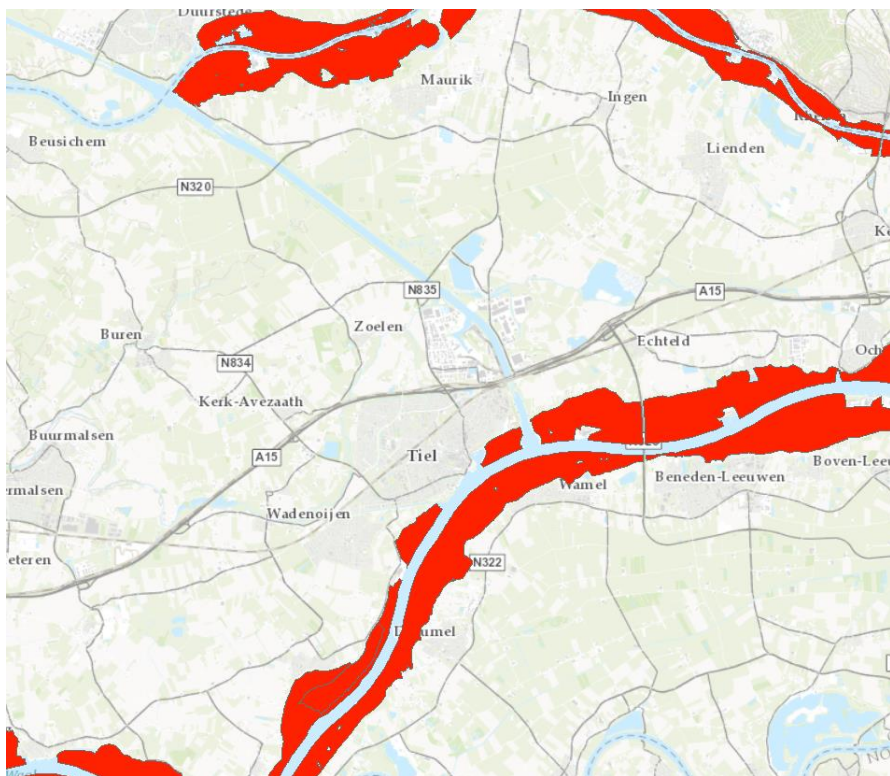
Vooralsnog is het de bedoeling om in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied de geldende bestemmingen bouwvlakken over te nemen. Deze hebben een zodanige omvang dat daar stallen bijgebouwd zouden kunnen worden waarin wel zodanig veel dieren gehuisvest kunnen worden dat de drempels uit het Besluit m.e.r. worden overschreden. Daarmee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke toekomstige besluiten over m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan buitengebied sprake van een planm.e.r.-plicht.

Effecten op Natura 2000-gebieden

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere Natura 2000-gebieden:

- Langs de Waal ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken (deelgebied Waal).

- Ook langs de Neder-Rijn ligt dit Natura 2000-gebied (deelgebied Uiterwaarden Neder-Rijn).



In de Natuurbeschermingswet is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000 een zogenaamde 'passende beoordeling' noodzakelijk is. En als er een passende beoordeling

noodzakelijk is, leidt dat tevens tot de verplichting tot het opstellen van een planMER.

Met name de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen kunnen negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden (uitstoot van ammoniak en toename van de stikstofdepositie in die gebieden), indien de betreffende Natura 2000-gebieden gevoelig zijn voor stikstof. Dit omdat effecten van stikstof op vele kilometers afstand waarneembaar zijn (20-30 km).

Daarbij komt dat de kritische depositiewaarde van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (deelgebied Waal) lager ligt dan de zogenaamde achtergronddepositie. Het betekent dat de natuurkwaliteit in dat gebied al onder de maat is. Dat betekent tevens dat elke toename van stikstofdepositie leidt tot een verdere verslechtering van de natuurkwaliteit van het betreffende Natura 2000-gebied. Elke toename van de stikstofdepositie is dan als significant negatief effect aan te merken op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen in het buitengebied van Tiel kan dus ook negatieve effecten hebben op omliggende Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat in dat geval een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd en een planMER opgesteld.

