

# Raadsbesluit

Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad van <DATUM COLLEGE BESLUIT>

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan *Tiel Oost - Vijverterrein*

Nummer: 07a

Wettelijke grondslag:

Besloten in de raadsvergadering van: 21 februari

## Besluit om:

1. het bestemmingsplan Tiel Oost - Vijverterrein overeenkomstig de Reactienota zienswijzen versie 1.0 d.d. 21-12-2017 gewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00028-va01;
2. geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling op te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. te besluiten over de zienswijzen, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage Reactienota zienswijzen versie 1.0 d.d. 21-12-2017;
4. De Crisis- en herstelwet op het bestemmingsplan van toepassing te verklaren;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.



De griffier,



de voorzitter,

# Raadsvoorstel

Agendapunt	07a
Raadsvergadering	21 februari 2018
Portefeuillehouder	B. Brink
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Tiel Oost - Vijverterrein

## Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Tiel Oost - Vijverterrein* overeenkomstig de *Reactienota zienswijzen* versie 1.0 d.d. 21-12-2017 gewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00028-va01;
2. geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling op te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. te besluiten over de zienswijzen, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Reactienota zienswijzen* versie 1.0 d.d. 21-12-2017;
4. De Crisis- en herstelwet op het bestemmingsplan van toepassing te verklaren;
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## Inleiding

Door ontwikkelingscombinatie De Groene Weerd is bij de gemeente een verzoek ingediend om op het Vijverterrein (deelgebied 3) 125 grondgebonden woningen te realiseren. Deze ontwikkeling hangt samen met het project Fluvia Tiel, in die zin dat een deel van de wijk wordt gerealiseerd in/op het gebied waar de klimaatdijk wordt gerealiseerd.

Op 8 maart 2017 is tussen De Groene Weerd en de gemeente Tiel een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van de woningen. Om realisatie van de woningen mogelijk te maken is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Op 18 juli 2017 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan *Tiel Oost - Vijverterrein* ter visie te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 juli tot en met 6 september 2017 ter visie gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Dit voorstel bevat de resultaten van de zienswijze-procedure, zoals vervat in de bijbehorende reactienota zienswijzen.

Er is nu een raadsbesluit nodig om de procedure te vervolgen.

## Beoogd effect

De bouw van circa 125 grondgebonden woningen op het Vijverterrein (deelgebied 3), conform de structuurvisie Tiel 2030.

## Argumenten

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

### 1.1 Overeenkomstig gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming - 1

Op 8 maart 2017 heeft het college een overeenkomst gesloten met De Groene Weerd waarin is opgenomen dat op het Vijverterrein (deelgebied 3) maximaal 140 woningen gerealiseerd worden. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de in de overeenkomst gestelde voorwaarden.

### *1.2 Overeenkomstig gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming - 2*

In de Structuurvisie Tiel 2030 is het Vijverterrein aangewezen als één van de te ontwikkelen binnenstedelijke woningbouwlocaties.

### *1.3 Er zijn geen belemmeringen.*

Er zijn geen belemmeringen wat betreft milieu- of ander beleid en regelgeving die het bestemmingsplan in de weg staan.

### *1.4 er is aanleiding voor enkele wijzigingen.*

Zoals in de *Reactienota zienswijzen* is aangegeven bij de reactie bij de onderdelen 1a, 1j, 1k, 3a, 4a en 4b wordt voorgesteld om de regels en de verbeelding van het plan op enkele onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingen zijn opgesomd op de laatste pagina van de reactienota. Tevens wordt voorgesteld de toelichting op deze onderdelen voor zover nodig aan te passen, en een extra geluidonderzoek en het verkeersonderzoek dat bij de tervisielegging van het ontwerpplan ontbrak toe te voegen.

### *2.1 Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de kenmerken en effecten van het project beoordeeld. Daarbij is geconcludeerd dat uitgesloten is dat de ontwikkeling van de woningen conform het bestemmingsplan *Tiel Oost – Vijverterrein* belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft. Het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

### *3.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

In de bijgevoegde *Reactienota zienswijzen* zijn de ingediende zienswijzen puntsgewijs behandeld en is geconcludeerd dat er aanleiding is om de ingediende zienswijzen op enkele onderdelen gegrond te verklaren, namelijk voor wat betreft de onderdelen 3a, 4a en 4b.

### *4.1 dit voorkomt vertraging bij een eventueel beroep*

Het is niet uit te sluiten dat beroep wordt aangetekend tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, hetgeen een aanzienlijke vertraging kan opleveren voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Door gebruik te maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet wordt een eventuele beroepsperiode aanzienlijk verkort, o.a. doordat een reclamant na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kan aanvoeren.

### *5.1 Kostenverhaal is reeds anderszins verzekerd.*

Conform artikel 6.12, 1e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, 2e lid onder a, het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, waarmee aan dat vereiste is voldaan. De inrichting van de openbare ruimte in het gebied, inclusief de aanleg van infrastructuur en leidingen, gebeurt door en op kosten van de initiatiefnemer.

## **Kanttekeningen**

1.

Onlangs is met de betreffende grondeigenaren een overeenkomst gesloten om op deelgebied 2 van het Vijverterrein eveneens woningbouw te realiseren. Hiervoor zal op korte termijn een separate bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Om de voortgang van de ontwikkeling van deelgebied 3, waarin voorliggend bestemmingsplan *Tiel Oost - Vijverterrein* voorziet, niet te vertragen door een onverhoopte gebruikmaking van één van de ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in voormelde overeenkomst, en omdat er geen dwingende redenen zijn om te wachten met vaststelling, wordt het bestemmingsplan *Tiel Oost – Vijverterrein* nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

2.

Vanwege een recente wetwijziging moet ook voor 'kleine' projecten (onder de drempelwaarde van de D-lijst van het besluit m.e.r.) een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, waarin wordt beoordeeld of het project al dan niet belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft. Volgens de wettelijke bepalingen moet een besluit over die vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen worden 'in een zo vroeg mogelijk stadium' (voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan). Omdat de wetwijziging nog niet bekend was ten tijde van het besluit om het ontwerp bestemmingsplan Tiel Oost – Vijverterrein ter visie te leggen, is dit besluit toen nog niet genomen. Omdat de nieuwe wettelijke bepalingen echter al wel (met terugwerkende kracht en zonder overgangsbepalingen) geldig waren moet het besluit nu alsnog worden genomen.

### **Aanpak / uitvoering**

Het bestemmingsplan zal na vaststelling door uw raad volgens de vereisten van de Wro worden gepubliceerd, waarna het zes weken ter inzage ligt (beroepstermijn Raad van State). De digitale versie van dit plan wordt beschikbaar gesteld onder NL.IMRO.0281.BP00028-va01. Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening inwilligt).

### **Communicatie**

Een kennisgeving van het raadsbesluit wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd.

Publicatie van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal gebeuren via de reguliere kanalen.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen.

### **Bijlage(n)**

- Ontwerp bestemmingsplan *Tiel Oost - Vijverterrein*
- Reactienota zienswijzen versie 1.0 d.d. 21-12-2017
- Concept raadsbesluit

Advies commissie(s) d.d.: 6 februari 2018

De commissieleden kunnen zich vinden in de beslispunten en adviseren om het voorstel te plaatsen op de lijst van hamerstukken voor de raadsvergadering van 21 februari 2018.

Tiel, d.d.  
de commissiegriffier,

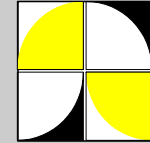
Beslissing raad d.d.: 21 februari 2018  
de griffier,

Zonder beraadslaging en zonder hoofdelijke stemming aangenomen

**Meer informatie:**

Team:	Regie op ruimte
Contactpersoon:	TRR/G.J. Leemreize / M.de Ligny
Telefoon:	637438 / 637402
E-mail:	gleemreize@tiel.nl / mdligny@tiel.nl

## bestemmingsplan Tiel Oost – Vijverterrein



### reactienota zienswijzen

#### procedure

27-07-2017 start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan *Tiel Oost – Vijverterrein* heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00028-on01>

#### Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	21-12-2017	SAB	

## Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	Poelman Van den Broek advocaten namens W. Reuvers, Tiel	Ontvankelijk
1a	<p><i>Milieuozoneringsplan:</i> Reclamant stelt dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de indicatieve hinderzone van 100 m die voor het bedrijf van reclamant dient te worden aangehouden op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozoneringsplan'. Het bestemmingsplan kan niet op deze wijze worden vastgesteld.</p>	<p>De gronden van reclamant zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost' gelegen in een woonwerk-landschap waar bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan conform de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozoneringsplan' (2009). Deze publicatie vormt een hulpmiddel bij het onderhouden van een goed woon- en leefklimaat en geeft voor diverse bedrijfscategorieën indicatieve hinderzones aan. Met een goede motivering kan van die indicatieve hinderzones worden afgeweken. In een rustige woonwijk is de indicatieve hinderafstand voor categorie 2-bedrijven maximaal 30 m. Met deze zone is bij de planontwikkeling rekening gehouden.</p> <p>In de feitelijke situatie vindt ter plaatse van de gronden van reclamant opslag van schroot en autowrakken plaats. Deze bedrijfsactiviteit is, zoals reclamant stelt, in de VNG-publicatie gekwalificeerd als een bedrijf in de milieucategorie 3.2. In dat geval zou sprake zijn van een hinderzone van 100 m voor het aspect geluid. Opgemerkt wordt dat voor de overige aspecten stof, gevaar en geur de zone maximaal 30 m is. Er zijn geprojecteerde woningen gelegen binnen de 100 m zone.</p> <p>De genoemde bedrijfsactiviteiten zijn naar mening van het college illegaal en genieten geen bescherming door het overgangsrecht. Momenteel loopt er een juridische procedure tegen reclamant over de illegale bedrijfsactiviteiten. Het college gaat er nog altijd van uit dat deze procedure ertoe zal leiden dat de bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.2 beëindigd moeten worden. Hiermee wordt aan de in de VNG-publicatie voorgeschreven afstand tussen de op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten (maximaal milieucategorie 2) en de hindergevoelige woningen voldaan.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p> <p>Om desalniettemin te regelen dat er een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd in de nieuw te realiseren woningen, wordt in de regels in samenhang met de verbeelding een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen binnen een zone van 100 meter vanwege de aanwezigheid van een bedrijf in de milieucategorie 3.2 niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan dat op de begane grond een binnenwaarde van 35dB(A) wordt gerealiseerd.</p> <p>Uit een specifiek onderzoek naar de geluidbelasting vanwege 3.2 bedrijfsactiviteiten op de woningen door ingenieursbureau Tauw blijkt namelijk dat voor zover de grenswaarden worden overschreden, maatregelen mogelijk zijn om het</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		<p>plan uit te voeren, onder meer door de toepassing van een dove gevel dan wel een gedeeltelijke dove gevel met een geluidscherm. Om een geluidscherm op te kunnen richten op de rand van het plangebied, wordt ter plaatse een geluidscherm met een maximale bouwhoogte van 5 m mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.</p>
1b	<p><i>Indicatieve hinderzone te klein:</i> De reclamant stelt dat de zelfs indicatieve hinderzone van 100m op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' te klein is, gezien het open karakter van de bestaande bedrijfsvoering en het ontbreken van enige afscherming richting de beoogde woningen. Om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening moet één afstandsstap omhoog worden gegaan.</p>	<p>Het college ziet geen aanleiding om een afstandsstap omhoog te gaan. De systematiek van de indicatieve hinderzones zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voorziet ook niet in deze mogelijkheid, zoals nadrukkelijk wel wordt voorzien in de mogelijkheid om beredeneerd een afstandsstap omlaag te gaan. De VNG-publicatie gaat uit van gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen met ruimte voor normale groei. Een volledige afscherming rondom een bedrijf maakt daar geen onderdeel van uit. Er is daarom geen aanleiding om te veronderstellen dat bij het specifieke bedrijf reeds is uitgegaan van een situatie met een afscherming rondom.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1c	<p><i>Theoretisch mogelijke bedrijfsgebouwen:</i> In het voorliggende plan is geen rekening gehouden met een benodigde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing als ter plaatse van het perceel van reclamant bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 20 m worden gerealiseerd, zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost' is voor het betreffende bedrijfsperceel van reclamant sprake van een bouwvlak op een deel van het perceel. Hier is voor een strook van 10 m breed sprake van een maximum bouwhoogte van 10 m en voor een strook van ca. 23 m breed sprake van een maximum bouwhoogte van 20 m. Inderdaad betekent dit dat direct aansluitend aan de noordrand van het plangebied theoretisch tot aan de perceelsgrens een bedrijfsgebouw zou mogen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 20 m.</p> <p>Aan de noordrand van het plangebied is evenwel voorzien in een groenstrook met wadi en hierachter nog een woonstraat. Dit betekent dat woningen overal op een afstand van 30 m of meer van de noordelijke rand van het plangebied worden gesitueerd. Er is dus sprake van een ruime afstand tussen de nieuwe woningen en een theoretisch nieuw bedrijfsgebouw van 20 m hoog op de rand van het plangebied, waarmee een stedenbouwkundig onwenselijke situatie wordt voorkomen.</p> <p>Dit plan doet verder geen afbreuk aan de bouw mogelijkheden van reclamant.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1d	<p><i>Omvang plan:</i> Met het voorliggende plan wordt deelgebied 3 van het Vijverterrein ontwikkeld zonder deelgebied 2 (de gronden die in eigendom zijn van reclamant). Zoals ook blijkt uit onder meer het gemeentelijke structuurvisie is het ongewenst om deelgebied 3 te realiseren zonder deelgebied 2. Er ontstaat hiermee geen samenhangende ontwikkeling en er ontstaat een geïsoleerd bedrijventerrein (deelgebied 2) dat de realisatie van deelgebied 3 bemoeilijkt.</p>	<p>Het college is van mening dat Vijverterrein deelgebied 3 ook zonder deelgebied 2 kan worden gerealiseerd. Met de voorgestane invulling van deelgebied 3 wordt een samenhangende ontwikkeling gerealiseerd. Nergens blijkt dat ontwikkeling van deelgebied 2 noodzakelijk is voor een invulling van deelgebied 3. En ook in deelgebied 2 kan nog steeds een zodanige zelfstandige ontwikkeling tot stand worden gebracht, die de uiteindelijke ruimtelijke samenhang tussen beide deelgebieden niet frustrant. Ook vormt de bestaande situatie in deelgebied 2 geen belemmering voor de ontwikkeling voor deelgebied 3 (zie ook de beantwoording onder 1a.).</p> <p>In de Structuurvisie Tiel 2030 is niet gesteld dat deelgebied 2 en 3 gelijktijdig ontwikkeld zouden moeten worden. Dat deelgebied 3 nu reeds ontwikkeld wordt is om diverse redenen gewenst. Zo is momenteel sprake van een braakliggend terrein dat reeds lange tijd op herontwikkeling wacht. Vanuit het oogpunt van verloedering, criminaliteit etc., is het gewenst dat het terrein een nieuwe functie krijgt. Ook worden binnen deelgebied 3 woningen gebouwd waar een duidelijke behoefte aan bestaat.</p>



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		<p>Dat met het onontwikkeld laten van deelgebied 2 een geïsoleerd bedrijventerrein zou ontstaan is in de visie van het college onjuist; dit terrein sluit namelijk aan op het bedrijventerrein Latenstein aan de noordzijde. Desalniettemin gaat gemeente nog steeds, conform de visie, ongewijzigd uit van ontwikkeling op termijn van deelgebied 2.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1e	<p><i>Contractuele afspraken:</i> De contractuele afspraken die reeds met reclamant zijn gemaakt over de ontwikkeling van deelgebied 2 van het Vijverterrein zijn gebroken. De gelijktijdig gesloten overeenkomsten over deelgebied 2 en 3 nopen het collegeraad ertoe geen ander bestemmingsplan in procedure te brengen dan een bestemmingsplan dat de integrale ontwikkeling van het Vijverterrein.</p> <p>De kosten die reeds zijn gemaakt voor wat betreft de aanleg van de riolering zijn waardeloos geworden, hetgeen zal leiden tot een schadeclaim richting het college.</p>	<p>Het college is van mening dat het gaat om twee separate ontwikkelingen met twee verschillende (markt-)partijen. De contractuele afspraken met (oorspronkelijk) BAM hebben inmiddels geleid tot vergevorderde planvorming en tot het ontwerpbestemmingsplan dat inmiddels een feit is. In het geval van reclamant (deelgebied 2) is gebleken dat deze contractuele afspraken helaas minder snel hebben geleid tot planvorming en –uitwerking. Dit is echter voor het college geen reden geweest om de ontwikkeling van deelgebied 3 hierop te laten wachten. Dit is ook niet gewenst, onder meer omdat het college eraan hecht de contractuele afspraken na te komen. De huidige planvorming is kortom weloverwogen tot stand gekomen.</p> <p>Wat betreft de keuze voor het plangebied, kan hiernaast verder worden gesteld dat het college hier voor een belangrijk deel beleidsvrijheid in heeft, tenzij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing en dat is hier zeker niet het geval. Dit is nader gemotiveerd in de reactie op zienswijze 1d.</p> <p>Verder kan worden gesteld dat de ontwikkeling van deelgebied 2 ook na realisatie van het woongebied op deelgebied 3 zonder meer mogelijk is: er worden hiermee geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen opgeworpen. Dit blijkt ook wel uit het inrichtingsplan dat reclamant heeft laten opstellen voor deelgebied 2, waaruit blijkt dat een invulling van dit terrein mogelijk is.</p> <p>Wat betreft de mogelijke schadeclaim: het is voor rekening en risico van de reclamant zelf als hij vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling alvast investeringen doet. Van een schadeclaim kan wat betreft het college geen sprake zijn.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1f	<p><i>Waterproblematiek:</i> De reclamant stelt dat in 2005 is besloten dat allereerst de kwelwaterproblematiek in Tiel-Oost moest worden aangepakt voor er deelontwikkelingen aan de orde zou komen. In dit kader is het plan FluviaTiel ontwikkeld. De reclamant constateert dat met onderhavig bestemmingsplan nu toch een ‘stand alone’ plan wordt ontwikkeld, terwijl van de realisatie van de diverse waterhuishoudkundige maatregelen nog geen sprake is en deze in het bestemmingsplan ook niet wordt geborgd. Het is onwenselijk dat het nu voorliggende plan voor deelgebied 3 uitsluitend behoeft te voorzien in ‘droge voeten’ voor de in deelgebied 3 te realiseren wonin-</p>	<p>Zoals ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hangt het Vijverterrein samen met het project FluviaTiel, maar maakt het hier geen integraal onderdeel van uit. FluviaTiel betreft het tegengaan van de kwelproblematiek in Tiel-Oost door de realisatie van een waterkerend landschap en daarnaast het realiseren van een natuurlijk landschap met ruimte voor strangen en slikkige oevers als gevolg van maaiveldverlagingen in de uiterwaard. Het waterkerend landschap wordt gerealiseerd door de huidige primaire waterkering (Echteldsedijk) te verhogen en te verbreden. In de Kleine Willemspolder, die buitendijks is gelegen, vindt natuurontwikkeling plaats. Ten behoeve van het waterkerend landschap wordt het Vijverterrein, dat is gelegen achter c.q. ten noorden van de Echteldsedijk opgehoogd. De realisatie van de woningen binnen het plangebied zal pas hierna plaatsvinden en heeft geen functie voor het oplossen van de kwelproblematiek in Tiel-Oost.</p> <p>Ook de andere diverse waterhuishoudkundige maatregelen worden opgepakt zonder dat er een relatie is met de woningbouw op het Vijverterrein.</p> <p>Er is geen sprake van een losstaande ontwikkeling, zoals de reclamant meent, maar van een ontwikkeling die volledig past binnen de planuitgangspunten van FluviaTiel. In onderhavig plan is verder verzekerd dat woningbouw pas</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	gen.	<p>plaatsvindt na ophoging, doordat de regel is opgenomen dat de minimale aanleghoogte 7 m+NAP dient te bedragen (praktisch betekent dit dat in alle gevallen sprake zal moeten zijn van ophoging).</p> <p>De realisatie van FluviaTiel hoeft verder niet te worden betwijfeld. De besluitvorming over de versterking van de primaire waterkering c.q. de aanleg van de klimaatdijk als uitvoering van FluviaTiel is op basis van het Projectplan Waterwet inmiddels onherroepelijk. De ophoging van de gronden heeft bovendien inmiddels plaatsgevonden.</p> <p>Het college ziet, gelet op het bovenstaande, geen aanleiding om in een bestemmingsplan voor een deelgebied van FluviaTiel verdere waarborgen op te nemen inzake de realisatie van FluviaTiel.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1g	<p><i>Vergroten kwelproblematiek:</i> Uit de rapporten haalt de reclamant dat de realisatie van deelgebied 3 zal leiden tot een verergering van de kwelproblematiek voor onder meer de percelen van reclamant (deelgebied 2). Dit is voor de reclamant onaanvaardbaar.</p>	<p>Het rapport 'Kweleffectbepaling VO Fluvia Tiel' van Grontmij (dat als bijlage 10 bij het bestemmingsplan is gevoegd) geeft inzicht in de effecten van de plannen van FluviaTiel op de kwel in Tiel-Oost. Deelgebied 2 en 3 maken deel uit van het onderzoeksgebied. Er zijn in het onderzoek twee varianten besproken: het definitief-schetsontwerp (DSO) en het DSO aangevuld met het Voorlopig Ontwerp (VO) voor de Klimaatdijk (hierna : DSO+VO). Ter hoogte van deelgebied 2 is er een verschil tussen beide varianten in die zin dat bij het DSO is uitgegaan van een wadi op de grens tussen deelgebied 2 en 3 en bij het DSO+VO van een aangepaste ligging van de wadi deels door deelgebied 2. Dit heeft tot gevolg dat in deze laatste variant ook een deel van deelgebied 2 zou worden opgehoogd; bij het DSO is dit niet het geval. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in beide gevallen sprake is van een aanzienlijke verbetering van de kwelproblematiek voor het onderzoeksgebied als geheel.</p> <p>Dat als gevolg van de ophoging de kwel op het perceel van reclamant iets verslechtert, maakt deel uit van de belangenafweging die heeft plaatsgevonden over dit groter geheel. Deze belangenafweging heeft plaatsgevonden in het kader van de besluitvorming over het projectplan Waterwet.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1h	<p><i>Verkeer:</i> Bijlage 12 betreft niet het verkeersonderzoek waar in de toelichting over wordt gesproken. Kennisneming van dit verkeersonderzoek kan niet worden gemist om een goed beeld te vormen van de consequenties, zeker gezien de kennelijke conclusie dat het aanleggen van zogenaamde 'knips' noodzakelijk is om de verkeersafwikkeling te reguleren.</p>	<p>Door een omissie is een verkeerd bestand als bijlage 12 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het verkeersonderzoek ontbrak dus bij de stukken. Het college betreurt deze omissie. In de toelichting is evenwel een uitgebreide samenvatting/bespreking van de inhoud van dit verkeersonderzoek opgenomen van 5 pagina's lang, die een goed beeld geeft van de constatering en conclusies (paragraaf 4.12; pagina 57-61). De reclamant heeft zich hiermee (net als ieder ander) toch een goed beeld kunnen vormen van de inhoud van dit verkeersrapport.</p> <p>Ook was in de toelichting een noot opgenomen waarin de naam en kenmerken van het rapport werden genoemd. De reclamant had hiermee ook zelf kunnen concluderen dat er een verkeersonderzoek aanwezig was en dat had aanleiding kunnen zijn het onderzoek op te vragen bij het college.</p> <p>Uiteraard zal de omissie bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan worden hersteld.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1i	<p><i>Geluid:</i> De realisatie van de knips is noodzakelijk</p>	<p>In de Mobiliteitsvisie zijn op drie locaties in Tiel-Oost knips opgenomen, om (vracht)verkeer van en naar bedrijventer-</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	<p>om tot toelaatbare geluidsbelastingen op de woningen te komen. Deze realisatie is echter nergens geborgd. De reclamant stelt dat pas na realisatie van de knips met de bouw mag worden begonnen. Ook moet uit onderzoek blijken dat de knips inderdaad leiden tot de verbetering van de akoestische situatie.</p>	<p>rein Latenstein te dwingen via de (hoofd)route Grotebrugse Grintweg – Bulkweg te rijden. Deze maatregelen zijn bedoeld om bestaande problemen in de woonstraten van het bedrijventerrein op te lossen en staan los van de ontwikkeling van het Vijverterrein. In de Mobiliteitsvisie is ervan uitgegaan, dat het Vijverterrein in zijn geheel wordt ontsloten via de Latensteinse Rondweg.</p> <p>Het college is van mening dat het verdedigbaar is dat de onderzoeken uitgaan van de realisatie van de knips. Op grond van jurisprudentie mag rekening mag worden gehouden met verkeersmaatregelen die nog worden getroffen; voldoende is dat er 'voldoende zekerheid' bestaat dat de maatregelen daadwerkelijk plaatsvinden. Op dit moment bestaat voldoende zekerheid dat de maatregelen daadwerkelijk plaatsvinden, het college is aan de slag met de voorbereiding van het verkeersbesluit.</p> <p>Mocht echter de besluitvorming over de knips (de verkeersbesluiten) vertraging oplopen, dan ontstaan er nog steeds geen problemen op de wegen. Dit blijkt uit de opgestelde oplegnotitie op het verkeersonderzoek. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan volledig aangetoond.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1j	<p><i>Waterkering:</i> Bij het onderhavig plan wordt niet alleen in de (buiten) beschermingszone maar ook in de kernzone van de waterkering (de Echteldsedijk) gebouwd. Onterecht wordt ervan uitgegaan dat voor de bouwbeperkingen die hier normaliter gelden een uitzondering is omdat het waterschap al zou hebben ingestemd met de bebouwing van het Vijverterrein met woningen. Uit niets blijkt echter dat het waterschap heeft ingestemd met nu voorliggende verregaande plannen voor bebouwing in de beschermingszone of op de dijk zelf. Hiernaast is bebouwing van het Vijverterrein buiten de beschermings- of kernzone ook prima mogelijk.</p>	<p>De ligging van en de bouw van de woningen op het Vijverterrein binnen de kernzone (dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk') zijn nader afgestemd met het Waterschap. In de gebiedsaanduiding was deze uitzondering reeds opgenomen (voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden). Aan de dubbelbestemming wordt deze uitzondering op het bouwverbod toegevoegd. Voor de inhoud van de regeling wordt aangesloten bij de regeling uit 'Wonen', met dien verstande dat aan de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zal worden toegevoegd dat er kruipruimte vrij en kelderloos gebouwd dient te worden.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1k	<p><i>Uitzonderingsbepaling:</i> De reclamant stelt dat de uitzonderingsbepaling op de omgevingsvergunningverplichting voor werken en werkzaamheden in de vrijwaringszone van de dijk (zoals opgenomen in artikel 11.1.2 lid c) slecht en onduidelijk is geformuleerd. Deze stelt dat omgevingsvergunning niet is vereist "voor werken of werkzaamheden die deel uitmaken van de gebiedsontwikkeling FluviaTiel, waar-onder mede is begrepen de woningbouwont-</p>	<p>De bedoelde uitzonderingsbepaling is besproken met het waterschap en het waterschap is hiermee akkoord. Middels het planologisch-juridische kader dat de regels en verbeelding bieden wordt voldoende duidelijk gemaakt waaruit de woningbouwontwikkeling Vijverterrein bestaat. De voorgeschreven bouwregeling binnen de gebiedsaanduiding voorkomt de gevreesde massieve en volledige bebouwing van de dijk.</p> <p>Er is geen aanleiding voor om dit verder af te kaderen.</p> <p>Omdat echter de werkzaamheden die noodzakelijk zijn ter uitvoering van het projectplan Waterwet inmiddels zijn uitgevoerd, is een uitzondering van de omgevingsvergunningsplicht voor deze werkzaamheden niet langer nodig. Deze zullen dan ook worden geschrapt. De uitzondering komt dan te luiden dat een omgevingsvergunning niet is vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die samenhangen met de op grond van de be-</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	<p>wikkeling Vijverterrein". De reclamant stelt dat sprake is van een flexibel bestemmingsplan en dat daarom niet exact kan worden geduid wat er kan worden gebouwd en wat hiervan de gevolgen zijn voor de dijk. Theoretisch is een massieve en volledige bebouwing van de dijk mogelijk. Er is ook niet voorgescreven tot hoe diep mag worden gebouwd.</p>	<p>stemming 'Wonen' ter plaatse toegestane bouwmogelijkheden.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1l	<p><i>Bescherming kernzone:</i> De planologische bescherming van de kernzone, zoals opgenomen in artikel 8 (dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering) is te beperkt. Op voorhand is niet duidelijk dat voor de bebouwing de ingevolge de Waterwet en de Keur vereiste vergunning zou kunnen worden verkregen, zodat niet voldoende is verzekerd dat de bestemming 'Wonen' daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.</p>	<p>Door aanpassing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk binnen de kernzone van de dijk. Met het Waterschap zijn afspraken gemaakt over de hier toegestane bebouwing, welke is geregeld binnen de bestemming 'Wonen'. Het Waterschap kan daarmee instemmen, ook met inachtneming van de belangen die worden gediend met de regels in de Waterwet en de Keur. Er is zicht op verlening van deze vergunningen, om welke reden deze wettelijke bepalingen niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1m	<p><i>Beeldkwaliteitsplan en welstand:</i> De reclamant vindt het zeer onwenselijk dat voor deelgebied 3 van het Vijverterrein geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, zeker aangezien dit één van de twee gebiedjes betreft binnen de gemeente Tiel die welstandsvrij zijn verklaard en daardoor iedere vorm van een toetsingskader ontbreekt. Vooral omdat sprake is van een flexibel bestemmingsplan, is dit wel gewenst. Het college geeft elke sturing en regie uit handen en dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Hiernaast wijst de reclamant erop dat het welstandsvrije gebied niet gelijk is aan het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.</p>	<p>Het college is van mening dat de gemeente voldoende regie en sturing houdt op de woningbouwontwikkeling. Er is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld en over de uitvoering daarvan zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en het college. Overigens zijn de relevante kaders wel degelijk in dit bestemmingsplan vastgelegd; het betreft dan onder meer bepalingen over de toegestane typen woningen, het totale aantal woningen, de maximale diepte en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen van hoofdgebouwen, de situering van de bijgebouwen. Ook is de groenstructuur en hoofdverkeersstructuur vastgelegd middels respectievelijk de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer', waardoor zichtlijnen zijn geborgd.</p> <p>Het college heeft hiernaast nadrukkelijk de weloverwogen keuze gemaakt dit gebied welstandsvrij te verklaren. Het college heeft het vertrouwen dat excessen voorkomen worden.</p> <p>De opmerking dat het welstandsvrije gebied niet gelijk is aan het bestemmingsplangebied is terecht. Alhoewel niet precies het gehele plangebied is gelegen binnen het aangeduide welstandsvrije gebied, geldt dit evenwel wel voor alle beoogde woningen. Deze opmerking is naar mening van het college daarom verder niet relevant.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
1n	<p><i>Sociale woningbouw:</i> Er is geen regeling in het bestemmingsplan opgenomen die verzekert dat een deel van het plangebied wordt ingevuld met sociale</p>	<p>Er is geen reden waarom dat noodzakelijk is. De toegestane woningbouw is in overeenstemming met het vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Verder ligt er geen beleid waarin is opgenomen dat op het Vijverterrein sociale woningbouw moet komen.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	woningbouw. De reclamant vindt het niet de bedoeling dat dit er in de praktijk op zal neerkomen dat in deelgebied 3 door De Groene Weerd voor de vrije sector wordt gebouwd, zodat later in deelgebied 2 door reclamant de sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd.	Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
<b>2</b>	<b>A. Verbeek, Fuutstraat 10, Tiel</b>	<b>Ontvankelijk</b>
<b>2a</b>	De nieuwe bebouwing ligt op een aanleghoogte van 7 m +NAP, terwijl de bestaande woningen aan de Zwaluwstraat op 6,15 m +NAP liggen, dus 0,85 lager. Tevens is aan de aanleghoogte van de nieuwe woningen geen maximum verbonden. Reclamant stelt voor de hoogte van 7 m +NAP als maximum aan te houden.	<p>Er is geen aanleiding voor om een maximum aanleghoogte vast te leggen. De minimum aanleghoogte komt voort uit de specifieke waterhuishoudkundige situatie in het gebied (kwelwaterproblematiek), welke volgt uit de besluitvorming over het projectplan Waterwet inzake de versterking van de primaire waterkering. Om daarbij aan te sluiten is het gewenst om in het bestemmingsplan vast te leggen dat de woningen een minimum aanleghoogte dienen te hebben. Er is evenwel geen aanleiding om de maximum aanleghoogte vast te leggen vanuit de waterhuishouding.</p> <p>De reclamant geeft aan dat hij vreest dat als de woningen hoger worden gebouwd, ook de hinder (inkijk, verstoring vrij uitzicht). Zoals uit de beantwoording bij punt 2b blijkt, hoeft evenwel onaanvaardbare hinder op dit gebied niet te worden verwacht, ook niet als sprake is van een nog hogere aanleghoogte van bijvoorbeeld 7,5 of 8 m+NAP. Het is verder niet realistisch dat de woningen een veel hogere aanleghoogte zullen krijgen, hier is voor geen enkele partij een belang bij gediend (het zou alleen leiden tot een sterke stijging van de aanlegkosten).</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
<b>2b</b>	Reclamant vreest inkijk vanuit de nieuwe woningen op de woning van reclamant. Ook wordt de kwaliteit van het uitzicht minder.	<p>De bestaande woning ligt op geruime afstand van de (dichtstbijzijnde) nieuwe woningen, namelijk op ca. 45 m. Het verschil tussen de aanleghoogtes is op deze ruime afstand vrij beperkt te noemen. Er is verder een openbare weg en openbaar groen gelegen tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen. Gezien dit feit hoeft naar de mening van het college hinder als gevolg van inkijk niet te worden gevreesd. Een beperking van vrij uitzicht is mogelijk wel aan de orde, maar er bestaat dan ook geen recht op vrij uitzicht. Bovendien is op grond van de huidige bestemming ter plaatse een bedrijventerrein mogelijk met bouwmogelijkheden van 10 meter op circa 37 meter afstand van de woning tot maximaal 20 meter vanaf circa 47,5 meter afstand van de woning.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
<b>2c</b>	Reclamant verwacht dat de verkoopwaarde van de woning onder druk komt te staan.	<p>Het staat de reclamant vrij om een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen.</p> <p>Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>
<b>2d</b>	Reclamant ondervindt momenteel reeds overlast door bouwwerkzaamheden (bouwverkeer, parkeeroverlast, trillingen, geluid). De reclamant verzoekt de	<p>De huidige bouwwerkzaamheden vinden plaats in het kader van een ander project dan de woningbouwontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De bouwhinder zal zoveel mogelijk worden voorkomen. Het college zal dit meegeven als uitgangspunt richting de aannemer. Hiernaast geldt dat de hinder tijdelijk is; om die</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	bouwwerkzaamheden pas aan te laten vangen vanaf 07:00u 's ochtends om de hinder te beperken.	reden acht het college de bouwhinder niet onaanvaardbaar. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2e	Reclamant uit zijn ongenoegen over het feit dat hij niet is teruggebeld, nadat klachten over het omgevingslawaaï als gevolg van de bouwwerkzaamheden zijn geuit bij het college.	Als dit niet gebeurd is, is dit in strijd met de service-afspraken binnen de gemeente en wordt het betreurd. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2f	Reclamant is het er niet mee eens dat het bestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen, terwijl veel mensen afwezig waren. De reclamant vraagt of dit bewust is gedaan om minder bezwaren binnen te krijgen.	Het bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot 7 september 2017. De zomervakantieperiode viel in Midden-Nederland van 8 juli tot en met 20 augustus 2017. Het plan heeft dus nog ca. 2,5 week na afloop van de vakantieperiode ter inzage gelegen. Hiermee hebben belanghebbenden voldoende gelegenheid gekregen om zich te informeren een eventueel zienswijze in te dienen. Hiernaast moet worden benadrukt dat er geen wettelijke vereisten zijn aan de planning van de ter inzagelegging van (in dit geval) een ontwerpbestemmingsplan. Ten slotte kan worden toegevoegd dat alle direct aanwonenden persoonlijk op de hoogte zijn gesteld. Dit geldt ook voor reclamant.  Het college adviseert de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
3	<b>Waterschap Rivierenland, Blomboogerd 1, Tiel</b>	<b>Ontvankelijk</b>
3a	In het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige legger van de waterkering. In deze legger is de nieuwe situatie na uitvoering van FluviaTiel nog niet verwerkt. Hierdoor is de planologische bescherming van de nieuwe waterkering niet adequaat. Gevraagd wordt om bij de omvang van dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering uit te gaan van de nieuwe kernzone van 35 m. Voor de beschermingszone kan de bestaande begrenzing aan worden gehouden; deze krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone –dijk'. Gevraagd wordt om in overleg met het waterschap het bestemmingsplan op voorgaande aan te passen.	De gevraagde aanpassingen zijn verwerkt. Over de aanpassingen is overleg geweest met het Waterschap, die ermee heeft ingestemd.  Het college adviseert de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren.
4	<b>Gasunie Transport services, Groningen</b>	<b>Ontvankelijk</b>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
4a	Verzocht wordt het artikel 'Leiding Gas' op een aantal punten aan te passen: 1. Opnemen adequate regeling afwijken bouwregels 2. Opnemen voorrangsbepaling Een tekstvoorstel is bijgevoegd als bijlage.	De gevraagde aanpassingen zijn verwerkt.  Het college adviseert de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren.
4b	Verzocht wordt dat voor wordt overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, de beoogde wijzigingen worden voorgelegd.	De gewijzigde redactie van het artikel 'Leiding – Gas' is onverkort en ongewijzigd opgenomen; dus geheel volgens de suggestie van de Gasunie.  Het college adviseert de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren.

## **Aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan Tiel Oost – Vijverterrein**

### ***Verbeelding***

- aanpassing dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en 'vrijwaringszone – dijk' conform zienswijze Waterschap
- aanduiding ten behoeve van voorwaardelijke verplichting om te borgen dat er een binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerealiseerd

### ***Regels***

- voorwaardelijke verplichting om te borgen dat er een binnenwaarde van 35dB(A) wordt gerealiseerd
- mogelijk maken van het bouwen van een geluidscherm met een bouwhoogte van maximaal 5 m binnen de bestemming 'Groen'
- aanpassing dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', zodanig dat:
  - het bouwplan is uitgezonderd van de advisering die in het kader van deze bestemming nodig is
  - er binnen de dubbelbestemming kruipruimte vrij en kelderloos gebouwd wordt
- aanpassing dubbelbestemming 'Leiding – Gas' conform voorstel Gasunie
- begripsbepaling kwetsbare objecten toegevoegd
- aanpassing gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk', zodanig dat de uitzondering op de omgevingsvergunningsplichtige werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden uitsluitend ziet op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die samenhangen met de op grond van de bestemming 'Wonen' toegestane bouwmogelijkheden

### ***Toelichting***

- voor zover nodig wordt de toelichting op bovenstaande punten aangepast, zodanig dat in ieder geval:
  - het verkeersonderzoek als bijlage bij het plan wordt gevoegd;
  - het geluidsonderzoek vanwege de 3.2 activiteiten als bijlage bij het plan wordt gevoegd.