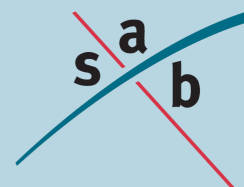


Bestemmingsplan

Tiel Oost - Vijverterrein 2

Gemeente Tiel

Datum: 23 mei 2018
Projectnummer: 170448
ID: NL.IMRO.0281.BP00033-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Doel van het bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	8
2.3	Planbeschrijving	9
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	25
4.1	Milieueffectrapportage	25
4.2	Bodem	27
4.3	Natuur	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	31
4.5	Geluid	34
4.6	Luchtkwaliteit	35
4.7	Externe veiligheid	37
4.8	Explosieven	46
4.9	Water	47
4.10	Archeologie	53
4.11	Cultuurhistorie	55
4.12	Verkeer en parkeren	56
4.13	Kabels en leidingen	59
5	Juridische aspecten	61
5.1	Algemeen	61
5.2	Dit bestemmingsplan	62
6	Economische uitvoerbaarheid	65
7	Procedure	66

Bijlagen

- 1. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**
- 2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- 3. Historisch bodemonderzoek**
- 4. Quick scan natuur**
- 5. Akoestisch onderzoek**
- 6. Quick scan externe veiligheid**
- 7. Aanvullend onderzoek externe veiligheid**
- 8. Verantwoording groepsrisico**
- 9. Archeologisch onderzoek**
- 10. Verkeersonderzoek**
- 11. M.e.r.-beoordelingsbesluit**
- 12. Werkprotocol spontane vondst explosief (CE)**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer heeft het voornemen om in de wijk Tiel Oost een nieuwe woonbuurt te realiseren op het zogenaamde Vijverterrein, deelgebied 2. Er zullen hier maximaal 43 woningen gerealiseerd worden. Momenteel heeft het plangebied een bedrijfsbestemming.

De realisatie van de nieuwe woonbuurt hangt samen met de eerdere woningbouwontwikkelingen ter plaatse van het Vijverterrein. Hiervan is deelgebied 1 reeds gerealiseerd en is deelgebied 3 reeds in voorbereiding. De ontwikkeling van Vijverterrein, deelgebied 2 kan hiermee worden beschouwd als het sluitstuk van de ontwikkeling van het Vijverterrein tot woongebied.

De realisatie van de woonbuurt is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan Tiel-Oost. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie namelijk een bedrijfsbestemming, waarbinnen geen woningen toegestaan zijn. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan ziet dan ook toe op het mogelijk maken van de nieuwe woonwijk Vijverterrein in Tiel.

1.2 Locatie

Het plangebied van het Vijverterrein is gelegen aansluitend aan de bestaande woonwijk Tiel Oost. Ten westen grenst het plangebied aan deze woonwijk. Ten noorden van het plangebied grenst het plangebied aan bedrijventerrein Latenstein. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het park Vijverberg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan deelgebied 3 van het Vijverterrein, waar een nieuwe woonwijk ontwikkeld wordt (deze ontwikkeling is reeds in gang gezet).



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood)

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan “Tiel Oost - Vijverterrein 2” is het bieden van een juridisch kader om de beoogde woonwijk mogelijk te maken. Het plan moet daarbij voldoende flexibiliteit in zich hebben om in te spelen op veranderingen in de toekomst.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 7).

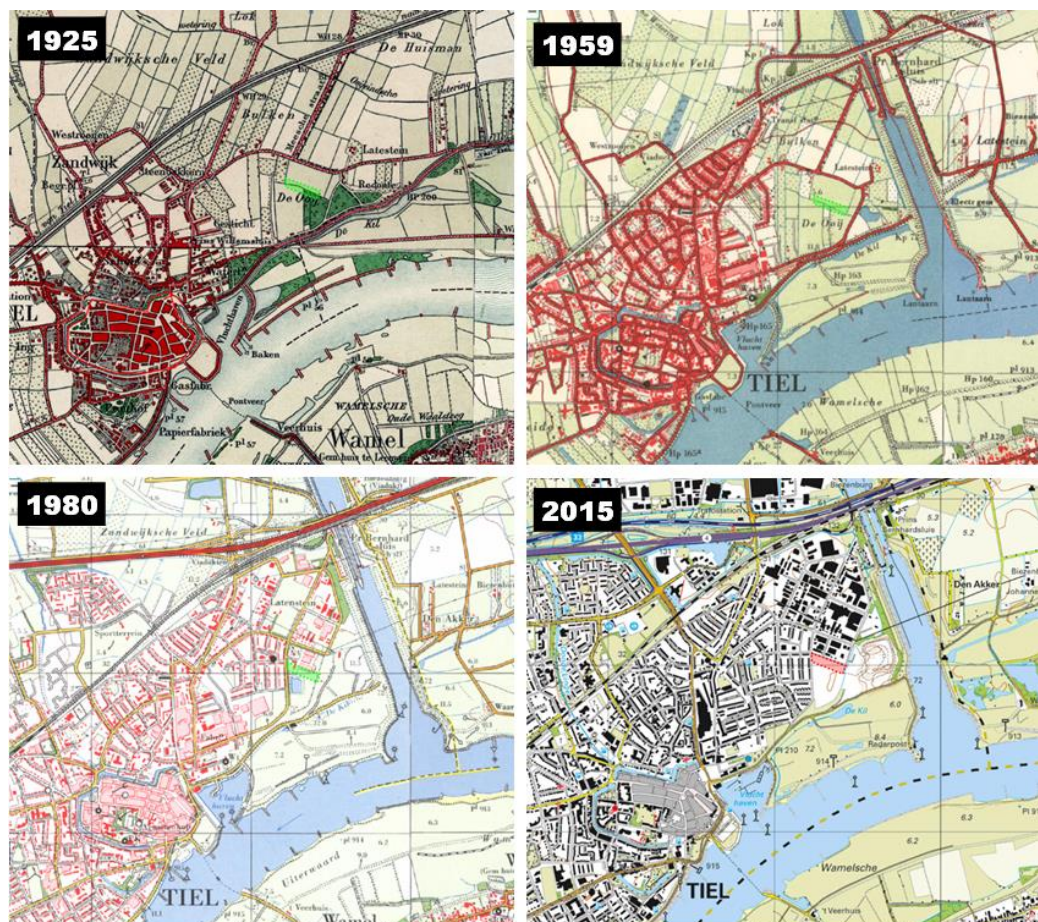
2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

De oudste bewoningssporen binnen de begrenzing van de kern Tiel dateren uit de Romeinse tijd, toen ter plaatse van de bestaande Tielse woonwijk Passewaay een woonplaats van de Bataven was gesitueerd.

De stad Tiel is ruim voor het jaar 1000 ontstaan op de westoever van de Linge. Als gevolg van de gunstige ligging aan de Linge en waterwegen richting Utrecht groeide Tiel uit tot een belangrijke handelsnederzetting van internationale betekenis. In de loop van de tijd nam de rol van de Linge in betekenis af, terwijl die van de Waal juist steeds belangrijker werd. In 1304 is de Linge dan ook ter hoogte van Tiel afgedamd, waarna de stad zich ontwikkelde richting de Waal. De Doode Linge vormt sindsdien enkel een herinnering aan de oorsprong van de stad.



Historische kaarten omgeving plangebied (bron: topotijdreis.nl), plangebied steeds met lichtgroene contour weergegeven (laatste kaartje rood)

In de 19^{de} eeuw groeide de stad in bescheiden mate zowel ten noordoosten als ten westen van de oude ommuring. Aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal (ten zuiden van Tiel) aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van de Hollandse waterlinie in tijden van oorlog. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw groeide Tiel gestaag verder, over de

grenzen van het historische centrum. De spoorlijn, het Inundatiekanaal en vanaf 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal vormden de nieuwe begrenzing tot de tweede helft van de twintigste eeuw. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-Noord en met de bouw van Passewaay heeft Tiel vanaf de jaren negentig de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt.

Onderhavig plangebied is gelegen in de wijk Tiel Oost. Deze wijk ontstond rondom de buurtschappen Westeroyen en Zandwijk die langzaam op organische wijze werden ingesloten door bebouwing. Het plangebied grenst aan de woonwijken die meer planmatig zijn gerealiseerd na de Tweede Wereldoorlog. Het grootste deel van de wijk is in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw gebouwd. In dezelfde tijd werd het Amsterdam-Rijnkanaal gegraven en het sluiscomplex Prins Bernardsluizen gebouwd, dat is gelegen ten oosten van het plangebied.

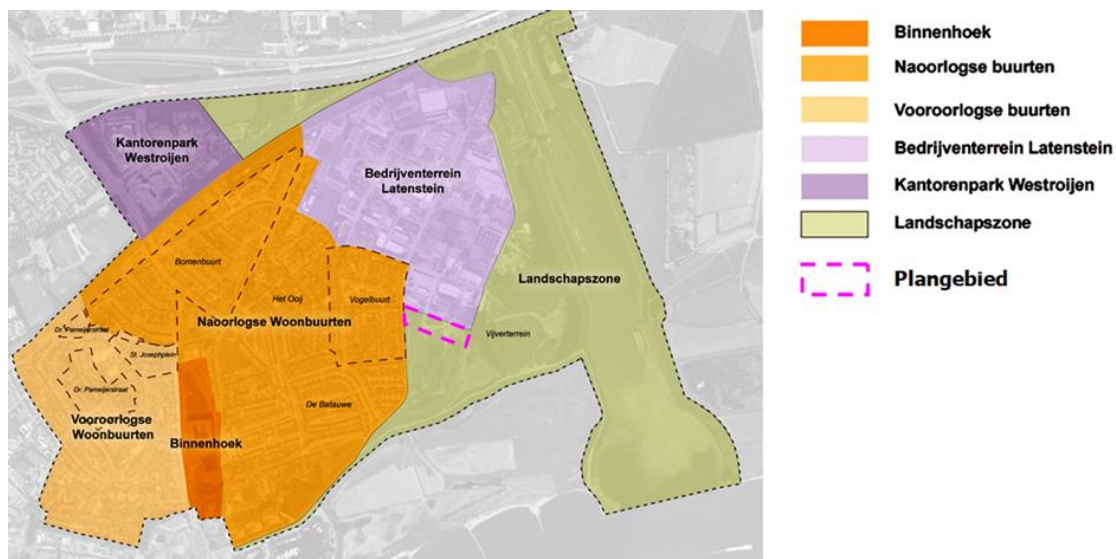
Huidige situatie

Onderhavig plangebied grenst ruimtelijk gezien aan de grotendeels onbebouwde landschapszone die is ingeklemd tussen de wijk Tiel Oost, het begin van het Amsterdam-Rijnkanaal en de uiterwaarden van de rivier de Waal. Het plangebied vormt het onderste deel van het bedrijventerrein Latenstein en grenst aan de oostzijde aan de naoorlogse woonbuurt de Vogelbuurt, die deel uitmaakt van de wijk Tiel Oost. Onderstaande kaart brengt dit in beeld.



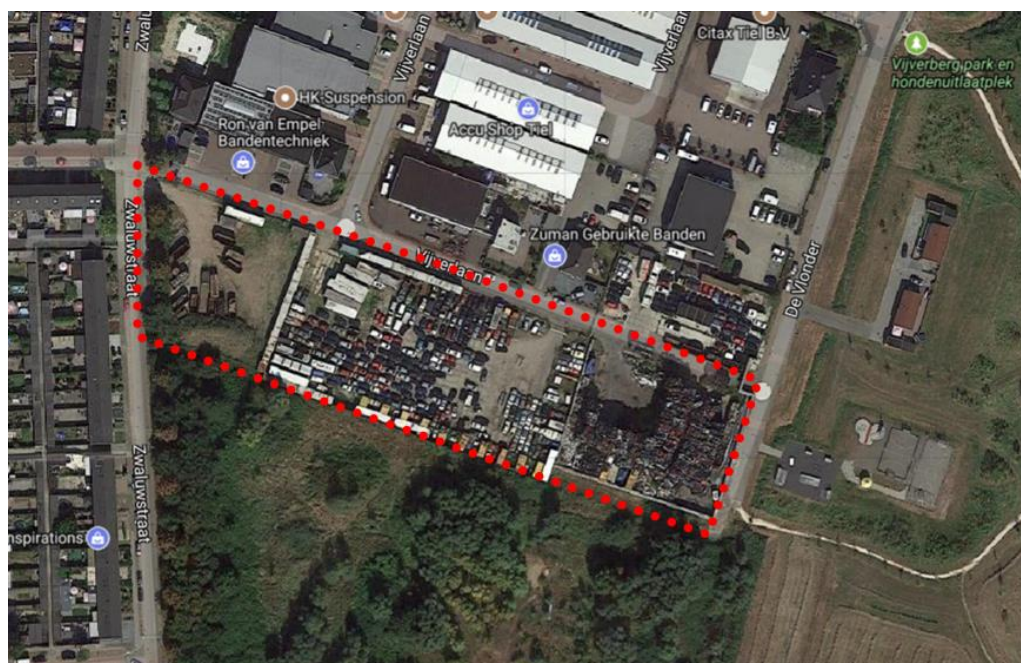
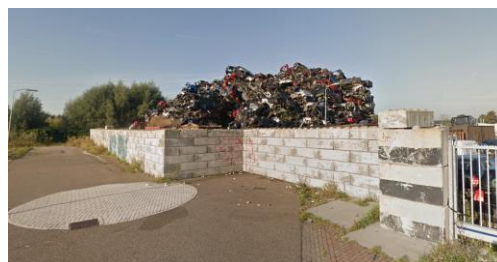
Ligging plangebied (rode ster) binnen ruimtelijke structuur Tiel Oost

Bron: bestemmingsplan Tiel-Oost, bewerking: SAB



Ligging plangebied (fuchsiarood) in omgeving (Bron: gemeente Tiel)

Het plangebied, het Vijverterrein, deelgebied 2, heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Momenteel is er een opslag van schroot en autowrakken aanwezig op het terrein. Navolgende foto's en luchtfoto geven een impressie van de bestaande situatie. Het plangebied is ca. 1,03 ha groot.



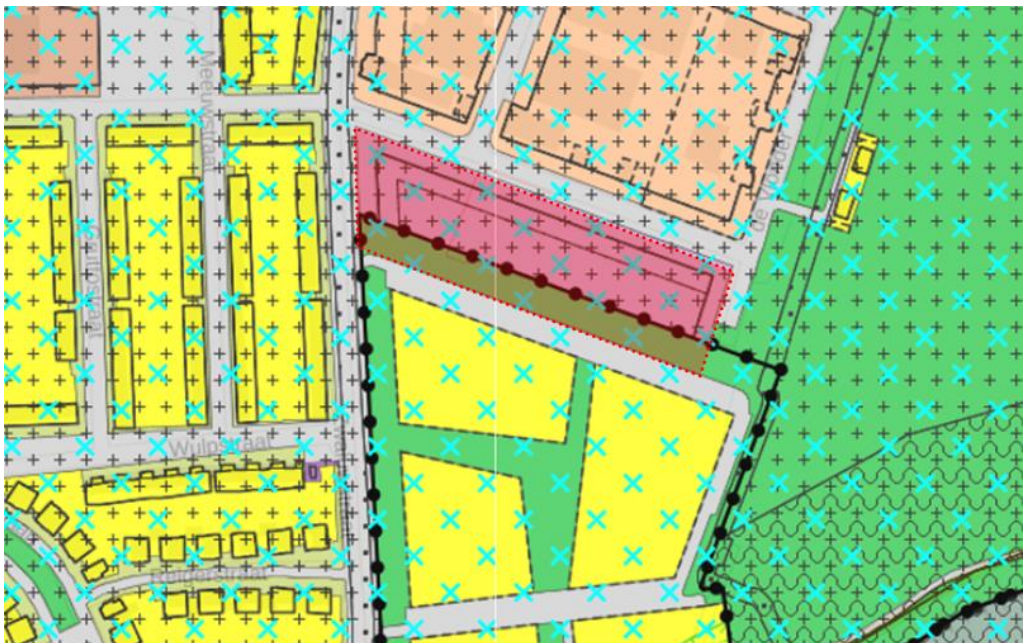
Foto's en luchtfoto met globale aanduiding plangebied (geel) (Bron: GoogleMaps)

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 16 oktober 2013.



Uitsnede uit verbeelding vigerende bestemmingsplan Tiel-Oost met globale aanduiding plangebied (rood), bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Uitsnede uit verbeelding vigerende bestemmingsplan Tiel-Oost met ontwerpbestemmingsplan 'Vijverterrein' en globale aanduiding plangebied (rood), bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hier zijn hoofdzakelijk doeleinden van handel en bedrijf toegestaan tot en met milieucategorie 2.

Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van archeologische waarden en verplicht tot het doen van onderzoek bij bouwwerkzaamheden groter dan 500 m².

De zuidelijke rand van het plangebied van dit bestemmingsplan maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan 'Vijverterrein'. Deze strook heeft hier de bestemming 'Groen'. De reden waarom deze strook opnieuw wordt bestemd is om binnen deze strook (die de bestemming 'Groen' blijft houden) inritten richting de aangrenzende woningen mogelijk te maken.

Toetsing

Onderhavig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de woonfunctie niet mogelijk is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' die voor het plangebied van toepassing is.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat bij een marktpartij om op het Vijverterrein, deelgebied 2 woningbouw te realiseren. De ontwikkeling van het Vijverterrein is reeds sinds jaren voorzien door de gemeente, hetgeen ook blijkt uit het feit dat de locatie is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie als woningbouwlocatie.

De planontwikkeling hangt samen met de gebiedsontwikkeling FluviaTiel, maar maakt hier geen onderdeel van uit. Aangezien de gebiedsontwikkeling FluviaTiel wel van belang is voor onderhavig plan, wordt dit eerst toegelicht in paragraaf 2.3.2, voordat in paragraaf 2.3.3 nader wordt ingegaan op de woonwijk Vijverterrein.

2.3.2 FluviaTiel

Het project FluviaTiel is een integrale gebiedsontwikkeling van de gemeente Tiel in samenwerking met de Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. Doel van FluviaTiel is om de toename van kwel die wordt veroorzaakt door het programma Tiel Oost Droger en Mooier te verminderen.



Topografische kaart met aanduiding projectgebied FluviaTiel (rood) en toponiemen (bron: GoogleMaps, bewerking: SAB)

Concreet betreft FluviaTiel de herinrichting van een locatie ingeklemd tussen de rivier de Waal, het Amsterdam-Rijnkanaal en de bestaande kern van Tiel. In dit gebied wordt het vergroten van de bescherming tegen overstroming ten tijde van hoogwater op en in de Waal gecombineerd met de vermindering van kwel in aangrenzend stedelijk gebied en natuurontwikkeling. Centraal staat daarbij de realisatie van een waterkerend landschap en 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 Willempolder, die buitendijks is gelegen, vindt natuurontwikkeling plaats. Ten behoeve van het waterkerend landschap wordt het Vijverterrein ten slotte, dat is gelegen achter c.q. ten noorden van de Echteldsedijk opgehoogd. Hiermee ontstaat een zogenaamd waterkerend landschap.

Om de realisatie van het waterkerend landschap alsmede de herinrichting van de uiterwaard juridisch mogelijk te maken, is een projectplan opgesteld in het kader van de Waterwet (artikel 5.4, 5.5 en 5.7). Een dergelijk projectplan is vereist bij alle projecten waarbij waterstaatswerken aangepast worden. Het projectplan vormt formeel een besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht en tevens de basis voor het aanvragen van vergunningen, meldingen en ontheffingen.

Op 24 mei 2017 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland op grond van artikel 5.7 van de Waterwet, goedkeuring verleend aan het "Projectplan Waterwet Versterking primaire waterkering in het project FluviaTiel, eerste fase", zoals dit is vastgesteld door het algemeen bestuur van het waterschap Rivierenland op 21 april 2017.

2.3.3 Woonwijk Vijverterrein, deelgebied 2

Algemeen

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Vijverterrein, deelgebied 2 is een stedenbouwkundige verkaveling uitgewerkt.



Concept verkavelingsplan (bron: Mas Architecten, 12-12-2017)

Functioneel programma

Het voorliggende plan bestaat uit maximaal 43 woningen en zal een menging kennen van diverse woningtypes. Er wordt nu gedacht aan 14 twee-onder-een-kap (c.q. woonwerk-)woningen, 27 rijwoningen en 2 vrijstaande woningen. De precieze verdeling hiertussen kan later nog enigszins worden gewijzigd.

De bedoeling is dat de 12 van de 14 twee-onder-een-kapwoningen een bijgebouw kunnen realiseren van 50 m² groot, waarbinnen een beroep of een bedrijf aan huis kan worden gevestigd. Dit worden hiermee zogenaamde 'woon-werk woningen'.

Binnen het verkavelingsplan worden de rijwoningen in het noordelijke deel van het plangebied gerealiseerd, aansluitend aan de bestaande Vijverlaan.

De twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd in het zuidelijke deel van het plangebied, aansluitend aan het plangebied van Vijverterrein, deelgebied 3.

Groen

Binnen het plan is ruimte voor groen. Langs de nieuwe woonstraat komt een laanbeplanting en ook langs de Vijverlaan en de Zwaluwstraat is ruimte voor bomen. Cen-

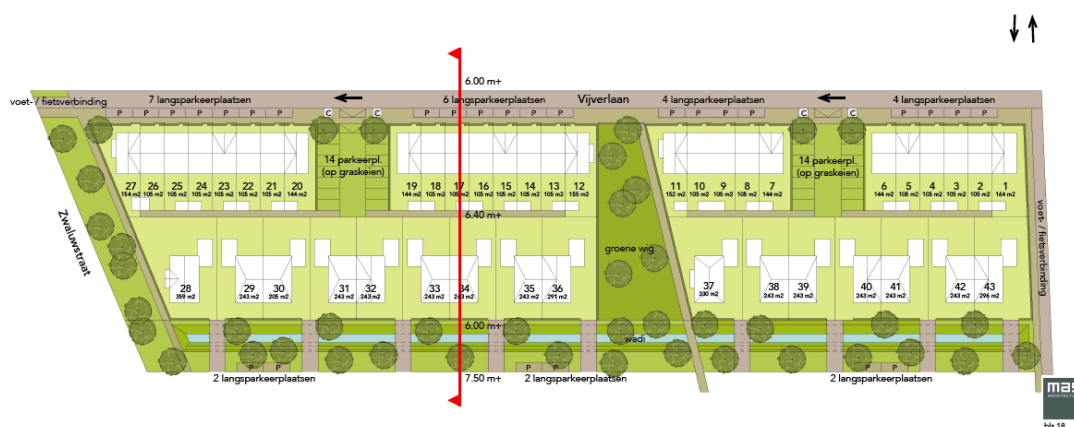
traal in het plangebied komt een groene zone die doorsteekt van de groenzone aan de noordzijde van Vijverterrein, deelgebied 3 tot de Vijverlaan.

Beeldkwaliteit

Conform het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is het plangebied welstandsvrij. Er gelden dus geen specifieke eisen op het gebied van welstand.



Gedetailleerde plantekening (bron: Mas Architecten, 12-12-2017)



Gedetailleerde plantekening (bron: Mas Architecten, 12-12-2017)

Verkeer en parkeren

Het plangebied sluit aan op de bestaande verkeersstructuur. De noordelijke rij woningen sluit aan op de bestaande Vijverlaan. De zuidelijke rij met woningen worden ontsloten op een nieuwe woonstraat die aansluit op de Vijverlaan. Verkeerskundig kan de nieuwe woonbuurt zonder belemmeringen op deze bestaande infrastructuur worden aangesloten. Dit blijkt uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd en dat in paragraaf 4.12 is besproken.

Er worden in het plan daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden deels in het openbaar gebied en deels op privéterrein gerealiseerd. In paragraaf 4.12 wordt dit nader toegelicht.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het nationaal ruimtelijke belang 13 heet: “Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt uit dit belang voort. Deze nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Toetsing

Bij onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding zoals genoemd in de SVIR, met uitzondering van mogelijk nationaal belang 13. Wat betreft dit aspect wordt verwezen naar de toetsing bij paragraaf 3.1.3.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Algemeen

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. In het bij de wet behorende Barro, zijn daartoe 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro regelt hiermee de doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Het Barro stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang.

Toetsing

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan. Toepassing van de Ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk moeten maken. De achtergrond van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Deze houdt in dat *'de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'*.

Toetsing

In de Toets Ladder voor duurzame verstedelijking¹, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, is uitgebreid ingegaan op de Ladder en is het plan hieraan getoetst. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de conclusies uit deze notitie. Voor het overige wordt verwezen naar de notitie in de bijlage.

Behoefte

Uit voorgaande blijkt dat de woningen op de locatie Vijverterrein, deelgebied 2 voorzien in een actuele kwantitatieve behoefte binnen de regio Rivierenland. Ook blijkt dat de woningen op de locatie Vijverterrein Tiel voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de marktregio, zijnde de gemeente Tiel.

Binnenstedelijke locatie

Aangezien onderhavig plangebied niet buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, is een nadere motivering op dit punt niet nodig.

Conclusie

Bij onderhavig plan is de regionale behoefte aangetoond. Verder is sprake van een binnenstedelijke locatie. De Ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

¹ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Vijverterrein 2, SAB, kenmerk 170448, 24 januari 2018.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland, is op 14 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 maart 2017 is de actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

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

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

“Dynamisch, mooi en divers”

De opzet van de Omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. De provincie Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten zoals innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe de provincie afspraken maakt over wonen en werken. Mooi staat voor de natuurdoelen en de kwaliteiten die de provincie wil borgen en verder wil ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

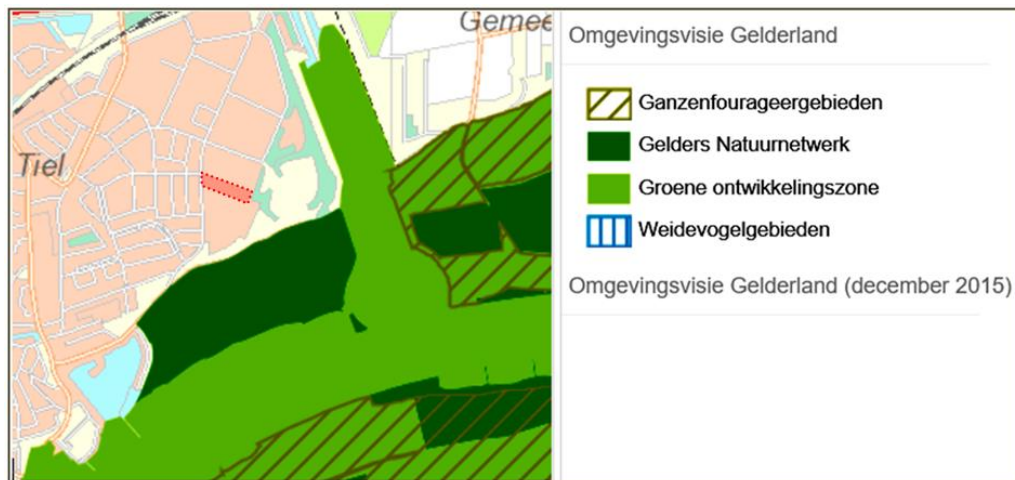
Wonen

De provincie Gelderland streeft er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van recente huishoudenprognoses. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

Natuur

Het plangebied ligt nabij het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (respectievelijk GNN en GO), zoals de volgende kaart laat zien, maar ligt hier wel geheel buiten.



Kaartbeeld Natuur uit Omgevingsvisie met aanduiding plangebied (rood)

Toetsing

Onderhavig plan voor de woonwijk Vijverterrein, deelgebied 2 is opgenomen binnen de regionale woningbouwplanning en past wat dit betreft in het provinciale beleid. De locatie is verder gelegen binnen het stedelijk gebied en bovendien wordt ingespeeld op de woningkwaliteiten die actueel zijn. Het plan kan bijdragen aan de doelstellingen inzake ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit. Met het plan wordt een bestaande hinderlijke bedrijfslocatie gesaneerd en omgevormd naar woningbouw. Het plan ligt verder geheel buiten de GNN en GO en is, aangezien geen sprake is van externe werking, met deze gebiedsaanduidingen niet in strijd.

Het plan past daarmee binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 maart 2017 is de actualisatie van de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan regels die horen bij de Omgevingsvisie. Met de Omgevingsvisie en -verordening anticipeert de provincie Gelderland op de Omgevingswet van het Rijk.

Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Ladder

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Natuur

De Wet natuurbescherming, welke op 1 januari 2017 in werking is getreden en waarin onder meer de Natuurbeschermingswet 1988 is opgegaan, beschermt Natura 2000-gebieden tegen ontwikkelingen die de Natura 2000-doelen (instandhoudingsdoelstellingen) kunnen aantasten. Deze regelgeving geeft minder ruimte voor uitzonderingen dan, bijvoorbeeld, de ruimtelijke bescherming van het Gelders Natuurnetwerk. De ambitie van de provincie is om de Natura 2000-doelen te realiseren en de beperkingen te verminderen die de bescherming van Natura 2000-gebieden op kan leveren.



Kaartbeeld Natura 2000-gebieden uit Omgevingsvisie met aanduiding plangebied

Conclusie

Onderhavig plan betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening. De Ladder, die ook in de verordening is genoemd maar niet is opgenomen, is voor onderhavig plan doorlopen. Dit is besproken in paragraaf 3.1.3. Hieruit blijkt dat het plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave wonen voor de regio. Het plangebied grenst aan een Natura 2000-gebied. Deze gebieden zijn eveneens in de verordening vastgelegd. In paragraaf 4.3 komt de natuurbescherming nader aan de orde en wordt geconcludeerd dat het plan geen significante effecten heeft op dit Natura 2000-gebied. Het voorliggend plan past binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Tiel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdoopgave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die het speciale karakter van het landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting

aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Het voorliggend plan is niet in strijd met de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 en past binnen de gestelde ruimtelijke structuurdragers.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Tiel 2030

De Structuurvisie Tiel 2030 omvat een visie op het ruimtelijke beleid van de gemeente Tiel voor de periode tot 2030. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

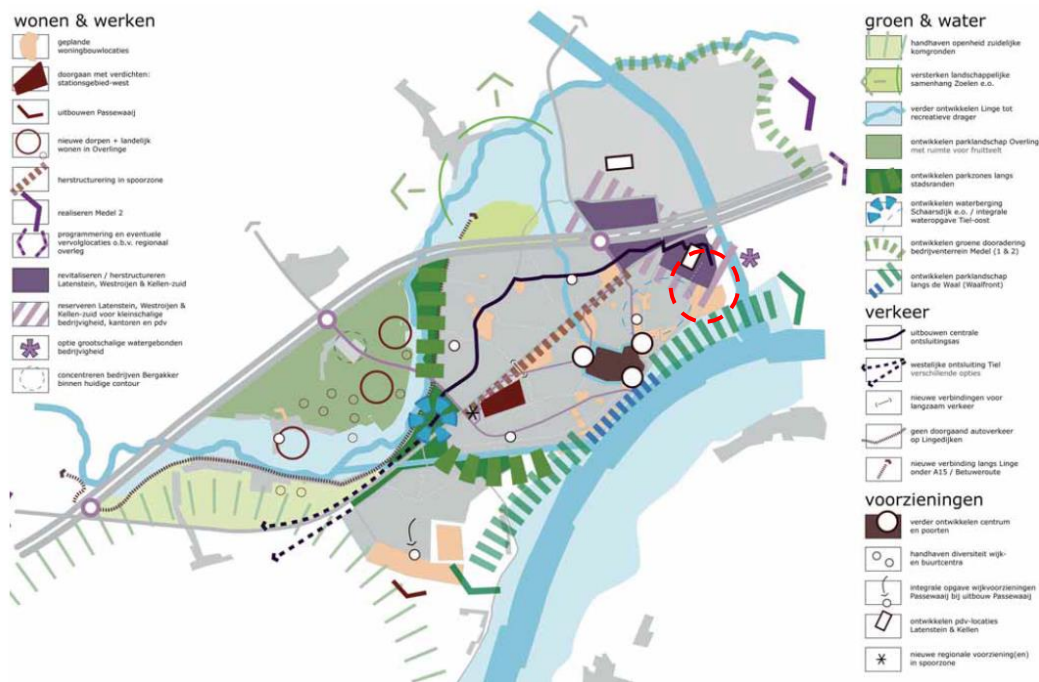
Wonen

Wat betreft de aanwezige woningbehoefte tot 2030 wordt, gezien de vele onzekerheden, rekening gehouden met een ruime bandbreedte. Er wordt een ondergrens van ruim 4.000 woningen aangehouden en een bovengrens van rond de 6.000 woningen. Wat betreft mogelijke woonmilieus moet Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus. Voor de periode tot 2030 kan Tiel aan dit lijstje ook groene woonmilieus toevoegen, gekoppeld aan de noodzakelijke landschapsonwikkeling rond de stad

Ruimtelijke scenario's en strategie

De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren.

Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaay). De locatie Vijverterrein/Vijverpark is in de structuurvisie opgenomen als binnenstedelijke geplande woningbouwlocatie, zoals uit navolgende strategiekaart blijkt.



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030 met aanduiding plangebied (rood)

De binnenstedelijke locaties hebben voorrang, maar zijn moeilijk te faseren. Het zijn immers vaak lastige locaties, op oude bedrijfsterreinen, vaak met bodemvervuiling. Bovendien vraagt het parkeren in veel gevallen om innovatieve (en dure) oplossingen. Op de binnenstedelijke locaties zal over het algemeen in relatief hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd. Dergelijke centrummilieus sluiten goed aan bij het profiel van Tiel als centrumstad in Rivierenland, komen tegemoet aan de te verwachten woonwensen van een vergrijzende bevolking en bieden mogelijkheden om jongeren voor de stad te behouden.

De structuurvisie noemt drie typen woningbouw: stedelijk wonen, suburbaan wonen en landelijk wonen. De locatie Vijverterrein (in dit stuk aangeduid als “Vijverterrein/Vijverpark”) is specifiek bedoeld voor suburbaan wonen.

Ontwikkelingsgebied Tiel Oost

In de structuurvisie worden 18 specifieke ontwikkelingsgebieden nader besproken, waaronder de locatie Tiel Oost. Wat betreft Tiel Oost speelt de bestaande wateroverlast een belangrijk probleem. Er worden oplossingen aangedragen die de overlast van het grondwater moeten verminderen, extra waterberging moeten opleveren en de overbelasting van het riool moeten verminderen. Diezelfde oplossingen moeten het mogelijk maken om in de toekomst in Tiel Oost te kunnen blijven bouwen. Er wordt ingezet op een aantal maatregelen, waaronder wadi's en waterpleinen, open water en afvoergoten, het realiseren van een waterkerend landschap, ophogingen en extra open water door een circuit van watergangen rondom en dwars door de wijk.

Conclusie

Het plan sluit aan op het beleid neergelegd in de Structuurvisie Tiel 2030. Met onderhavig plan wordt één van de binnenstedelijke locaties zoals genoemd in de structuurvisie ingevuld met woningbouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan het driesporenbeleid uit de structuurvisie. Onderhavig plan bevat een menging van diverse woningtypes en past onder de noemer 'suburbaan wonen', zoals genoemd in de struc-

tuurvisie. Deze noemer is vergelijkbaar met het woonmilieu 'rustige stadswijk', zoals genoemd in paragraaf 3.1.3.

Onderhavig plan hangt verder samen met de gebiedsontwikkeling FluviaTiel, die tot doel heeft de toename van kwel die wordt veroorzaakt door het programma Tiel Oost Droger en Mooier te verminderen. Het onderhavige plangebied, het Vijverterrein, is hierbij opgehoogd. Door de ophoging en de aanleg van drainage en de wadi rondom het woningbouwterrein, heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie in de woonwijk Tiel-Oost.

3.4.2 Tielse Woonvisie 2014-2018

Algemeen

In de Tielse Woonvisie 2014-2018 (vastgesteld oktober 2013) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie biedt kaders voor de aantallen en type-woningen, afgestemd op doelgroepen en woonwensen. Het aantal geplande woningen is afgestemd op de bevolkingsprognose waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd.

Kwantitatieve woningbehoefte

Wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte zijn er drie 'informatiebronnen':

- Herijking woningbouwprogrammering: De gemeente Tiel heeft een herijking woningbouwprogrammering 2010-2020 opgesteld. Aanleiding voor de herijking zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Tiel heeft ook meer bouw mogelijkheden dan de komende tien jaar gerealiseerd kan worden. Er zijn dan ook keuzes gemaakt. In de herijking woningbouwprogrammering is uitgegaan van de realisatie van (netto) 1.677 woningen in de periode 2010-2020. In 2010-2012 zijn 677 woningen gerealiseerd. Resterend in de periode 2013-2020 het aantal van 1.000 aan geprogrammeerde woningen.
- Voor de periode 2013-2020 is er volgens de recente (nog voorlopige) provinciale prognose nog een opgave van 719 woningen.
- De Pearl-prognose gaat voor deze periode uit van circa 1.600 woningen.

Zoals te zien, is het geplande woningbouwprogramma uit de herijking te hoog volgens de voorlopige provinciale prognose 2013. De Pearl-prognose laat weer een heel ander beeld zien, met veel hogere aantallen nog te realiseren woningen. Besloten is echter het woningbouwprogramma uit de herijking woningbouwprogrammering (netto 1.677 woningen) als uitgangspunt te nemen voor de komende jaren.

Woningbouwprogramma

In de woonvisie is geen gedetailleerd woningbouwprogramma vastgesteld. Per locatie zal bekeken worden welk programma er mogelijk is in relatie tot de ruimtelijke en financiële kaders en in hoeverre het programma aansluit op woonwensen en de kaders, kwantitatief en kwalitatief, uit de woonvisie.

Toetsing

Met onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan een deel van de woningbouwopgave van 1.000 woningen tussen 2013 en 2020. De onderhavige ontwikkeling is opgenomen in de regionale en ook gemeentelijke woningbouwprogrammering.

3.4.3 Notitie Tielse woningbouwontwikkelingen

Algemeen

In de notitie 'Tielse woningbouwontwikkelingen, meer beweging op de woningmarkt' (11 april 2017) wordt het actuele woonbeleid van de gemeente Tiel besproken. Het betreft evenwel geen volledige woonvisie. De notitie constateert dat er in Tiel al jaren beduidend minder nieuwbouwwoningen worden opgeleverd dan noodzakelijk. De notitie biedt handvatten voor de versnelling van de woningbouwproductie en sturing op een kwalitatief goed woningbouwprogramma. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

1. Zorg voor **actueel, vastgesteld woonbeleid** waarmee **sturing** wordt gegeven aan het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma.
2. Stel **prioriteiten** vast en zorg bij prioritaire plannen voor voldoende **capaciteit**.
3. Wees duidelijk en transparant naar externe partijen en maak **afspraken**, vastgelegd in overeenkomsten, over het gewenste **woningbouwprogramma**, het te doorlopen **proces**, de **planning** en wederzijdse verplichtingen.
4. Zet een goede **promotie** van het bouwen en wonen in Tiel op en richt je daarmee zowel op de inwoners als ook op ontwikkelaars en investeerders.

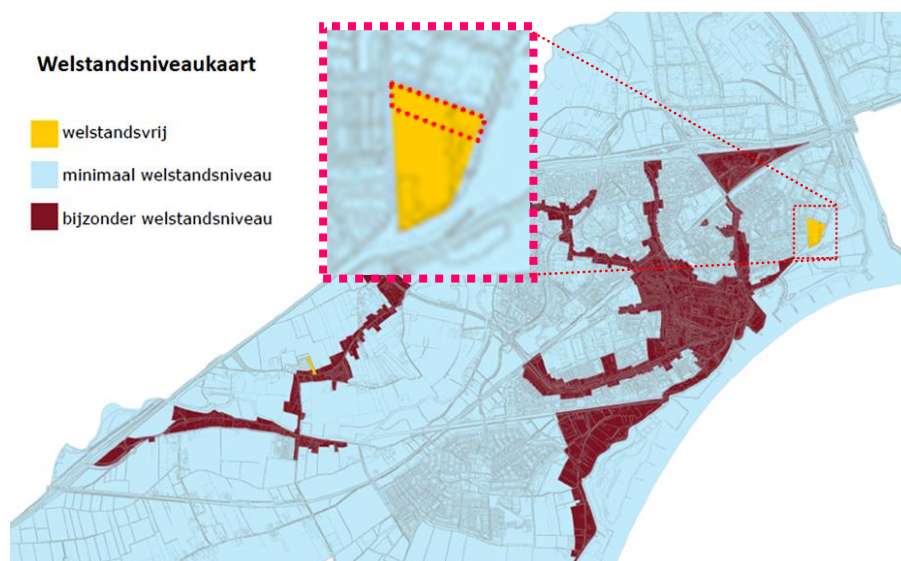
Toetsing

Onderhavig plan kan een bijdrage geven aan de beoogde versnelling van de woningbouwproductie. Met het plan worden woningen gebouwd waaraan ook kwalitatief behoefte bestaat.

3.4.4 Welstandsnota, inclusief 1e en 2e wijziging, gemeente Tiel

Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in deze welstandsnota. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Uit de welstandskaat met de welstandsniveaus blijkt dat het plangebied als vrijwel het enige gebied binnen de gehele gemeente welstandsvrij is. In de gebieden die welstandsvrij zijn, worden gebouwen niet aan welstand getoetst, hier gelden geen criteria voor de uitstraling van bouwwerken. Wel zijn het bestemmingsplan en de bouwreggeving van toepassing.



Kaart welstandsniveaus uit welstandsnota (plangebied aangeduid met rode contour)

Toetsing

Vanuit het welstandsbeleid volgen geen specifieke beeldkwaliteitseisen voor onderhavig plangebied, aangezien het plangebied welstandsvrij is verklaard.

3.4.5 Mobiliteitsvisie Tiel 2008-2020

Algemeen

Tiel ontwikkelt zich tot een stad met een regionale functie. Hiertoe staan diverse ruimtelijke en economische projecten (zoals Waalfront, Stationsomgeving, de ontwikkeling en de uitbreiding van Medel) op stapel, die een groeiende mobiliteitsbehoefte tot gevolg hebben. De mobiliteitsvisie Tiel 2008-2020 beschrijft hoe het best in deze mobiliteitsbehoefte kan worden voorzien. Negatieve effecten van het autoverkeer, in de vorm van luchtvervuiling, geluidsoverlast, barrièrewerking van hoofdroutes en verkeersonveiligheid, worden waar mogelijk teruggedrongen.

Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt verder gestimuleerd als alternatief voor de auto.

Ontsluiting Tiel Oost

De Mobiliteitsvisie doet ook uitspraken over Tiel Oost, waarin onderhavig plangebied gelegen is. Kernpunt voor de visie op Tiel Oost is dat hier op drie locaties verkeerskundige knips zijn opgenomen, om (vracht)verkeer van en naar bedrijventerrein Latenstein te dwingen via de (hoofd)route Grotebrugse Grintweg - Bulkweg te rijden.

Het betreft de volgende drie knips:

- een verkeersknip in de Medelsestraat tussen de Lutternveldweg en de Wethouder Schootslaan/Leeuweriklaan;
- een verkeersknip in de Zwaluwstraat tussen de Meeslaan en de Latensteinseweg;
- een knip in de Zwaluwstraattussen de Nagtegaallaan en de Wielewaallaan.

Deze knips hebben als doel om verkeer van en naar bedrijventerrein Latenstein en het Vijverterrein te weren van de Echteldsedijk en uit de bestaande woonwijk.

De Mobiliteitsvisie gaat ervan uit dat het Vijverterrein in zijn geheel wordt ontsloten via de Latensteinse Rondweg om verkeerstoename in de bestaande woonwijk (de Santwijkse Poort) en een mogelijk nieuwe sluiproute van het bedrijventerrein Latenstein van en naar de Echteldsedijk te voorkomen. Hiervoor wordt de route Bulkweg-Latensteinse Rondweg heringericht, zodat deze route de stedenbouwkundige kwaliteit krijgt om als toegang tot het nieuwe woongebied te kunnen functioneren ("voor deur"). Destijds is uitgegaan van een ontwikkeling met 450 woningen op het Vijverterrein, de Vijverberg en in de Willemspolder.

Toetsing

Onderhavig plan heeft op zichzelf niet tot gevolg dat de beleidsdoelen in de Mobiliteitsvisie gewijzigd worden. Wel is inmiddels sprake van gewijzigde ruimtelijke en economische ontwikkelingen, waardoor de toekomstige verkeersintensiteit lager blijft dan verwacht bij het opstellen van de Mobiliteitsvisie.

Om die reden is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de gevolgen van een alternatieve ontsluiting van het plangebied voor de bestaande woonwijk en de belasting in de Santwijkse Poort opnieuw onderzocht. Het verkeersonderzoek wordt in paragraaf 4.12 van deze toelichting verder besproken. De conclusie ten aanzien van de verkeersveiligheid is dat deze niet in gevaar komt en het gebruik is ook bij het grootste effect in overeenstemming met de vormgeving van de wegen waarop het verkeer wordt afgewikkeld. Evenmin zijn wat betreft bereikbaarheid en leefbaarheid belangrijke aandachtspunten te benoemen.

Gezien deze onderzoeksresultaten wordt het acceptabel gevonden om op het vorennoemde punt af te wijken van de Mobiliteitsvisie.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten over onder meer ruimtelijke plannen, zodat het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming krijgt. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

Uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), een algemene maatregel van bestuur, kan worden afgeleid of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dat de m.e.r.-plicht voor een belangrijk deel is geregeld in het Besluit m.e.r., volgt uit artikel 7.2 Wet milieubeheer.

Onderhavig plan kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D.11.2 van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde bij deze activiteit betreft 2000 woningen dan wel 100 ha. Onderhavig project ligt qua omvang ruim onder deze drempelwaarde. Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Beoordeeld moet dus worden of voor dit project (dat kan worden gezien als een besluit in het kader van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Voor deze toets wordt de term “vormvrije m.e.r.-beoordeling” gehanteerd. De toetsing van de vormvrije m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, tenzij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag te beoordelen of bij het te nemen besluit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn. De eerste mogelijke uitkomst is dat belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden. Er dient dan een m.e.r.-(beoordeling) uitgevoerd te worden. De tweede mogelijkheid is dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, er wordt dan gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r. wordt doorlopen.

Onderzoek

Er is in het kader van onderhavig plan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd². Het doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van de voorgenomen activiteit aan het bevoegd gezag. Er wordt in een vormvrije m.e.r.-beoordeling een antwoord gegeven op de vraag of er vanwege de uitvoering van de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

² Vormvrije m.e.r.-beoordeling Tiel Oost - Vijverterrein 2, SAB, 6 december 2017, kenmerk 170448.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is, conform artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. jo. de leden 1 tot en met 3 van artikel 7.16 van de Wet milieubeheer, ingegaan op de volgende onderdelen:

- a de kenmerken van het project;
- b de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- c de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de kenmerken van het project in relatie tot de kwetsbaarheden van de omgeving is in de vormvrije m.e.r.-beoordeling ingezoomd op de navolgende milieuaspecten. In de beoordeling is expliciet aandacht besteed aan eventuele cumulatie van effecten met Vijverterrein, deelgebied 3.

- Archeologie: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.
Er is naar dit aspect nader onderzoek gedaan (zie ook paragraaf 4.10). Hieruit blijkt dat er feitelijk een lage archeologische verwachtingswaarde is. Verstoring van archeologische waarden hoeft niet te worden verwacht. Er is sprake van een neutraal milieueffect.
Cumulatie wordt verder niet verwacht gezien de lokale aard van dit aspect.
- Geluid: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project.
Er is onderzoek naar dit aspect gedaan (zie paragraaf 4.5). Hieruit blijkt dat ver onder een toename van 1,5 dB wordt gebleven dan wel beneden een toename van 500 mv/etm. Hiernaast vervalt het geluid van het bestaande bedrijf (vrachtwagens, heftruck), hetgeen ook er voor zorgt dat er ook vanwege cumulatie met Vijverterrein, deelgebied 3 geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.
- Lucht: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een NIBM-tool berekening gedaan. Hieruit blijkt dat het plan aan kan worden gemerkt als NIBM. Ook is de planbijdrage getoetst aan de achtergrondconcentraties. Geconcludeerd is dat de achtergrondconcentraties inclusief planbijdrage ver onder deze grenswaarden blijven. Dit is een sterke aanwijzing dat er niet kan worden gesproken van een negatief milieueffect. Hier komt bij dat de luchtverontreinigende activiteiten van het bestaande bedrijf vervallen (met name aan en afrijden vrachtwagens / heftruck). Wat betreft cumulatie is eveneens een NIBM-tool berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat nog steeds sprake is van een NIBM-project. Ook is nog steeds sprake van een achtergrondconcentraties die ook met de planbijdragen ver onder de grenswaarden blijven. Er is dus nog steeds geen sprake van een negatief milieueffect.
- Natuur, gebiedsbescherming: vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Rijntakken (afstand van circa 190 meter) zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd om de eventuele toename van de stikstofdepositie inzichtelijk te maken. Het plan leidt per saldo tot een afname van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Omdat deelgebied 3 niet tot toename leidt, zijn er voor het plan zelf en in cumulatie geen effecten te verwachten.

- Natuur, soortenbescherming: uit het uitgevoerde onderzoek (zie ook paragraaf 4.3) blijkt dat er geen beschermden soorten worden aangetast. Dit is een indicatie dat kan worden gesproken van een zeer beperkt negatief of neutraal milieueffect. Cumulatie wordt verder wat dit aspect betreft niet verwacht gezien de lokale aard van dit aspect.
- Verkeer: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, et cetera).
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek gedaan (zie verder paragraaf 4.12). Hieruit is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Evenmin bij cumulatie. Er is dan ook geen sprake van een negatief effect voor dit aspect

Conclusie

Conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, zijn te verwachten, waarmee een nadere m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. niet noodzakelijk is.

Het bevoegd gezag moet ook op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordeling het besluit nemen dat er geen milieueffectrapport opgesteld wordt in het kader van dit bestemmingsplan. Op grond van de Wet milieubeheer is het bevoegd gezag het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit. In dit geval zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel, voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit³ nemen. Dit besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd als de locatie asbestverdacht is.

Verwachting en eerder verricht onderzoek

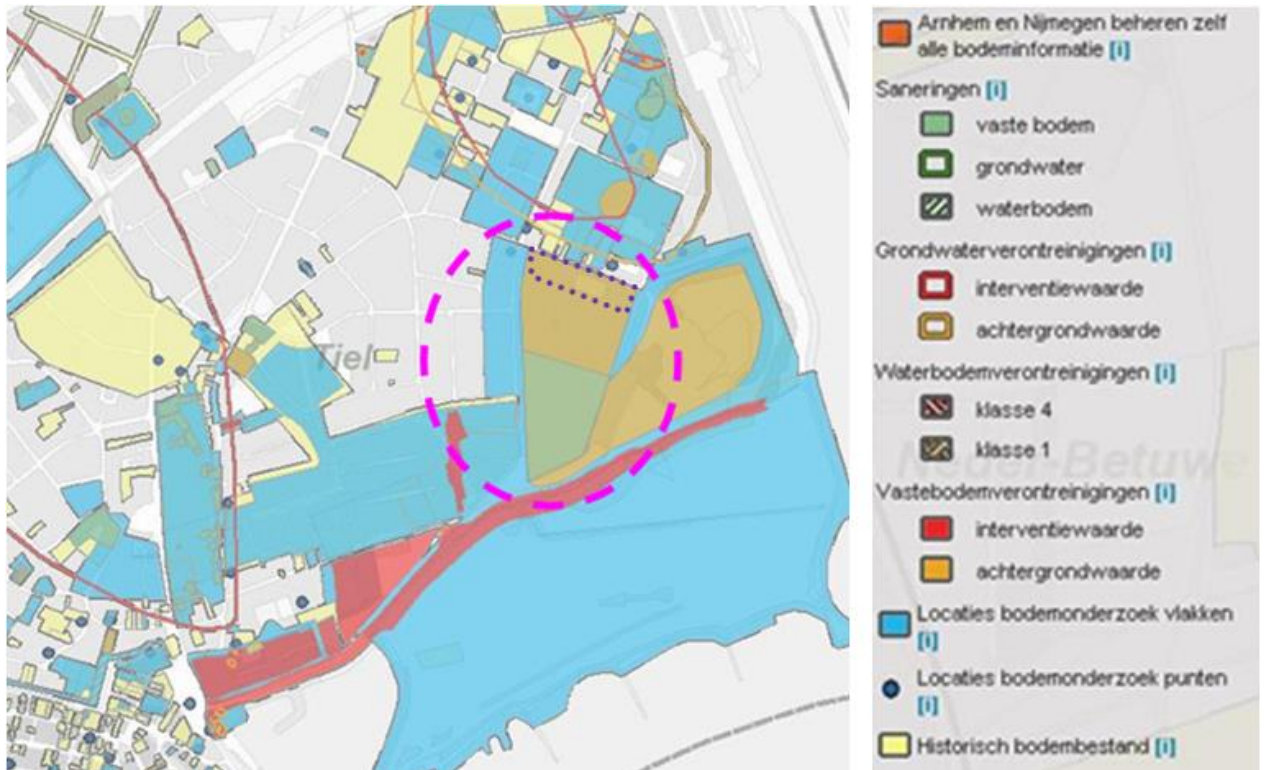
Verwachting

In de bestaande situatie is een bedrijf aanwezig op de locatie (momenteel opslag schroot en autowrakken). De verwachting is dat de huidige bedrijfsactiviteiten bodemverontreinigingen met zich mee kunnen brengen.

Bekende bodemverontreinigingen

De navolgende kaart geeft aan dat binnen het plangebied mogelijk sprake is van bodemverontreiniging (dit zijn namelijk de lichtrood- en okergekleurde gebieden). Het plangebied is globaal aangeduid met de paarse stippellijn.

³ M.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 6 februari 2018.



Mogelijk verontreinigde locaties in het plangebied, waarbij de rode en okergele gebieden mogelijk verontreinigd zijn (Bron: Kaart bodematlas provincie Gelderland, 2011) Gehele Vijverterrein met fuchsiarode stippellijn aangeduid, plangebied met paarse stippellijn aangeduid

Specifiek bodemonderzoek

Actueel historisch bureauonderzoek

Er is een actueel historisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was vaststellen of (een deel van) het plangebied verdacht is op het voorkomen van een verontreiniging. In het onderzoek is onderzocht of er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het navolgende geconcludeerd.

- Uit de historische informatie blijkt dat de in het verleden aangetroffen verontreinigingen zijn gesaneerd en de aangebrachte grond voldoet aan de functie 'wonen met tuin'.
- Uit de terreininspectie en het huidige gebruik blijkt dat het terrein als een verdachte locatie op het voorkomen van bodemverontreinigingen beschouwd dient te worden (NEN 5740).
- De olie-waterafscheider (OWAS) is in 2016 onderzocht (nulsituatie). Na beëindiging van de activiteiten op het perceel dient de eindsituatie ter plaatse van de OWAS bepaald te worden.

⁴ Historisch onderzoek Vijverlaan te Tiel, Rouwmaat bv, kenmerk MT-17550, 28 november 2017.

- Het terrein dient, vanwege het puingranulaat en puinbijmengingen in de bodem als asbestverdacht beschouwd te worden. Indien aangetoond kan worden dat het puingranulaat afkomstig is van een erkende leverancier kan het puingranulaat als onverdacht beschouwd worden. In dat geval kan alleen een asbest in bodemonderzoek (NEN 5707) volstaan.
- Geadviseerd wordt het onderzoek uit te voeren na verwijdering van de aanwezige autowrakken.

Verder geldt dat eventueel vrijkomende grond niet zonder meer in het grondverkeer mag worden opgenomen.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Uit het voorgaande blijkt dat een verkennend bodem- en asbestonderzoek benodigd is. Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan momenteel nog niet worden uitgevoerd aangezien op het terrein grote hoeveelheden autowrakken en schroot opgeslagen zijn.

De verwachting is evenwel dat uit het onderzoek op zijn hoogst zal blijken dat uitsluitend de bovenlaag (0,0 – 0,5 m-mv) van het terrein plaatselijk verontreinigd kan zijn door mogelijke bodembedreigende vloeistoffen uit de opgeslagen autowrakken en dat er daarnaast mogelijk een beperkte asbestverontreiniging in de puinlaag aanwezig is. Mede aangezien echter in het recente verleden een sanering heeft plaatsgevonden en de daarbij aangebrachte grond voldoet aan de functie 'wonen met tuin', wordt geen grote verontreiniging verwacht. Hiermee is de uitvoerbaarheid van onderhavig plan voor wat betreft het aspect 'bodem' niet in het geding.

Om te waarborgen dat de bodemkwaliteit voldoende is, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat pas een omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden afgegeven als middels onderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de functie 'wonen met tuin'.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er nog nader onderzoek nodig is om te bepalen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de activiteit bodem. Om de bodemkwaliteit te waarborgen is hiervoor verder een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Bij de natuurbescherming kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soorten- en gebiedsbescherming vinden plaats via de Wet natuurbescherming. Verder is bij gebiedsbescherming het Gelders Natuurnetwerk van belang.

4.3.2 Toetsing

Algemeen

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woonbuurt ter plaatse van het plangebied, dat in gebruik is als een bedrijfslocatie (opslag schroot en autowrakken). Het is niet uit te sluiten dat het plan leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten, die zijn beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan natuur

Er is een quick scan natuur uitgevoerd⁵. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt (circa 190 meter ten zuiden van het plangebied). Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied op voorhand niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom uitgevoerd.

In de AERIUS-berekening is het plan doorgerekend, waarbij rekening is gehouden met emissie vanuit de woningen vanwege cv-installaties alsmede de verkeersaantrekkende werking. Omdat ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten verdwijnen, is eveneens de emissie van het vrachtverkeer en de machines die op het perceel worden gebruikt berekend. Uit deze berekening volgt dat ter plaatse van de door AERIUS bepaalde rekenpunten sprake is van een afname van 0,01 respectievelijk 0,03 mol N/ha/jr. Hiermee zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen Rijntakken zijn uitgesloten en het plan kan worden vastgesteld met inachtneming van het bepaald in de Wet natuurbescherming.

Overige gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ander gebied met bijzondere natuurwaarden ligt conform de Omgevingsvisie Gelderland. De bescherming van deze gebieden staat het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten wilde ridderspoor, brede wolfsmelk, kleine wolfsmelk, bever, boommarter, das, steenmarter, heikikker, poelkikker, kamsalamander grote modderkruiper, verschillende vleermuissoorten en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het

⁵ Quick scan natuur, Tiel Oost - Vijverterrein 2, SAB, kenmerk 170448, 16 januari 2018.

plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) echter niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk.

Wel geldt dat rekening moet worden gehouden met broedende vogels, door werkzaamheden te beginnen buiten het broedseizoen. Indien de werkzaamheden echter in het broedseizoen gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecoloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Indien broedende vogels aanwezig zijn, kan naar eventuele oplossingen worden gezocht of de start kan worden uitgesteld.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (die kortweg inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt, passende maatregelen treft of de handeling niet doet).

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur is voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met een milieuzone van omliggende hinderveroorzakende functies. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet, zonder dat hier een oplossing voor wordt gevonden, in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Dit wordt onderzocht in het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering', waarbij antwoord wordt gegeven op de navolgende twee vragen.

- Kan ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu worden geborgd?
- Wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven?

Bij de beantwoording van deze vragen wordt gebruikgemaakt van de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin worden diverse bedrijfstypen onderverdeeld in milieucategorieën, waaraan een indicatieve zonering is verbonden. Op basis van een categorie-indeling van bedrijfstypen worden hierin namelijk richtafstanden gegeven voor diverse milieuaspecten. Bij het stellen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten een 'rustige woonwijk met

weinig verkeer' en een 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan 'gemengd gebied': "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Indien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden in algemene zin met één afstandsstap worden gereduceerd; zie navolgende tabel.

Milieucategorie	Richtafstand	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1 / 3.2	50 / 100	30 / 50
4.1 / 4.2	200 / 300	100 / 200
5.1 / 5.2 / 5.3	500 / 700 / 1.000	300 / 500 / 700
6	1.500	1.000

Indicatieve zones bij verschillende milieucategorieën

bron: VNG-publicatie

Bovengenoemde publicatie bevat geen wetgeving, echter gelet op jurisprudentie kan deze wel als 'harde eis' worden gezien. Op basis van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden geconcludeerd dat, mits gemotiveerd, afgeweken kan worden van de VNG-richtafstanden. De motivatie kan hierbij bestaan uit het feit dat vergunningvoorschriften wellicht strenger zijn dan de richtafstanden of dat sprake is van een werkelijke geluidsuitstraling die een kortere afstand rechtvaardigt.

Toetsing

Borgen goed woon- en leefklimaat

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonbuurt. Bij de realisatie van woningen is het met name van belang om te bepalen of het goede woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In de omgeving van het plangebied zijn met name woongebieden gelegen die geen hinder met zich meebrengen, namelijk woonwijk Tiel Oost aan de westzijde en het nieuwe toekomstige woongebied Vijverterrein, deelgebied 3 (momenteel nog braakliggend gebied) aan de zuidzijde. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Vijverpark. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Latenstein. Het ligt aangrenzend aan een woon-werklandschap. In het navolgende wordt nader ingezoomd op dit woon-werklandschap.

Omgevingstype

De gronden van het woon-werklandschap zijn in het geldende plan bestemd tot 'Gemengd - Werklandschap' en mogen worden gebruikt ten behoeve van handel en bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de hiervoor reeds aangehaalde bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In het woon-werklandschap komen diverse bedrijfsmatige functies voor naast de woonfunctie. Door de ligging van de nieuwe woonwijk direct aansluitend aan dit gemengde gebied, betekent dat de bij het plan mogelijk gemaakte woningen in gemengd gebied liggen als bedoeld in de VNG-brochure.

Richtafstanden

Omdat de nieuwe woningen in gemengd liggen, kan de afstandsstep worden verlaagd. In een rustige woonwijk is de indicatieve hinderafstand voor categorie 2-bedrijven maximaal 30 meter. Het verlagen van de afstandsstep betekent concreet dat er een afstand tussen de bedrijven in het woon-werklandschap en de nieuw op te richten woningen, minimaal 10 meter moet bedragen. Bij voorliggend plan is rekening gehouden met deze zone, gemeten van de gevels van de nieuwe woningen tot de bestaande bedrijven. Hiermee worden er geen belemmeringen voorzien.

Bedrijfsvoering omliggende bedrijven

Onderhavig plan staat uitsluitend de realisatie van woningen toe en geen hindergevendende functies zoals bedrijven. Wel staat het bestemmingsplan in enige mate aan huis-gebonden-bedrijven of -beroepen toe. Dit zijn functies die in de woonomgeving zijn in te passen en niet leiden tot hinder. Om die reden hoeft er niet te worden getoetst of er sprake is van hinder op bestaande gevoelige functies (woningen) in de omgeving.

De feitelijk aanwezige bedrijven in het woon-werklandschap vallen in de navolgende bedrijfscategorieën. Dit zijn eveneens categorie 2-bedrijven. Het betreft:

- Ron van Empel Bandentechniek, Vijverlaan 12, SBI-code 451, 452, 453, 454, SBI-code 45205
- Zuman Gebruikte Banden, Vijverlaan 3-17, SBI2008-code 453

Voor het overige zijn er geen bedrijven aanwezig direct ten noorden van het plangebied die veel geluid (of andere vormen van hinder) veroorzaken.

In navolgende tabel zijn de relevante bedrijfscategorieën opgenomen.

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;						
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
45204	A	Autoplaatwerken	10	30	100	10	100	3.2
45204	B	Autobeklederen	0	0	10	10	10	1
45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
473	0	Benzineservisestations:						
473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	30	0	30	200 R	200	4.1
473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30	50 R	50	3.1
473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2

Bij bovenstaande bedrijven wordt niet zodanige hinder verwacht, dat deze van invloed is op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonwijk. Woningen zijn geluidgevoelige functies. Er is om die reden een geluidsonderzoek benodigd.

Akoestisch onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van onderhavig plan⁶.

Geluidshinder op nieuwe woningen

In het onderzoek zijn allereerst de geluidsbelastingen berekend op de nieuw te realiseren woningen. Hierbij zijn er twee varianten doorgerekend, met en zonder verkeerskundige ingrepen (knips). Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de Latensteijnse Rondweg; daarom is getoetst op deze weg. Uit de toetsing blijkt dat in beide situaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Maatregelen vanuit de Wet geluidhinder zijn daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen aan diverse 30 km/uur wegen waar op grond van de Wet geluidhinder formeel geen toetsing is vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook getoetst aan deze wegen. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting in de situatie zonder knips alleen op de kopgevel van de woningen direct langs de Zwaluwstraat een geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn onderzocht, maar zijn gezien de beperkte omvang van de overschrijding en van het plan niet doelmatig. Aanbevolen wordt om een maatregel aan de gevel te treffen. De gevelwering dient in dit geval voor de betreffende kopgevel minimaal 22 dB te zijn.

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting in de situatie met knips voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hier zijn maatregelen derhalve niet noodzakelijk.

Geluidshinder op bestaande omringende woningen

Naast onderzoek naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen is een beschouwing gegeven van de invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de geluidbelastingen op de bestaande woningen rondom het plangebied. Uit deze beschouwing blijkt dat de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een toename van

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Vijverterrein deelgebied 2, Tiel, SAB, 9 januari 2018, kenmerk 170448.

de geluidbelasting groter dan 1,5 dB, en waar dat wel gebeurt leidt deze toename niet tot een geluidbelasting groter dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Eindconclusie

Het plan kan door het treffen van een eenvoudige gevelwering maatregel aan de kop-segevel van de direct aan de Zwaluwstraat gelegen woning zonder meer doorgang vinden. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd voor zowel de nieuwe als bestaande woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

NIBM

Het plan betreft de realisatie van 43 woningen. De omvang van de ontwikkeling is dusdanig 'kleinschalig' dat deze gelijk te stellen is met de projecten die in de Wet luchtkwaliteit zijn aangewezen als 'niet in betekenende mate'. De verwachting is dan ook dat het voorgenomen plan niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Blootstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiernaast gekeken naar de blootstelling aan luchtverontreiniging. Hierbij is de blootstelling aan achtergrondconcentraties van belang. In dit kader zijn de luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving bestudeerd. Deze geven inzicht in de huidige luchtkwaliteit. Alhoewel de kaarten uit 2014 zijn, kan worden aangenomen dat de achtergrondconcentraties sindsdien vergelijkbaar zijn gebleven.



Achtergrondconcentratie NO₂ met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)



Achtergrondconcentratie PM_{10} met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)



Achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)

Onderhavig plan is gelegen in een gebied met over het geheel gemiddelde tot lage achtergrondconcentraties. Deze bedragen ongeveer:

- 20-25 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$)
- 19-20 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$)
- 11-12 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$ (grenswaarde 25 $\mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$)

Aangezien achtergrondconcentraties ver onder de grenswaarden blijven, kan worden geconcludeerd dat het project aanvaardbaar is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico

en het groepsrisico. Beide variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke stoffen activiteit.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door lijnen op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (risicocontour). In de relevante regelgeving is de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar vastgelegd als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De afstand vanaf een risicovolle activiteit tot de risicocontour met een plaatsgevonden risico van 10^{-6} per jaar (of PR 10^{-6} contour) hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen (binnen het invloedsgebied) overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Een oriënterende waarde geldt daarbij als ijkpunt.

De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's;
- het aantal personen dat in de omgeving (binnen het invloedsgebied) van de risicobron verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een gebied, dat ligt binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet het groepsrisico worden verantwoord. In de regelgeving is aangegeven welke onderdelen daarbij aan bod moeten komen. In ieder geval moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor de hulpverlening door de brandweer bij een ongeval met gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over deze mogelijkheden te adviseren.

Relevante regelgeving

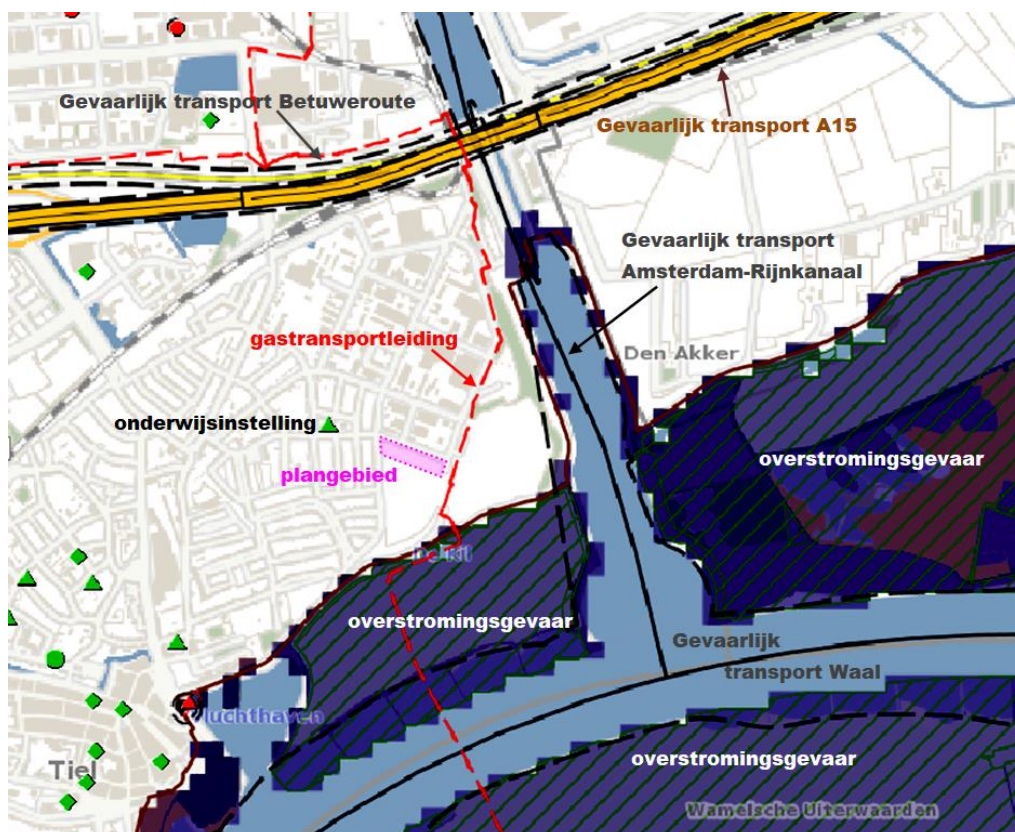
Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. De regelgeving rondom deze risico's zijn in verschillende wetten opgenomen.

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen;
- Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en Regeling Basisnet;
- Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) en Regeling externe veiligheid buisleidingen.

Toetsing

Risicokaart

Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. In en nabij het plangebied zijn diverse activiteiten met gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreft het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen en door een buisleiding. Dit blijkt ook uit de navolgende uitsnede van de risicokaart.



Kaartbeeld risicobronnen in omgeving plangebied (fuchsiarode contour)

Bron: www.risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart en ook de Gelderse signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat er risicobronnen aanwezig zijn. Om die reden is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd.

Quick scan externe veiligheid

Inleiding

Er is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁷. In de quick scan zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd.

⁷ Quickscan externe veiligheid Uitbreiding Vijverterrein Tiel, Windmill, kenmerk WND436-0001-EV-V1, 30 oktober 2017.

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10₆-risicocontour van de nabijgelegen waterwegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de Waal. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de waterwegen is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over deze waterweg moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10₆-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de A15. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A15 is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de risico's als gevolg van het transport over de A15 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Transport over spoor

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van ongeveer 800 meter van de plangrens, loopt de spoorlijn Betuweroute Meteren-Elst noordwestboog. Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de spoorlijn is het plaatsgebonden risico (PR 10₆-risicocontour) en het plasbrandaandachtsgebied van deze spoorlijn geen aandachtspunt voor de planvorming.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Betuweroute. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de spoorlijn is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de spoorlijn geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. Berekening van de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomst van deze berekening geldt voor deze risicobron een beperkte of een uitgebreide verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10₆ risicocontouren en de invloedsgebieden/effectafstanden 1% letaliteit van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het woningbouwproject

Aanvullend onderzoek gastransportleiding

Gezien de uitkomsten van de quick scan externe veiligheid is een aanvullend onderzoek gedaan naar de gastransportleiding⁸. Onderzocht is of de buisleiding een belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10₆-risicocontour van de buisleiding. Wel dient rekening te worden gehouden met een belemmeringsstrook aan beide zijden van de buisleiding, waarbinnen niet zondermeer werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleiding W-525-01-deel-1, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van andere buisleidingen.

Uit de berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planrealisatie resulteert in een marginale toename van de hoogte van het groepsrisico. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie. Wel is een aantal woningen binnen de 100% letaliteitsafstand geprojecteerd. In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoord van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Er is een verantwoording groepsrisico opgesteld⁹. Deze betreft de hiervoor besproken risicobronnen: de Waal, de A15, de Betuweroute en een gasleiding.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

⁸ Beoordeling van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van het plan Uitbreiding Vijverterrein te Tiel, Windmill, WND436-0001-CAR-V3, 10 januari 2018.

⁹ Verantwoording groepsrisico Uitbreiding Vijverterrein te Tiel, Windmill, Notitie WND436-0001-VGR-V3, 10 januari 2018.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien waarbij minder zelfredzame personen aanwezig zijn.

Mogelijkheden voor ontluchting/schuilen

De mogelijkheden voor ontluchting van het gebied, de ontluchting van gebouwen en de schuilmogelijkheden in gebouwen worden bij de onderscheidenlijke risicobronnen beschouwd aangezien deze afhankelijk zijn van het ongevalsscenario.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de relevante scenario's. In geval van een calamiteit is een snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid.

Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke invalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

De locatie en de capaciteit van de benodigde bluswatervoorzieningen worden bij de onderscheidenlijke risicobronnen beschouwd aangezien deze afhankelijk zijn van het ongevalsscenario.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Voor de vaarweg De Waal, de A15 alsmede het spoortraject Betuweroute kan op grond van de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de transportassen volstaan worden met een beperkte verantwoording van de risico's.

Zelfredzaamheid

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen: Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg, het water en/of het spoor is te schuilen. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden. Over het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuwbouw sprake is van een goede luchtdichtheid, waardoor personen relatief lang veilig in een gebouw kunnen verblijven.

Inrichting gebied: Bij het scenario toxische wolk is het advies om binnen te schuilen en de ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten. Gezien dit gegeven is de inrichting van het plangebied niet relevant voor de mogelijkheden van de zelfredzaamheid bij dit type scenario.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobronnen aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend.

De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobronnen.

Bevb - Transport door buisleidingen

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1) Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;

Het plangebied is deels gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleiding W-525-01-deel-1.

De buisleiding is gesitueerd aan de oostelijke grens van de kern Tiel. Het plangebied valt deels binnen het invloedsgebied. Het plangebied omvat de bouw van 43 woningen. Daarmee neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied toe met maximaal 103 personen (worst-case benadering). Van deze 43 woningen liggen er 10 binnen de 100% letaliteitsafstand. De populatie binnen deze zone levert de grootste bijdrage aan het groepsrisico.

De groepsrisico-inventarisatieafstand van de buisleiding omvat een gebied van 140 meter aan weerszijde van de buisleiding. Het totale oppervlakte van het invloedsgebied over een lengte van twee kilometer komt daarmee op 56 hectare. Het plangebied heeft daarmee een bijdrage aan de dichtheid van 1,8 personen/hectare.

2) Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;

De externe veiligheidsrisico's van de buisleiding zijn in het rapport Beoordeling van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van bestemmingsplan Uitbreiding Vijverterrein te Tiel (rapportnummer WND436-0001-CAR-V3, d.d. 10 januari 2018 door Windmill) beschouwd. De berekeningen van de hoogte van het groepsrisico van de relevante buisleiding hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná de planrealisatie niet wordt overschreden en zelfs minder bedraagt van 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt tot een lichte verhoging van de hoogte van het groepsrisico van buisleiding W-525-01-deel-1.

3) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding leeg is gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokke leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

4) De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding.

Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat binnen de belemmeringsstrook (4 meter aan weerszijden van de leiding) een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt.

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan vast te leggen dat woningen binnen de 100% letaliteitsafstand niet gebruikt worden voor het verblijven van groepen van verminderd zelfstandige personen. Dit is geborgd in de regels.

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Bij de inrichting van het plangebied dienen voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. De vluchtwegen dienen van de leiding af gericht te zijn. In de planregels is een 'nadere-eisen' regeling opgenomen, waardoor aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de externe veiligheid en brandveiligheid kunnen worden gesteld. In het kader van deze regeling wordt advies ingewonnen bij de veiligheidsregio.

Advies regionale brandweer/Veiligheidsregio

De voorgaande onderzoeksrapporten alsmede de verantwoordingen van het groepsrisico zijn beoordeeld door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid / Brandweer Gelderland-Zuid (hierna: VRGZ).

De VRGZ is van oordeel dat de uitgevoerde (en hiervoor besproken) onderzoeken volledig zijn en kan instemmen met de specifieke planregels.

De VRGZ heeft verder geadviseerd om burgers actief te informeren over het handelingsperspectief bij een fakkelbrandscenario.

Wel wordt gesteld dat één conclusie voorbarig is; namelijk dat het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt. Een (zeer geringe) toename van het groepsrisico kan evenwel worden benut als argument om dit te accepteren (ervan uitgaande dat enkele maatregelen worden getroffen).

Uit het advies volgt verder dat het belangrijk is dat alle gebouwen bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten langs twee niet samenvallende routes. Hierover heeft nadere overleg plaatsgevonden met de VRGZ. Besproken is om hier uitvoering aan te geven door het fietspad aan de oostzijde van de deelgebieden 2 en 3 voor hulpdiensten bereikbaar te maken met een klappaal of uitneembare paal. Bij de inrichting van het fietspad wordt rekening gehouden met de door de VRGZ aangegeven afmetingen en wegbelasting volgens de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' van Brandweer Nederland.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege een hogedruk aardgasleiding en enkele transportroutes. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Er is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De Veiligheidsregio/Regionale Brandweer heeft aangegeven te kunnen instemmen.

In verband met de kans op een fakkelbrandscenario als gevolg van een breuk van de hogedruk aardgasleiding zijn enkele planregels toegevoegd en worden enkele maatregelen getroffen. Gelet op de zeer kleine kans op een dergelijke fakkelbrandscenario ter plaatse van het plangebied, het lage groepsrisico, de marginale toename van het groepsrisico en het toevoegen van enkele specifieke planregels is er aanleiding het restrisico te accepteren. Dit is gebeurd door vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in de nabijheid van Tiel. Gezien voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het plangebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Werkprotocol

De gemeente heeft een Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE) vastgesteld¹⁰ (zie bijlage). In dit werkprotocol is beschreven welke stappen er moeten worden doorlopen als er een (vermoedelijk) explosief aangetroffen wordt.

Toetsing

Er is een onderzoek uitgevoerd door de gemeente Tiel inzake explosieven voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Onderhavig plangebied is niet verdacht voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. Wat betreft explosieven hoeven daarom geen belemmeringen of risico's te worden verwacht. Een nader onderzoek is om die reden niet nodig.

Conclusie

Het aspect explosieven is voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Waterwet

De Waterwet, die op 22 december 2009 in werking getreden is, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

¹⁰ Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE), gemeente Tiel, 19 juli 2017.

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie Gelderland, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de Omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afweten wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Waterschap Rivierenland, Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij

de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 4.9.4 worden beschreven, heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

Gemeentelijk waterbeleid

Tiel heeft samen met het waterschap Het Integraal Waterplan Tiel en het Waterstructuurplan Tiel opgesteld. Dit beleid heeft als doel het watersysteem te laten voldoen aan de normen (wateropgaven) en streefbeelden (natuurvriendelijke oevers) en zo de kans op wateroverlast te verminderen en de waterkwaliteit te verbeteren.

Ook hebben het waterschap en de gemeente gezamenlijk het programma Tiel Oost, mooier en droger opgesteld. In Tiel Oost spelen problemen met grondwater en de afvoer van hemelwater. Om dit aan te pakken, is een integraal programma opgesteld, met maatregelen door de hele wijk die zorgen voor de opvang en afvoer van grond- en hemelwater. Eén van de maatregelen is een waterkerend landschap door onder andere ophoging van het Vijverterrein. Het waterkerende landschap dient meerdere doelen. Het geeft invulling aan de benodigde vermindering van de toename van kwel door het programma Tiel Oost Droger en Mooier, en daarmee tot mogelijkheden voor woningbouw op diverse plekken in Tiel Oost. Daarnaast wordt voldaan aan de nieuwe normen voor piping en dijkveiligheid. Ook leidt het waterkerende landschap tot mogelijkheden voor woningbouw. Ten slotte geeft het waterkerende landschap kansen voor biodiversiteit, natuur en recreatieve mogelijkheden in de Kleine Willemspolder.

4.9.2 *Situatie plangebied*

Algemeen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Tiel. Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie. In het kader van de planontwikkeling wordt het terrein opgehoogd naar 6,4 m +NAP. Hiermee wordt de ontwateringsnorm van +0,5 m-maaiveld behaald.

Watergangen

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen A-watergangen of een beschermingszones van een A-watergang. Ook B-watergangen of daarbij behorende beschermingszones liggen niet in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Dijk

Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 100 meter of meer de Echteldsedijk. Dit is de primaire waterkering langs de Waal. Onderhavig plangebied is echter ruimschoots gelegen buiten de kernzone en vrijwaringszones van deze dijk.

4.9.3 *Effecten plan op waterhuishouding*

Bestaande kwelwaterproblematiek

Het blijkt dat met name in het oostelijke deel van Tiel sprake is van wateroverlast, vooral als gevolg van overtollig kwelwater, geringe berging en krappe afvoer. Het kwelwater is hierbij in de bestaande situatie voornamelijk afkomstig vanuit de Waal en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De (grond)wateroverlast in Tiel Oost wordt aangepakt binnen het project 'Wateropgave Tiel Oost'. Hierbinnen zijn reeds maatregelen uitgevoerd om de overlast te verminderen, door onder meer het realiseren van meer oppervlaktewater. Een neveneffect van deze voorgenomen maatregelen is echter dat meer kwel wordt aangetrokken. Mede daarom is in het kader van Wateropgave Tiel Oost ook een aantal kwelremmende maatregelen uitgewerkt.

Eén van de uitgangspunten van het plan FluviaTiel is dat de toename van kwel die wordt veroorzaakt door het programma Tiel Oost Droger en Mooier wordt verminderd door de aanleg van het waterkerend landschap. In een specifieke onderzoeksrapportage¹¹ is in beeld gebracht wat de gevolgen zijn van de aanleg van het waterkerend landschap voor de kweleffecten in het achterliggende gebied. Het doel van dit rapport was om in beeld te brengen in hoeverre de eerder tussen gemeente en waterschap gemaakte afspraken over de kwelremming worden gehaald met FluviaTiel en wat de bijdrage van de eerste fase is.

In het rapport zijn de kweleffecten beschouwd van de maatregelen op het achterliggende gebied Tiel Oost (inclusief het Vijverterrein en de Vijverberg) waar momenteel waterhuishoudkundige problemen spelen.

In algemene zin blijkt uit het rapport dat het project FluviaTiel voor het achterliggende gebied zorgt voor een verbetering van de kwelsituatie ten opzichte van de ontwikkeling van het gebied zonder FluviaTiel. Voor het Vijverterrein worden helemaal geen gevolgen voorspeld aangezien dit terrein wordt opgehoogd in het kader van de planontwikkeling.

Toename verhard oppervlak en compensatie

Onderhavig plan leidt feitelijk niet tot een toename van het verhard oppervlak, aangezien reeds in de bestaande situatie het plangebied (vrijwel) geheel is verhard. De huidige indeling van het plangebied is evenwel zonder watervergunning tot stand gekomen. Om die reden moet worden uitgegaan van een onbebouwde locatie en in dit geval is sprake van een toename van de verharding en is, conform de uitgangspunten van het waterschap, een nadere uitwerking benodigd van de te realiseren compenserende waterberging.

Er is een waterbalans opgesteld voor onderhavig plan. Hieruit blijkt dat er een watercompensatie nodig is met een capaciteit van 311 m³, welke is gebaseerd op een compensatie per ha toename verharding van 664 m³. De oppervlakte van de verhardingen, bestaande uit de nieuwe bebouwing, infrastructuur (voetpaden, fietspaden en langsparkeren) en de half verharde parkeerplaatsen, bedraagt 0,47 ha. Daarnaast is een zogenaamde gemiddelde variant berekend, waarbij er vanuit is gegaan dat 0,73 ha zal worden verhard. Dit leidt tot een benodigde watercompensatie van 488 m³. In deze berekening wordt het uitgangspunt gehanteerd de benodigde dempingen en compensatie voor de bruggen worden gecompenseerd in de groene wig in deelgebied 2.

¹¹ Rapport Kweleffectbepaling VO FluviaTiel, beschrijving modelvarianten en resultaten, Grontmij, 1 maart 2016, kenmerk 346721.

Er is in het plangebied voldoende mogelijkheid aanwezig om deze compensatie op te vangen, namelijk in de wadi waarop de bestemming 'Groen' is geprojecteerd. De totale berging die aangelegd is in de wadi's betreft 1231 m³. De compensatie die nodig is voor het Vijverterrein, deelgebied 3 is 673 m³. Dit houdt in dat er 558 m³ overruimte is. De wateropgave van Vijverterrein, deelgebied 2 past hierin.

Hiermee blijkt dat er voldoende waterberging binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Bovendien is de invulling van de wateropgave akkoord bevonden door waterschap en gemeente.

In dit bestemmingsplan wordt de benodigde waterberging geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Dit houdt in dat de woningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend pas mogen worden gebruikt wanneer de daarmee gepaard gaande verharding wordt gecompenseerd. Omdat niet is geborgd dat de verharding zoals berekend in de maximale variant niet zal worden gerealiseerd, is deze inhoud als maat genoemd in de regels.

Riolering

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

De nieuwe woningen in het woningbouwplan worden aangesloten op het bestaande riool. De hemelwaterafvoer vindt plaats naar de wadi aan de zuidzijde van het plangebied. Al het hemelwater uit het plan zal (bij voorkeur bovengronds) naar deze wadi geleid worden. Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Onderhoud watergangen

Het onderhoud van de wadi ten zuiden van het plangebied, zal efficiënt uitgevoerd moeten kunnen worden. In verband met het maaionderhoud aan de wadi, zijn uitstekende vlonders op palen in het talud van de wadi alleen mogelijk als deze geen obstakel vormen voor het maaien.

4.9.4 Overleg waterschap

Waterbeheerder in het plangebied is het waterschap Rivierenland. Het waterschap is nauw betrokken geweest bij de planvorming inzake het project FluviaTiel. Onderhavig plan ligt hiervan in het verlengde. Gesteld wordt dat het waterschap bekend is met het voornemen in algemene zin en hiermee kan instemmen.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen. De aandachtspunten zijn verwerkt en opgenomen in de voorgaande paragraaf 4.9.3.

4.9.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.10.2 Toetsing

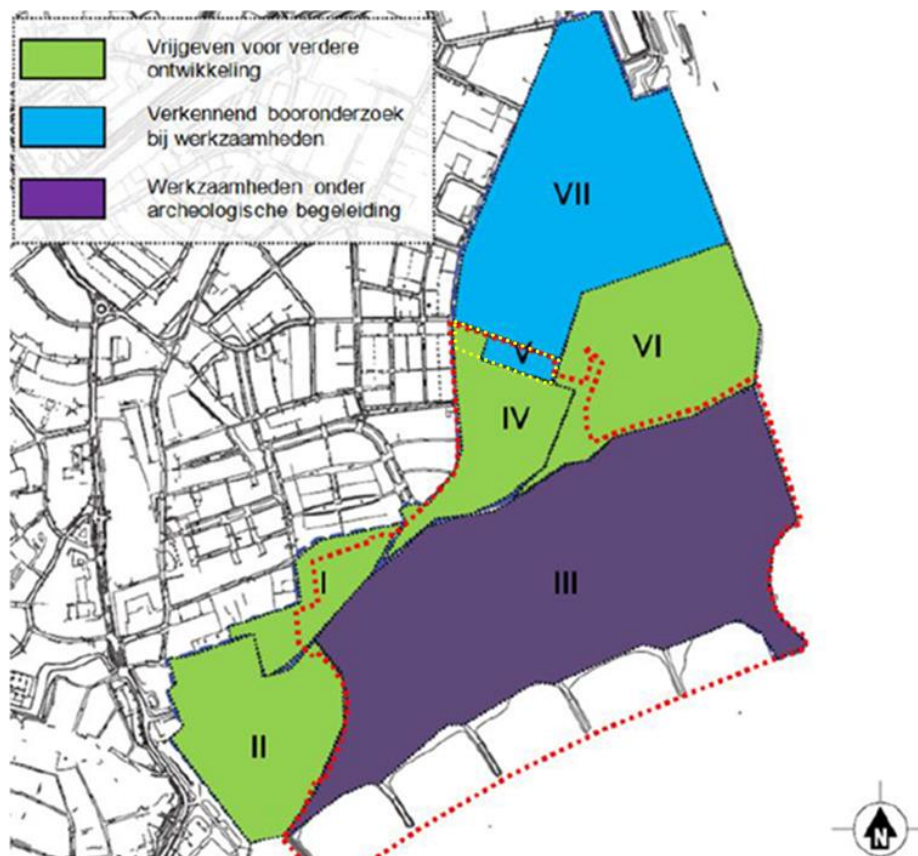
Archeologisch beleid gemeente Tiel

Wat betreft archeologie geldt dat de archeologische verwachting is vertaald in een paraplubestemmingsplan specifiek voor het aspect archeologie. De regeling uit het parapluplan is daarna weer in het bestemmingsplan "Tiel-Oost" overgenomen. Op basis van de archeologische dubbelbestemming ("Waarde - Archeologie 4") in dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 500 m². De woonwijk als geheel zal ruimschoots groter zijn; archeologisch onderzoek is dus nodig.

Eerder verricht archeologisch onderzoek

In het kader van de eerdere planvorming van FluviaTiel is er reeds onderzoek uitgevoerd¹². Er is gebleken dat in een klein deel van het plangebied de bodem reeds is verstoord en dat nader onderzoek niet nodig is (dit geldt voor het deelgebied IV, zie navolgende kaart). Voor het grootste deel geldt evenwel dat verkennend booronderzoek wordt vereist bij werkzaamheden (dit geldt voor het deelgebied V, zie navolgende kaart).

¹² Archeologisch bureau- en booronderzoek voor het plangebied FluviaTiel, Koen Hebinck & Gerard Boreel, Vuhbs Archeologie, Amsterdam 2014, kenmerk FLTL-14, december 2014.



Aanbevelingen per deelgebied (plangebied Vijverterrein binnen gele contour)

Voorgaand betekent dat voor onderhavig plangebied archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

Actueel archeologisch onderzoek

Er is een archeologisch inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO) uitgevoerd voor onderhavig plangebied¹³. Op basis van de gegevens uit het eerder genoemde onderzoek, is aan het huidige plangebied een hoge verwachting vanaf de Middeleeuwen toegekend. Dit verkennende booronderzoek is uitgevoerd om deze hoge verwachting te toetsen.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke bodem is verdwenen en dat het potentiële archeologische sporenniveau minimaal tot 1,15 m en waarschijnlijk zelfs dieper dan 2,0 m -mv is verstoord. Op basis hiervan is de hoge verwachting voor archeologische resten/sporen vanaf de Middeleeuwen naar laag bijgesteld.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Het plan leidt niet tot verstooring van archeologische waarden en het aspect zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Een archeologische dubbelbestemming is om deze reden ook niet vereist.

¹³ Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase Vijverterrein deelgebied 2 aan de Vijverlaan te Tiel, Gemeente Tiel, KSP Archeologie, kenmerk 17155, 24 januari 2018.

4.11 Cultuurhistorie

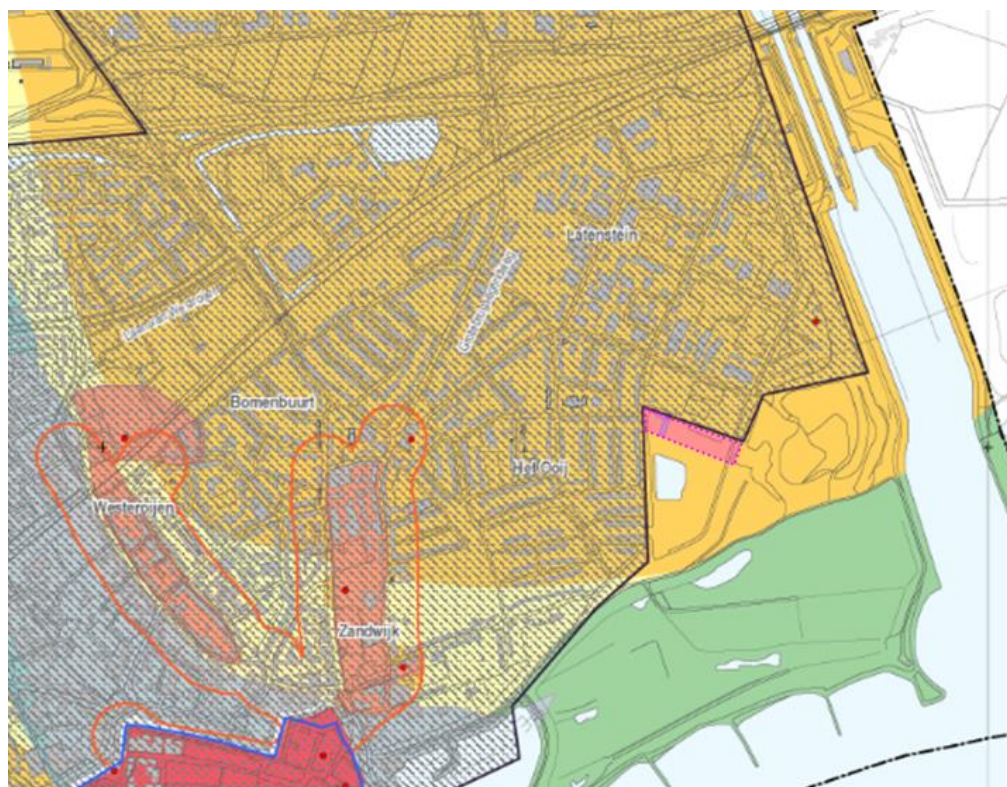
Algemeen

Op grond van de in 2012 in werking getreden Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient in de toelichting van het bestemmingsplan tevens in te worden gegaan op het aspect cultuurhistorie. Er dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart opgesteld. Hieronder is deze opgenomen. Wat betreft cultuurhistorische aspecten gelden geen specifieke waarden. Het plangebied is verder in de huidige situatie geheel onbebouwd en zal in het kader van het integrale project FluviaTiel worden opgehoogd.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tiel, Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (plangebied globaal aangeduid met functiarode contour)

Conclusie

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het plangebied of de directe omgeving. Het aspect 'cultuurhistorie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond wat de gevolgen van een plan zijn voor het verkeer en of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verkeer

Uit het onderzoek¹⁴ blijkt dat de verkeersgeneratie van de nieuw woningen 250 mvt/etmaal is. In het verkeeronderzoek is onderzocht op welke routes een toename van het verkeer is te verwachten in het basisjaar (2012) en in toekomstjaar (2025). In beide onderzoeken is rekening gehouden met de komst van de 43 woningen.

In het basisjaar verspreidt het verkeer zich over de volgende routes met een toename van 50 mvt/etm of meer:

- een toename van circa 100 mvt/etm op de route van en naar het noorden via de Latensteinse Rondweg, dit is het gevolg van de woningen die via de Vijverlaan worden ontsloten;
- een toename van circa 50 mvt/etm via de Zwaluwstraat en de Medelsestraat van en naar het westen;
- een toename van circa 50 mvt/etm via de Zwaluwstraat en de Meeslaan van en naar het westen.

Deze toename is bepaald ten opzichte van het basisjaar zonder plan.

Ook in het toekomstjaar zijn de gevolgen van het plan inzichtelijk gemaakt ten opzichte van het toekomstjaar zonder plan. In het toekomstjaar verspreidt het verkeer zich over de volgende routes met een toename van 50 mvt/etm of meer:

- een toename van circa 100 mvt/etm op de route van en naar het noorden via de Latensteinse Rondweg. Dit is het gevolg van de woningen die via de Vijverlaan worden ontsloten;
- een toename van circa 100 mvt/etm via de Zwaluwstraat en Meeslaan van en naar het westen. Dit is het gevolg van de woningen die via deelgebied 3 worden ontsloten.

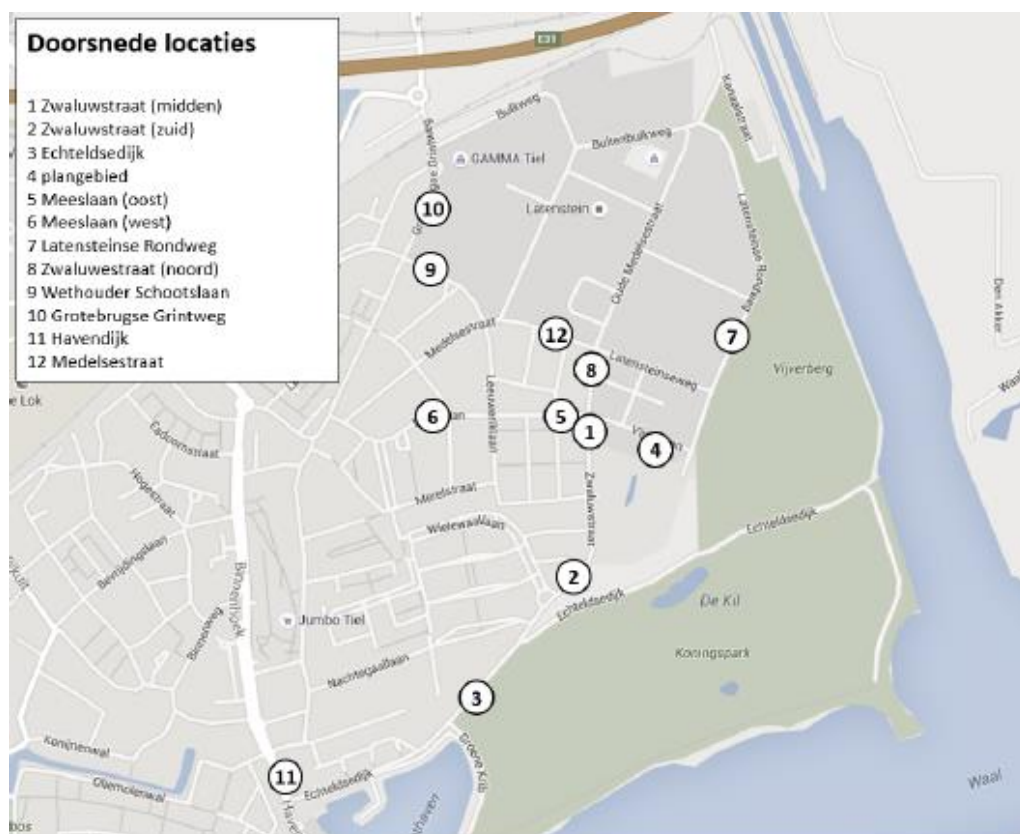
In navolgende tabel zijn de verkeersintensiteiten weergegeven in de situaties: basisjaar zonder en basisjaar met plan alsmede toekomstjaar zonder en toekomstjaar met plan.

¹⁴ Effecten verkeersontsluiting deelgebied 2 Vijverterrein Tiel met toekomstige verkeersknips in de Medelsestraat en de Zwaluwstraat, Goudappel Coffeng, kenmerk TEL042/Fdf/0181.01, 10 januari 2018.

wegvak	2012 zonder plan	2025 zonder plan	2025 met plan	verschil 2025 met en zonder plan
1. Zwaluwstraat-midden	2.400	1.500	1.600	100
2. Zwaluwstraat-zuid	1.600	600	700	100
3. Echteldsedijk	2.400	1.300	1.300	0
4. plangebied	n.v.t.	n.v.t.	250	250
5. Meeslaan-oost	900	1.500	1.600	100
6. Meeslaan-west	2.300	2.100	2.200	100
7. Latensteinse Rondweg	1.200	1.800	1.900	100
8. Zwaluwstraat-noord	2.100	0	0	0
9. Wethouder Schootslaan	2.200	2.400	2.400	0
10. Grotebrugse Grintweg	4.600	7.900	8.000	100
11. Havendijk	11.800	12.300	12.300	0
12. Medelsestraat	1.500	0	0	0

Tabel 2.5: Verkeersintensiteiten per variant in motorvoertuigen per werkdagemaal (afgerond op honderdtallen)

De bedoelde wegvakken in de tabel, zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Relevante wegvakken, zoals genummerd in bovenstaande tabel (Bron beide afbeeldingen: Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng, 2018)

De veranderingen tussen 2012 zonder en 2025 met plan zijn het gevolg van zowel de effecten van het plan als de effecten van de verkeersknips in Tiel-Oost rond bedrijventerrein Latenstein. Door de knips is er geen rechtstreeks verbinding tussen bedrijventerrein Latenstein en de woonwijk ten zuiden daarvan. Het gaat om:

- een verkeersknip in de Medelsestraat tussen de Lutternveldweg en de Wethouder Schootslaan/Leeuweiklaan;
- een verkeersknip in de Zwaluwstraat nabij het kruispunt met de Latensteinseweg.

Als gevolg van dit verkeer van en naar de nieuwe woningen, neemt het verkeer op drie routes toe:

- het merendeel rijdt via de Latensteinse Rondweg van en naar het noorden (circa 150 mvt/etmaal);
- een klein deel rijdt via de Meeslaan van en naar het westen (circa 50 mvt/etmaal);
- een ander klein deel rijdt via de Zwaluwstraat van en naar het zuiden (circa 50 mvt/etmaal);

In de situatie met verkeersknips in Tiel-Oost is de toename van de verkeersintensiteit gebundeld op de route richting het noorden de Latensteinse Rondweg.

Voor de routes waarop het verkeer als gevolg de nieuwe woningen toeneemt (zie hierboven) is onderzocht of de verkeersveiligheid niet in gevaar komt door de nieuwe woningen. Het gebruik van de wegen waarop de woningontwikkeling het grootste effect heeft is in overeenstemming met de vormgeving van deze wegen. Wat betreft bereikbaarheid en leefbaarheid zijn er ook geen effecten van de nieuwe woningen die een aandachtspunt vormen.

Parkeren

Parkeernormen

In de voornoemde notitie verkeer is ook ingegaan op parkeren. Hierna worden de belangrijkste resultaten beschreven.

De Gemeente Tiel heeft de parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) overgenomen als normen waarbij wordt uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Er is uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm, omdat er geen redenen zijn om hiervan af te wijken. Ten behoeve van bezoekers dient van de parkeerplaatsen minimaal 0,3 p.p./woning op de openbare weg te zijn gerealiseerd.

Wat betreft het functionele programma is uitgegaan van een indicatieve verdeling in woningtypes zoals in navolgende tabel weergegeven. Deze functionele indeling is nadrukkelijk indicatief en is uitsluitend bedoeld om een realistisch antwoord te kunnen geven op de vraag of er kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

<i>Woningtype</i>	<i>Aantal</i>	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>	<i>Gem.</i>	<i>Parkeer- behoefte (gem. norm)</i>	<i>Parkeer- behoefte (min. norm)</i>
Vrijstaande woning	2	1,8	2,6	2,2	4,4	3,6
Twee-onder-een-kap woning	14	1,7	2,5	2,1	29,4	23,8
Rijwoning	27	1,5	2,3	1,9	51,3	40,5
Totaal	43				85,1	67,9

In voorgaande tabel is de behoefte aan parkeerplaatsen opgenomen. Er blijken **85,1** parkeerplaatsen nodig te zijn uitgaande van een gemiddelde norm. Als uit wordt gegaan van een minimale norm, dan zijn er **67,9** parkeerplaatsen nodig.

De volgende parkeerplaatsen worden in het plangebied gerealiseerd:

<i>Parkeervoorziening</i>	<i>Aantal</i>	<i>Waarde</i>	<i>Bruikbare par- keerplaatsen</i>
Openbare p.plaatsen noordzijde	49	1	49
Openbare p.plaatsen zuidzijde	10	1	10
Parkeren dubbele oprit met garage	16	1,8	29
Totaal			88

Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de gemiddelde parkeer-norm.

Conclusie

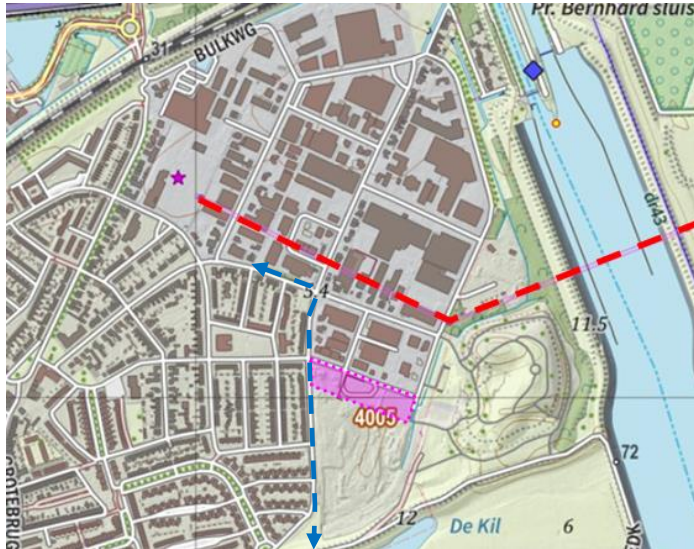
De toename van het verkeer vanwege de nieuwe woningen leidt niet tot problemen op het omliggende verkeersnet en er worden binnen het plangebied voldoende parkeer-plaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de gemiddelde parkeernorm.. Het aspect 'verkeer en parkeren' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor onderhavig bestem-mingsplan.

4.13 Kabels en leidingen

Hoogspanningsleiding

Langs de noordzijde van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsver-binding, te weten de 150 kV hoogspanningslijn van Dodewaard naar Tiel. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een zone van 80 meter ter weerszijden van de lijn waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 μ T en dus geadviseerd wordt geen nieuwe gevoelige bestemmingen toe te staan. Deze zone valt buiten onderhavig plangebied.

Hiernaast is er een ondergrondse hoogspanningsleiding gelegen die voor een groot deel onder de Zwaluwstraat doorloopt. Deze is voorzien van een dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. De beschermingszone valt buiten het onderhavige plangebied. Ook deze hoogspanningsleiding leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.



Globale indicatie ligging resp. bestaande bovengrondse (rode stippellijn) en ondergrondse (blauwe stippellijn) hoogspanningsleiding, plangebied aangeduid met fuchsiarode vlakje

Gastransportleiding

Langs de oostrand van het plangebied loopt een gastransportleiding. De beschermingszone van deze leiding valt buiten onderhavig plangebied. Voor onderhavig plan leidt deze beschermingszone dus niet tot belemmeringen in planologische zin. Het risico behorend bij deze gastransportleiding is wel van belang. Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf 4.7 'Externe veiligheid'.



Globale indicatie ligging bestaande gasleiding (plangebied met gele stippellijn)

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grond-

slag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Hoofdbestemmingen

Groen

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede voor waterhuishoudkundige doeleinden (zoals waterberging). Tevens kunnen de gronden worden ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen. Er is kleinschalige bebouwing toegestaan.

De beoogde woningen aan de zuidzijde worden ontsloten via de nieuwe woonstraat die deel uitmaakt van Vijverterrein, deelgebied 3. Hiertussen ligt een groenstrook. Om een ontsluiting van de woningen via de groenstrook mogelijk te maken, is hierop een aanduiding 'verkeer' gelegd, met de regeling dat hier maximaal 10 inritten mogen worden aangelegd. Tevens is geregeld dat binnen deze aanduiding maximaal 10 parkeerplaatsen toegestaan zijn.

Tuin

Aan de voorzijde van de woningen en aan de zijdes gelegen aan openbaar gebied is de bestemming 'Tuin' geprojecteerd. Deze bestemming maakt het mogelijk om erkers te bouwen. Verder zijn parkeervoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming. Met name voor de twee-onder-één kap woningen is dat van belang, omdat deze gronden zijn meegenomen in het berekenen van de parkeerbalans.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en/of bed & breakfast. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Uit de regeling valt verder op te maken dat in totaal 43 woningen toegestaan zijn.

De bouwregels geven aan dat de woningen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6,5 en 10,5 meter. Tevens zijn bepalingen opgenomen inzake de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en een maximale bebouwingsdiepte. Deze laatste bepaling is opgenomen aangezien er ruime bouwvlakken zijn getekend.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat bewoning door een groep verminderd zelfredzame personen, het gebruik van een bijgebouw als zelfstandige woning en open opslag niet toegestaan zijn

In de bestemming is tevens een nadere eisen-regeling opgenomen, waarmee het bevoegd gezag de mogelijkheid krijgt nadere eisen te stellen aan de bebouwing ten aanzien van brandveiligheid en externe veiligheid.

Ten aanzien van activiteiten aan huis wordt een onderscheid gemaakt in:

- *aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis)*: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;
- *aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis)*: het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend; welke bedrijven zijn toegestaan bij bedrijf aan huis is weergegeven in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' bij de regels.
- *Bed & breakfast*: het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning.

De vloeroppervlakte die ten behoeve van de hierboven genoemde activiteiten tezamen in gebruik is, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

Er zijn in deze bestemming ten slotte drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

- 1 *Bodem*: Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van de woningen (het verkrijgen van de omgevingsvergunning bouwen), namelijk dat hierbij middels onderzoek moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie 'wonen met tuin'.
- 2 *Parkeren*: Er geldt een tweede voorwaardelijke verplichting die het gebruik van de woningen verbindt aan de voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- 3 *Waterberging*: Er geldt een derde voorwaardelijke verplichting die het gebruik van de woningen verbindt aan de voorwaarde dat er voldoende waterberging moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

Dubbelbestemmingen

Er is geen sprake van dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie van de woonwijk zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer over planschade afspraken zijn gemaakt. Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhaalt op de initiatiefnemer. Deze kosten maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

7 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Tiel Oost - Vijverterrein 2 heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.