Opstellen planMER zinvol?

De centrale vraag is of het opstellen van een planMER en de daarbij behorende passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wel zal leiden tot het kunnen opnemen van ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen. De ervaringen in andere gemeenten en uitspraken van de Raad van State inzake bestemmingsplannen buitengebied maken duidelijk dat dat niet het geval zal zijn.

Het bestemmingsplan moet uitsluiten dat de ammoniakdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden toeneemt. De Natuurbeschermingswet 1998 zegt namelijk dat een bestemmingsplan niet mag leiden tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. In de praktijk is dit alleen te garanderen als per bedrijf de ammoniakemissie niet groter wordt dan in de huidige situatie. Recente jurisprudentie heeft dit duidelijk gemaakt. Zie hiertoe onder andere de uitspraken van de Raad van State over de bestemmingsplannen buitengebied van de gemeenten Westerveld (201207794/1, 6 augustus 2014), Tynaarlo (201307656/1/R4, 29 oktober 2014), Doetinchem (201308949/1/R2, 5 november 2014), Reusel-De Mierden (201308140/1/R3, 21 januari 2015) en Oosterhout (201404380/1/R3, 7 oktober 2015).

De Raad van State is hierin uiterst strikt. Er zal dan een regeling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, die de toename van de ammoniakemissie uitsluit. Uitbreiding van de veestapel kan dan alleen worden toegestaan als tegelijkertijd het stalsysteem wordt aangepast naar een systeem dat minder ammoniak uitstoot (interne saldering). Indien de uitbreiding gepaard gaat met een toename van de ammoniakemissie zou het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure al benodigd zijn.

Conclusie

Het opstellen van een planMER en de daarbij behorende passende beoordeling zal slechts tot zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen in het bestemmingsplan leiden. Daartegenover staat dat de plankosten van een planMER, alsmede de kosten van de advisering door de commissie m.e.r. aanzienlijk zijn. Deze hoge kosten wegen niet op tegen het voordeel van de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Het is dan beter om eventuele ontwikkelingswensen bij de veehouderijen mogelijk te maken door middel van een afzonderlijke planologische procedure en niet in het bestemmingsplan buitengebied op te nemen.

Bijlage 2: Begrippenlijst

(bron: *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, Regio Rivierenland*)

Aan het buitengebied gebonden bedrijven:

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn.

Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/-stalling, kennel/dierenasiel en hondensport-accommodatie.

Agrarische verwante bedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties.

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

Bed and breakfast

Bed and breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed and breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt geëxploiteerd door de eigenaren van het betreffende huis

Biomassacentrale:

Een locatie waar biologisch afvalmateriaal dat afkomstig is van levend of recent afgestorven organismen (biomassa) door verbranding wordt omgezet in bruikbare energie. Biomassa bestaat meestal uit dood plantenmateriaal.

Extensieve dagrecreatie:

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

Extensieve verblijfsrecreatie:

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

Voorbeelden zijn kampeerboerderijen, pensions en bed and breakfast.

Intensieve dag- of verblijfsrecreatie

Ontspanningsmogelijkheden, meestal op een weinig kwetsbaar terrein, waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen.

Voorbeelden zijn onder andere attractieparken, sportparken en bungalowparken.

Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied.

Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen, theetuinen en ijssalons.

Opslagbedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten.

Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Tiel

Contactpersoon

Dennis Kramer

Rapport

Frank Fahnrich, Henk Veldhuis

Projectleiding

Henk Veldhuis

Projectnummer

242.00.04.00.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordening en Milieu BNSP

Utrechtseweg 7

Postbus 2153

3800 CD Amersfoort

T 033 465 65 45

F 033 461 14 11

E amersfoort@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort