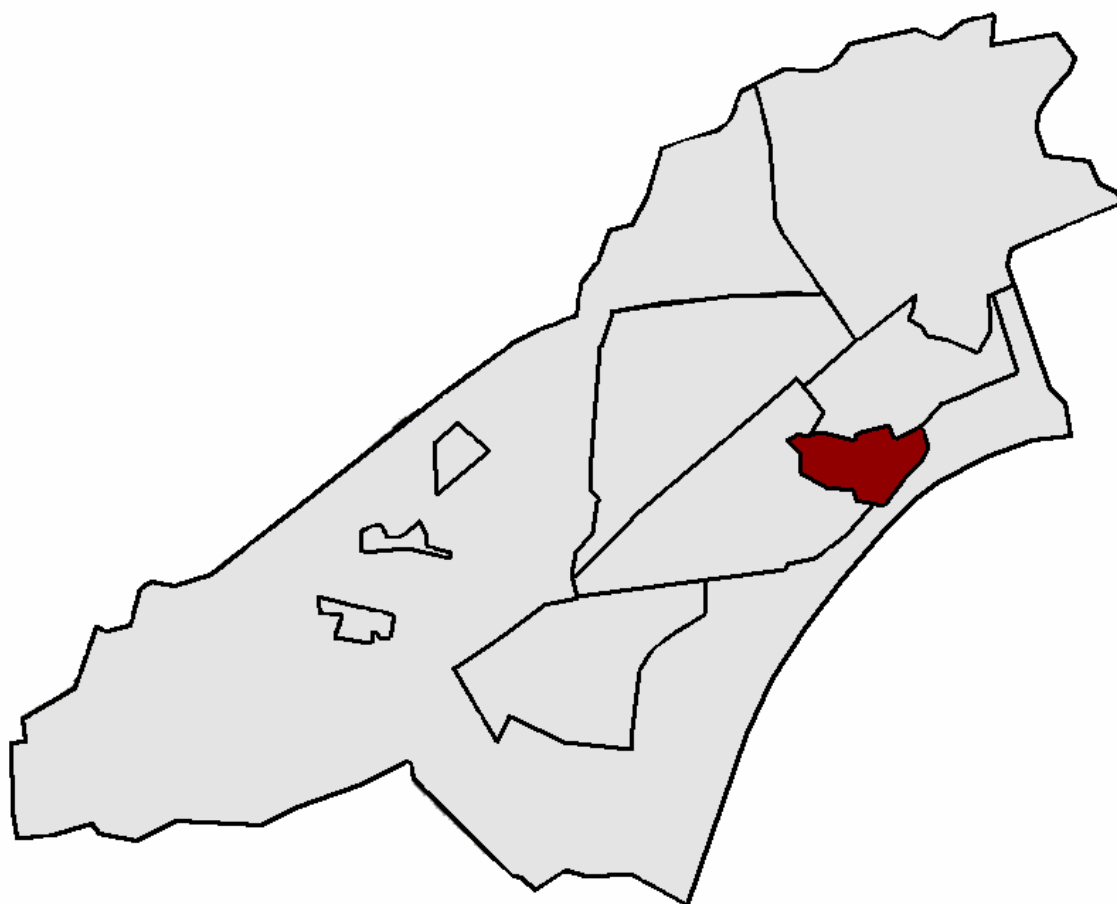


Bestemmingsplan Binnenstad

gemeente Tiel

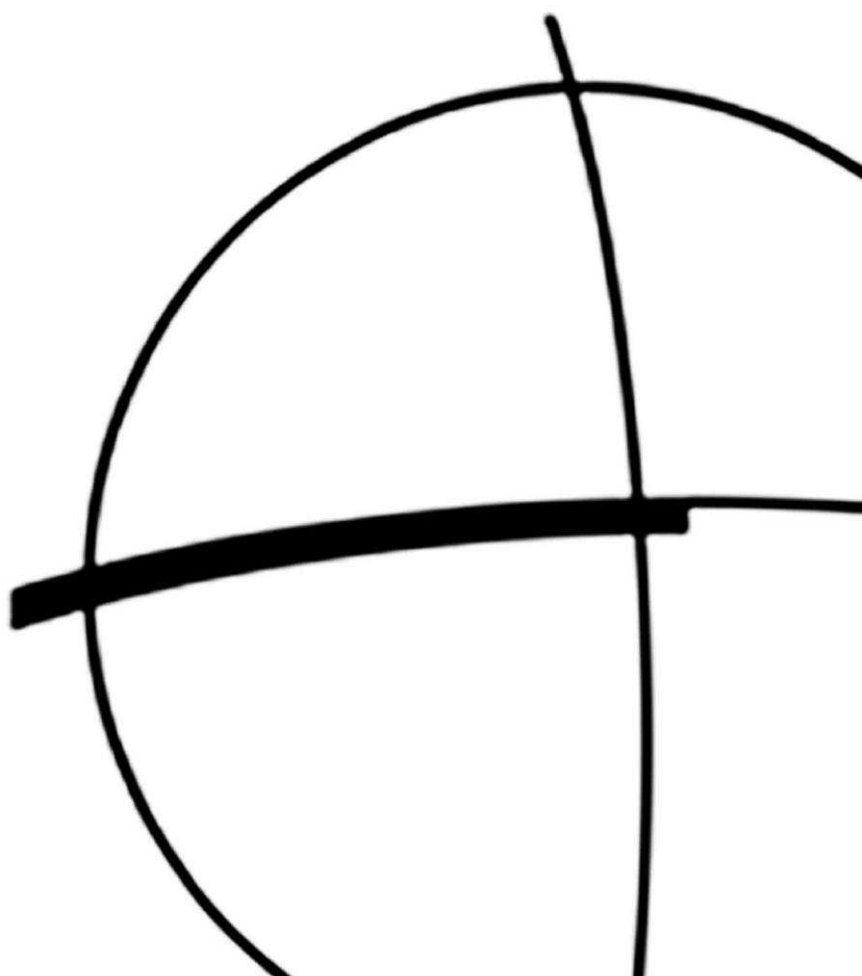


Bestemmingsplan Binnenstad gemeente
Tiel

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Separate bijlagen

16 oktober 2008
Projectnummer 242.00.02.30.09



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding tot het plan	9
1.2	Doelstelling van het plan	9
1.3	Het plangebied	9
1.4	Vigerende plannen	11
1.5	Karakter en inhoud van het plan	11
1.6	Leeswijzer	12
2	De binnenstad van Tiel	13
2.1	Historie en ruimtelijke karakteristiek	13
2.1.1	Geschiedenis van een handelsstad	13
2.1.2	Ruimtelijke analyse	15
2.1.3	Ruimtelijke identiteit	17
2.2	Functionele structuur	18
2.2.1	Detailhandel	18
2.2.2	Dienstverlening en voorzieningen	21
2.2.3	Bedrijven en kantoren	21
2.2.4	Horeca	22
2.2.5	Wonen	23
2.2.6	Cultuur, recreatie en toerisme	24
2.2.7	Verkeer en vervoer	26
2.3	Retrospectieve toets	28
3	Beleidskader	31
3.1	Nationaal, regionaal en provinciaal beleid	31
3.2	Gemeentelijk sectoraal beleid	35
3.2.1	Detailhandel	35
3.2.2	Dienstverlening en voorzieningen	36
3.2.3	Bedrijven/ kantoren	37
3.2.4	Horeca	38
3.2.5	Wonen	39
3.2.6	Cultuur, recreatie en toerisme	41
3.2.7	Verkeer en vervoer	43
3.2.8	Groen en water	45
3.2.9	Overig beleid	47
3.3	Samenvatting van de visie	49
4	Planbeschrijving	55
4.1	Behoud van het historische karakter van de binnenstad	55
4.2	Detailhandel	56

4.3	Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen	57
4.4	Bedrijven	58
4.5	Horeca	59
4.6	Wonen	60
4.7	Cultuur, recreatie en toerisme	62
4.8	Verkeer en parkeren	62
4.9	Groen	64
4.10	Water	65
4.11	Overige thema's	65
5	Uitvoerbaarheidsaspecten	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Geluid	67
5.3	Luchtkwaliteit	68
5.4	Bodemkwaliteit	69
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	70
5.6	Externe veiligheid	75
5.7	Watertoets	78
5.8	Klimaattoets	80
5.9	Flora en fauna	83
5.10	Kabels en leidingen	89
6	Juridische aspecten	91
6.1	Inleiding	91
6.2	Plansystematiek	91
6.2.1	Plankaart	91
6.2.2	Planregels	91
7	Economische uitvoerbaarheid	97
8	Overleg en inspraak	99
8.1	Uitkomsten overleg	99
8.2	Rapportering inspraak	99

Bijlagen

Inleiding



Aanleiding tot het plan ^{1.1}

De in de binnenstad vigerende bestemmingsplannen Binnenstad en Waaloever (uitwerkingsplan) zijn meer dan tien jaar oud. Op veel punten zijn deze plannen inmiddels achterhaald. Om deze reden heeft de gemeente besloten tot een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen, ook voor de gebieden die buiten de binnenstad van Tiel liggen.

Doelstelling van het plan ^{1.2}

Met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad, ontstaat de mogelijkheid oude en nieuwe regels bijeen te brengen in een actueel ruimtelijk plan.

ACTUALITEIT

Daarnaast zal het plan ook inspelen op nieuwe ontwikkelingen die voor de binnenstad zijn voorzien. Leidraad hiervoor is de 'Ruimtelijke Visie voor de Binnenstad van Tiel' die op 21 februari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze ruimtelijke visie is in dit bestemmingsplan vertaald.

De gemeente beschikt over een 'Handboek standaard digitale bestemmingsplannen' (ambtelijk concept). Hierin zijn voor de voorkomende bestemmingen uniforme voorschriften opgenomen. Door deze uniformiteit wordt een optimale rechtsgelijkheid bereikt. In dit handboek wordt ook beschreven aan welke eisen de plankaart en de toelichting moeten voldoen.

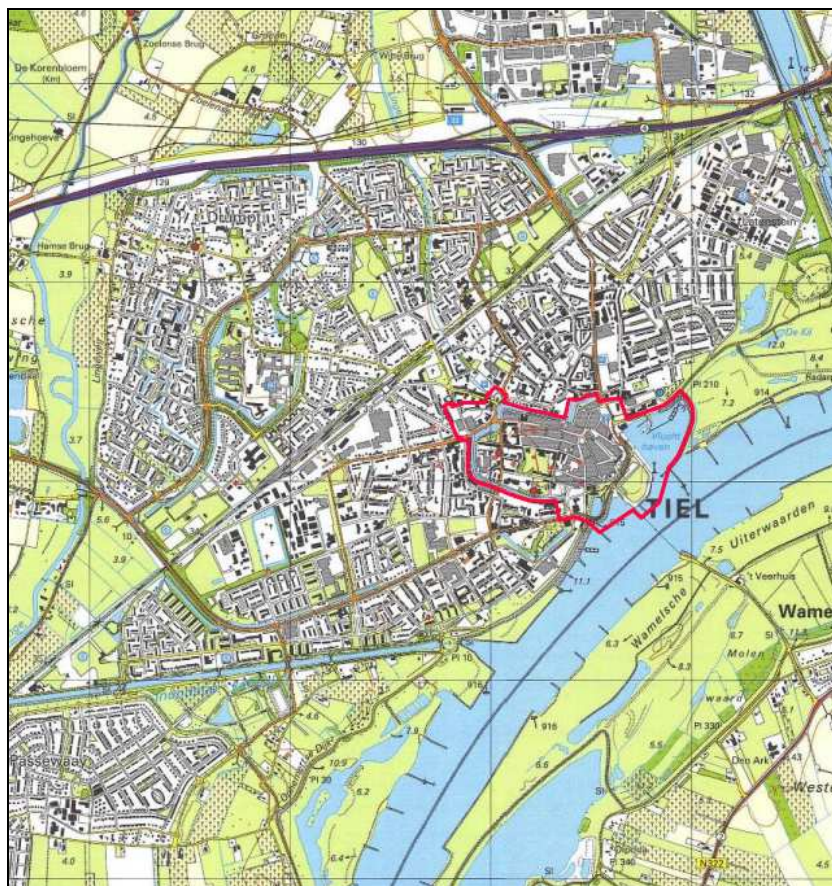
RECHTSGELIJKHEID

De actualisering van de bestemmingsplannen wordt tevens aangegrepen om de Tielse bestemmingsplannen te digitaliseren. Met de digitalisering wordt de uitwisselbaarheid van plannen verbeterd en worden de raadpleegmogelijkheden, bijvoorbeeld via Internet, binnen de gemeente en voor de bewoners sterk vergroot.

DIGITALE RAADPLEEGBAARHEID

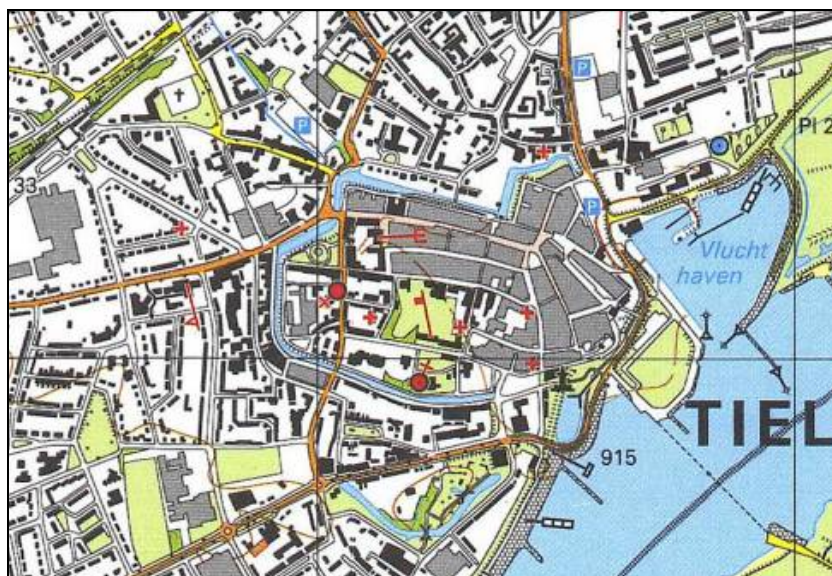
Het plangebied ^{1.3}

De binnenstad van Tiel ligt tegen de Waal. Aan deze (oost)zijde is de binnenstad van ruime afstand waarneembaar. Voor het overige is de binnenstad omgeven door woonwijken.



De ligging van de binnenstad van Tiel

Wanneer wordt ingezoomd, dan is de duidelijk herkenbare vorm van de binnenstad te zien. De stadgracht vormt een duidelijke begrenzing van de oude binnenstad. In de binnenstad zelf zijn de gesloten bouwblokken en gevelwanden duidelijk herkenbaar. Langs de binnenstad lopen enkele belangrijke doorgaande wegen.



De binnenstad van Tiel

Als plangebied van dit bestemmingsplan is gekozen voor de binnenstad inclusief de haven en het gebied rondom het Burg. Hasselmanplein/Veemarkt. Dit gebied en de poortgebieden zijn bij het plangebied betrokken, aangezien zij door hun (beoogde) functie een zeer belangrijke toegang vormen van de binnenstad van Tiel.

Vigerende plannen ^{1.4}

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden meerdere bestemmingsplannen. Dit nieuwe bestemmingsplan zal alle hieronder genoemde plannen vervangen.

Bestemmingsplan	Publicatiedatum
Binnenstad	19-07-1995
Uitwerkingsplan Waalover	17-07-1997
Tiel-Oost 1988	19-04-1989
Uitbreidingsplan Tiel herziening 1957	06-01-1958
West I 1985	19-02-1986
Buitengebied 1983	16-01-1985

Karakter en inhoud van het plan ^{1.5}

In eerste instantie regelt het plan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct bouwvergunning kan worden verleend. Waar nodig en gewenst worden diverse flexibiliteitsinstrumenten, zoals vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, in het plan opgenomen.

KARAKTER

De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de detailhandelsfunctie, de woonfunctie en de horeca. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de vigerende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij. Belangrijke elementen daarvan in het plan zijn:

INHOUD

- een heldere definiëring van horecabedrijven en een passende categorisering van deze activiteiten;
- het bieden van geringe uitbreidingsruimte voor detailhandel binnen de bestaande panden;
- het stimuleren van wonen boven winkels.

Daarnaast is er een aantal nieuwe ruimtelijke mogelijkheden en ontwikkelingen die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de bin-

nenstad en die in het plan een plek krijgen, Een uitvoerige beschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit plan.

Leeswijzer 1.6

De toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk twee wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- in hoofdstuk drie volgt kort het belangrijkste beleidskader voor de Tielse binnenstad;
- hoofdstuk vier vormt de kern van het bestemmingsplan en bestaat uit de vertaling van de Visie Binnenstad naar het bestemmingsplan;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen, komen aan bod in hoofdstuk vijf;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk zes. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling;
- vervolgens komen in hoofdstuk zeven en acht de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

De binnenstad van Tiel



Historie en ruimtelijke karakteristiek ^{2.1}

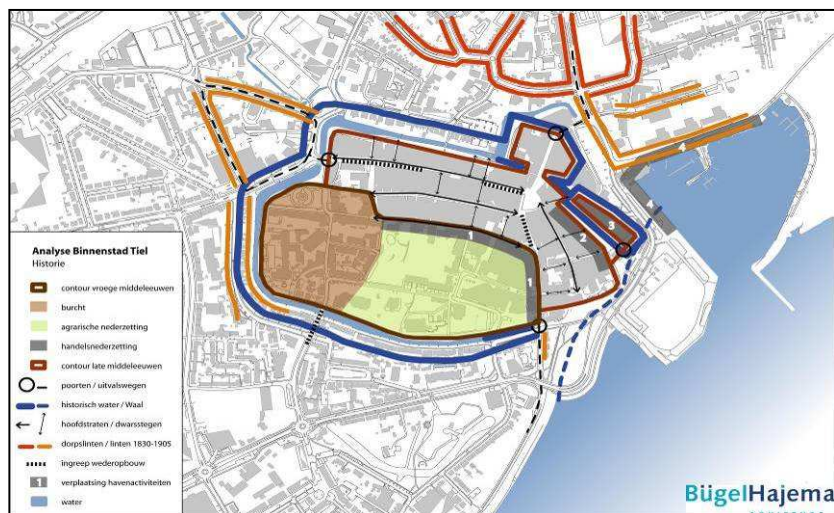
Geschiedenis van een handelsstad ^{2.1.1}

¹Tiel is ontstaan op een oeverwal tussen Linge en Waal en is een van de oudste steden van Nederland. Dankzij de strategische ligging is Tiel van oudsher een belangrijke industrie- en handelsplaats, waar handel werd gedreven met Engeland en het Duitse Rijnland.



Tiel bestond in de vroege middeleeuwen waarschijnlijk uit een grafelijke wijk met het Sint Walburgisklooster en een versterking (burcht), waar zich nu het Dominicuskwartier bevindt, een koninklijke wijk met onder andere een tolplaats en een handelsnederzetting aan de Lingeoever met havenfaciliteiten met daaraan het handels- en ambachtskwartier. In deze periode lag de as van economische activiteit langs de noordelijke en oostelijke stadsgrenzen: de Westluidensestraat, Koornmarkt, Ambtmanstraat. Aan de zuidzijde lagen een agrarische nederzetting met een nog steeds herkenbare open structuur en een kerkelijk kwartier met de Sint Maartenskerk en kloosterdomeinen.

¹ Tekst is overgenomen uit de 'Ruimtelijke Visie voor de Binnenstad van Tiel'



Tiel werd door de Duitse koning Otto I verheven tot rijksstad (rijksstol). Tiel was in de tiende en elfde eeuw een handelsstad van internationale allure. De stad werd in noordelijke en oostelijke richting uitgebreid met dichte bebouwing in een fijne parcellering. Het huidige stratenpatroon van langerechte straten met kleine dwarssteegjes komt nog grotendeels overeen met de toenmalige structuur van de bebouwing. De Linge begon te verzanden en werd afgedamd ter hoogte van de Markt en de Voorstad. Daarna heeft Tiel in de loop der eeuwen zijn belangrijke internationale positie verloren aan andere steden.

Met de aanleg van verdedigingswerken bij de Santwijksepoort groeiden de twee eilandjes in de Linge vast aan de stad. De vorm van het voormalige ravelijn is nog herkenbaar in de huidige Voorstad. De haven verplaatste zich toen van de plek, waar zich het huidige Plein bevindt, naar wat nu Oude Haven heet. Hoewel het oorspronkelijke dubbele grachtsysteem niet bewaard is gebleven, is de rondlopende stadsgracht kenmerkend voor de binnenstad. Van de stadsmuur is het gedeelte aan de Tolhuiswal nog aanwezig. In de negentiende eeuw werd van het ontmantelde verdedigingsstelsel een belommerde wandeling gemaakt door Zocher. Bij het Bleekveld is een deel van de gracht gedempt en is de stadsstructuur plaatselijk gewijzigd.

De locaties waar de stadspoorten hebben gestaan, vormen nog steeds de belangrijkste toegangen tot de binnenstad. De eind jaren '70 herbouwde Waterpoort aan de zijde van de Waal is als enige nog aanwezig in het straatbeeld.

Na de aanleg van de spoorweg, in 1882, vond een uitbreiding in de vorm van een eerste schil rond de binnenstad plaats en Tiel ontwikkelde zich tot industriestad, met vooral metaal- en fruitverwerking. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de stad zwaar beschadigd en in de vijftiger jaren lag het accent dan ook op de wederopbouw. Belangrijke ingrepen in

de structuur van de binnenstad waren de verbreding van de Waterstraat en de aanleg van de Damstraat als kortsluiting van de Markt naar de West-luidensestraat. Verder werd bij de herbouw de bestaande parcellering weer opgepakt.

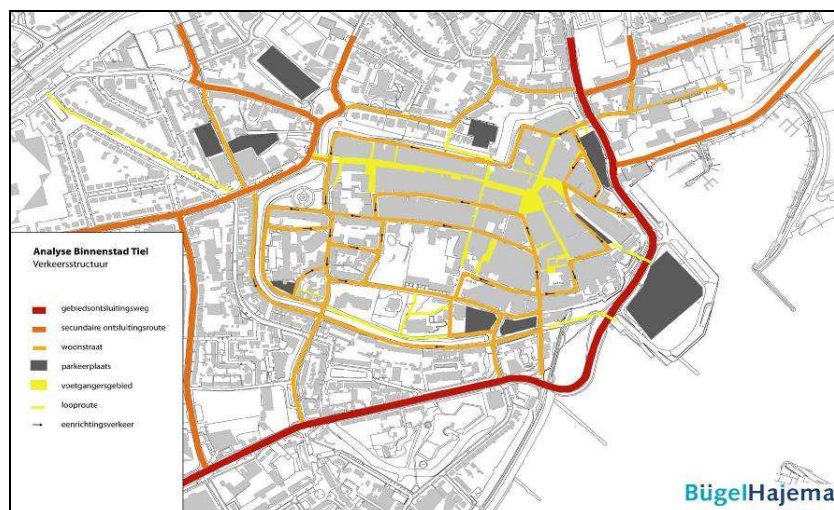
In de zestiger jaren werd de rijksweg A15 aangelegd en werd de sprong over het spoor gemaakt, waarna Tiel aanzienlijk groeide. In de zeventiger en tachtiger jaren werd Tiel verder uitgebreid met een serie nieuwbouwwijken. Fabriekssluitingen zorgden in die periode voor veel 'gaten' in de bestaande stad. Het rijke verleden is nog steeds beeldbepalend voor het huidige Tiel, zichtbaar in de prominente ligging aan de Waal en de monumentale panden en fraaie openbare ruimten in de historische binnenstad.

Ruimtelijke analyse ^{2.1.2}

In het bebouwingspatroon van Tiel is de binnenstad nog steeds makkelijk te onderscheiden van de omgeving. Met aan de oostzijde de grote weidsheid van de Waal en rondom de stadsgracht, is de binnenstad als het ware losgesneden van de omgeving. Water en groen vergezellen elkaar meestal; langs de Waal strekt zich een aantrekkelijk groengebied uit, dat bij hoog water deels onderloopt. Ook de wallen, die oprijzen uit de stadsgracht, vormen een structurerend park met veelal karakteristieke oude bomen. Het Kalverbos sluit hier direct op aan. Alleen de Ambtmanstuin ligt meer geïsoleerd ten opzichte van het water en ligt als enig onderdeel van de groene zuidzijde centraal in de binnenstad.

De omgeving kent een veel losser bebouwingspatroon dan de laat-middeleeuwse en dichtbebouwde noordelijke helft van de binnenstad. Ook is de omgeving regelmatig van structuur dan in de parkachtige zuidelijke helft van de binnenstad het geval is. Met name in het Dominicuskwartier is het contrast groot tussen de grootschalige institutionele bebouwing van voormalig ziekenhuis, klooster en kerk en de omringende kleine woningen.

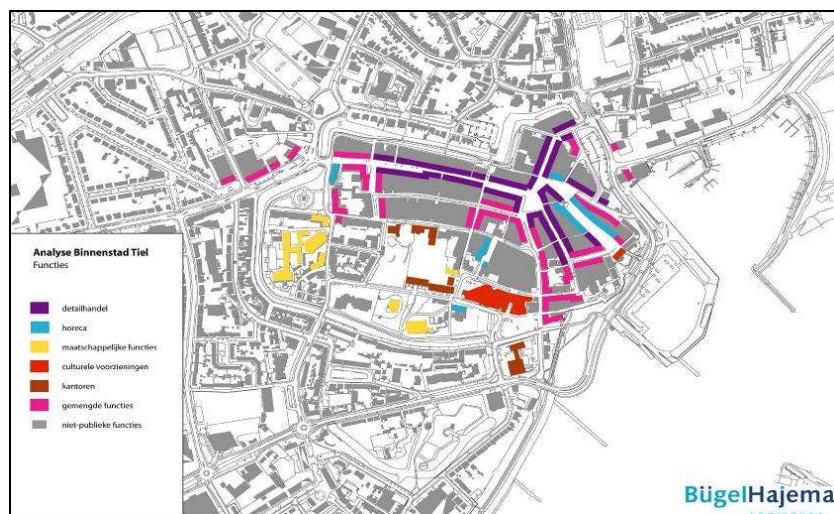
In de verkeersstructuur is de hoofdontsluiting dominant en kenmerkend. Via de Havendijk/Waalstraat/Nieuwe Tielseweg wordt de gehele binnenstad direct of indirect ontsloten. Ook de secundaire ontsluitingswegen ten westen van de binnenstad, zoals de Heiligestraat, de Prinses Beatrixlaan en de Voor de Kijkuit, komen uiteindelijk op deze hoofdroute uit. Hier bevinden zich ook de grote parkeergelegenheden bij de binnenstad, waarvan die aan de Konijnnewal en op het Bleekveld (deels) tijdelijk zijn. De belangrijkste liggen aan de oostzijde van de binnenstad, direct aan de hoofdontsluitingsweg, bij de Santwijcksepoort, op het Bleekveld en de Waalkade. Vanaf de Waalkade lopen enkele voetgangersroutes de stad in, onder meer onder de Waterpoort door.



Verkeersstructuur

In de binnenstad zelf liggen alleen woonstraten met veelal eenrichtingsverkeer. Alleen de Waterstraat, Markt, Plein en de Weerstraat en de nabije omgeving zijn tot voetgangersgebied gemaakt. Ook het Korenbeursplein en de Kerkstraat zijn geheel autovrij.

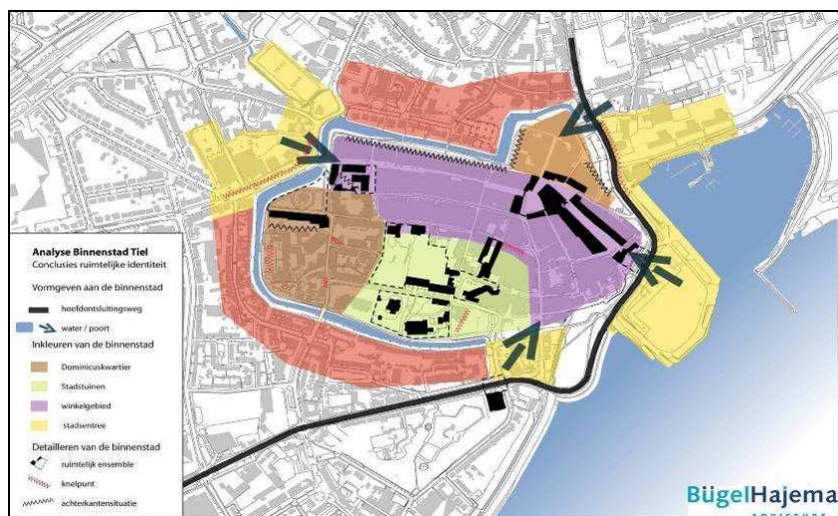
In de Waterstraat, de Weerstraat en de Voorstad concentreert zich het kernwinkelgebied, met een moderne winkelpromenade en meer dan 200 winkels, warenhuizen en horecabedrijven. Aan de uiteinden van de winkelpromenade liggen de meeste horecagelegenheden, evenals aan het Korenbeursplein. Vanaf de centraal gelegen Markt en aan de westzijde van de Waterstraat strekken zich enkele aanloopstraten naar de winkelpromenade uit, zoals de Damstraat, Kleibergsestraat, maar ook buiten de stadsgracht aan de Veemarkt. Deze straten hebben overwegend gemengde publieke functies. Daarbuiten overheerst het wonen op de begane grond, zoals in de Ambtmanstraat, de Gasthuisstraat en het Domincuskwartier.



Functies

Op cultureel gebied vervult Tiel een centrumfunctie als vestigingsplaats van het theater Agnietenhof, de Plantage (centrum voor de kunsten, buiten de binnenstad gelegen), de regionale openbare bibliotheek, het Streekhistorisch Museum en het regionaal archief Rivierenland. Deze culturele voorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk aan de noordzijde van het Bleekveld. Ook liggen enkele grote kantoren, zoals het stadskantoor in de directe nabijheid van het Bleekveld en de Achterweg.

Ruimtelijke identiteit ^{2.1.3}



Ruimtelijke identiteit

De ruimtelijke identiteit van de binnenstad van Tiel is op drie schaalniveaus te beschrijven. Het hoogste schaalniveau geeft vorm aan de binnenstad zelf. Elementen op dit schaalniveau zijn: de Waal en de stadsgracht (vooral goed 'voelbaar' op de Hucht/Walburghbinnensingel), de hoofdontsluitingsweg, die zich in noord-zuidelijke richting tussen de stad en de Waal door slingert. Ook de vier overgebleven poortgebieden, die nog altijd toegang verschaffen tot de binnenstad, zijn bepalend voor de vorm van de binnenstad.

Door de historische en ruimtelijke opbouw in combinatie met de concentraties van verschillende functies, is de binnenstad opgedeeld in verschillende zones met een eigen sfeer. Zo zijn er de sociale voorzieningen in een woonsfeer in het Dominicuskwartier en de deels 'verborgen openheid' van de Stadstuinen. Deze sferen, die de binnenstad als het ware inkleuren, vormen het tweede schaalniveau waarop ruimtelijke ingrepen zich kunnen afspelen.

Op het laagste schaalniveau gaat het om de detaillering van de binnenstad. Het vormgeven van de openbare ruimte, de soms monumentale groenelementen, de bewegwijzering van routes en het straatmeubilair zijn

van grote invloed op de kwaliteit van de binnenstad en de beleefbaarheid daarvan. Ook zijn binnen de stadsgracht vele ruimtelijke ensembles te onderscheiden; combinaties van gebouwen en ruimtes, die een eigen karakteristieke eenheid vormen in het stedelijk weefsel. Enkele voorbeelden daarvan zijn: de Ambtmanstuin met het deels moderne en deels monumentale stadhuis, het Kalverbos met de statige bebouwing aan de Sint Walburg en de stedelijke pleinenreeks Markt, Varkensmarkt en Plein.

Op dit schaalniveau worden ook de knelpunten zichtbaar, die soms voortkomen uit problematiek die alleen door de drie niveaus heen, aan te pakken is. Met name bij de poortgebieden is de ruimtelijke kwaliteit voor verbetering vatbaar. Ten slotte is er op een aantal plekken sprake van een achterkantensituatie, zoals aan de Oliemolenwal, de Oude Haven en het Sint Walburgkerkpad.

Het aanpakken van deze knelpunten en de functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de historische binnenstad op de drie schaalniveaus zijn belangrijke onderwerpen geweest bij de totstandkoming van de Nota van uitgangspunten en de visie voor de binnenstad. Het vastgestelde sectoraal beleid van de gemeente Tiel vormt daarvoor deels het kader.

Functionele structuur 2.2

Detailhandel 2.2.1

Huidige winkelaanbod

De tabel op de volgende pagina biedt een overzicht van het huidige winkelaanbod in Tiel. Als het aanbod wordt vergeleken met dat met in Nederlandse kernen van 30.000 tot 50.000 inwoners, blijkt Tiel vrij gemiddeld te scoren. Wel zijn er enkele afwijkingen per branchegroep. Zo is in Tiel het aanbod op het gebied van woninginrichting en meubelen laag. De doe-het-zelfbranche is daarentegen sterk vertegenwoordigd.

Winkelaanbod in Tiel in april 2005

Winkelgebied	dagelijkse sector		niet dagelijkse sector		totaal	
	winkels	verkoopopp.	winkels	verkoopopp.	winkels	verkoopopp.
Centrum	30	4.400 m ²	153	28.000 m ²	183	32.400 m ²
wijk- en buurtcentra	30	9.700 m ²	10	1.200 m ²	40	10.900 m ²
bedrijventerrein Latenstein	-	-	12	9.000 m ²	12	9.000 m ²
verspreide bewinkelings	16	1.000 m ²	46	26.000 m ²	62	27.000 m ²
Totaal	76	15.100 m ²	221	64.200 m ²	297	79.300 m ²

Bron: Locatus, 2005

Vergeleken met kernen in dezelfde orde van grootte is in het centrum van Tiel het aanbod in de niet-dagelijkse sector relatief omvangrijk, met name in de branches kleding en schoeisel, huishoudelijke en luxe artikelen, media, sport en spel, doe-het-zelven en wonen. Met uitzondering van per-

soonlijke verzorging (drogisterij-artikelen), zijn de branches in de dagelijkse artikelen daarentegen minder vertegenwoordigd, met name levensmiddelen. De brancheverdeling in het centrum spoort overigens uitstekend met het gemeentelijke beleid.

Consumenten en koopstromen

In 2005 is door BRO een koopstromenonderzoek uitgevoerd². Dit bestond uit een telefonische consumentenenquête in Tiel en de omliggende regio plus een bezoekersenquête onder passanten in het stadscentrum.

De onderzoeksresultaten laten zien dat het draagvlak van het winkelapparaat van Tiel op ongeveer 80.000 inwoners steunt. Behalve de 41.000 inwoners van de gemeente zelf, behoren hier circa 40.000 mensen uit de regio toe.

De inwoners van Tiel blijken vrijwel al hun bestedingen in de dagelijkse sector in de kern zelf te doen. De koopkrachtbinding is daarmee in deze sector hoger dan in vergelijkbare kernen. De inwoners uit de regio doen hun dagelijkse inkopen echter slechts in beperkte mate in Tiel. Consumenten uit de regio dragen 11% bij aan de totale omzet in de dagelijkse sector in Tiel. Dit (toevloeiings)percentage is lager dan in vergelijkbare kernen.

Oordeel van bezoekers aan het centrum van Tiel

In het onderzoek van BRO is ook de opinie gepeild van bezoekers aan het stadscentrum. De bereikbaarheid, de parkeertarieven en de openingstijden van de winkels blijken de geënquêteerden het positiefst te beoordelen. De laagste waardering krijgen de sfeer en gezelligheid in Tiel. Het parkeren scoort gemiddeld een voldoende, maar de meningen van de consument lopen op dit punt sterk uiteen. Een kwart beoordeelt de parkeersituatie in Tiel als onvoldoende.

Suggesties voor verbeteringen in het centrum richten zich op vermindering van de leegstand, uitbreiding van het horeca-aanbod en meer variatie in het winkelaanbod, waarbij vooral wordt bedoeld op branches in de recreatieve sfeer, kledingzaken en een tweede of groter warenhuis.

² 'Consumenten- en bezoekersonderzoek 2005 gemeente Tiel', BRO Adviseurs, juni 2005



De Hoogeindsestraat, de Waterstraat en de Voorstad, behoren tot de belangrijkste winkelstraten in de binnenstad

Uitbreidingspotentieel

Door de afvloeiing van bestedingen in de niet-dagelijkse sector staat het economisch functioneren van de binnenstad onder druk. Gemiddeld genomen, behalen de winkels in het centrum lage omzetten. Maar liefst een kwart van de bestedingen aan mode vloeit af naar Veenendaal. Nieuwe impulsen zijn dan ook nodig. De ambitie van Tiel is behoud en versterking van de regionale centrumfunctie. De detailhandel fungeert als de economische motor van het centrum. De winkels vormen het belangrijkste bezoeksdoel.

In de Detailhandelsnota is berekend dat in het minimummodel de verkoopvloeroppervlakte voor dagelijkse artikelen in de periode 2004-2015 met circa 700 m² kan worden uitgebreid. In het maximummodel is dat 2.400 m². Deze uitbreidingsmogelijkheid zal grotendeels ten goede moeten komen aan de bestaande supermarkten en/of de vestiging van een nieuwe supermarkt.

Voor niet-dagelijkse artikelen bedraagt de uitbreidingsruimte in Tiel minimaal 10.000 en maximaal 22.000 m² (in beide scenario's is uitgegaan van bindings- en toevloeiingspercentages die op het gemiddelde niveau liggen van met Tiel vergelijkbare kernen). Het verdient de voorkeur om een groot deel van deze uitbreidingsruimte ten goede te laten komen aan de branchegroep woninginrichting en meubelen, waarin het aanbod in Tiel tot nu toe achterblijft. Vanwege het volumineuze karakter is deze branchegroep slechts beperkt in de binnenstad inpasbaar. In de binnenstad is nog een uitbreidingsruimte van 5.000 tot 7.000 m².

Dienstverlening en voorzieningen ^{2.2.2}

Bestaand aanbod

De consumentgerichte dienstverlening, zoals kappers, postkantoor, banken, makelaars, uitzendbureaus en ambachtelijke bedrijvigheid, bevindt zich vooral in de aanloopstraten naar het gebied van de winkelpromenade. Als zodanig hebben deze vestigingen een aanvullende functie voor het winkelapparaat. Ook in de hoofdwinkelstraten (zogenaamde A1 en A2-locaties) komt dienstverlening voor, bijvoorbeeld reisbureaus. De totale publieksruimte van deze functies in de binnenstad omvat ongeveer 7.000 m².



Damstraat; veel dienstverlenende voorzieningen in de aanloopstraten naar de winkelpromenade

Bedrijven en kantoren ^{2.2.3}

Bestaand aanbod

In het plangebied komen slechts enkele bedrijfsfuncties voor. Deze bestaan uit twee tankstations en een garagebedrijf. Ook het kantorenaanbod is gering.



Tankstations bij de Veemarkt

Horeca ^{2.2.4}

Bestaand aanbod

Het centrum van Tiel telt circa 60 horecavestigingen met een publieksruimte van in totaal ongeveer 4.000 m². Zowel de daghoreca als de avondhoreca is verspreid gevestigd over het centrum. Op het Plein is sprake van een concentratie van avondhoreca. In het gebied van de winkelpromenade is op een aantal locaties daghoreca gevestigd.

Kwantitatief ligt de horecadichtheid in Tiel 11% beneden het Nederlandse gemiddelde. Zowel het aantal hotels/pensions, restaurants als cafés is relatief laag. Uitzondering vormt het aantal fast-foodzaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms), dat relatief hoog is³.

³ Bron: 'Gemeente Tiel, Beleidsnota Recreatie en Toerisme', BRO Adviseurs, 2006



Concentratie van horeca aan het Plein

Wonen ^{2.2.5}

Bestaande woonfunctie

Van het totale inwonertal van de gemeente (circa 41.000) wonen er 4% (bijna 1.600) in het gebied van de binnenstad. Het aantal woningen in de binnenstad bedraagt circa 920. De samenstelling van de huishoudens wijkt sterk af van het gemiddelde in de gemeente. In de binnenstad zijn hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens gevestigd. Paren zonder kinderen vormen in omvang de tweede groep. Huishoudens met kinderen zijn sterk in de minderheid, in de gemeente als geheel vormen deze juist de grootste groep huishoudens.

Samenstelling van de huishoudens (1 januari 2001)

huishoudentype	binnenstad	gemeente Tiel
eenpersoonshuishoudens	62%	28%
huishoudens met kinderen	10%	40%
huishoudens zonder kinderen	28%	32%

Bron: CBS

Evenals de huishoudensamenstelling wijkt ook de leeftjdsverdeling in de binnenstad duidelijk af van die in de gemeente. Ouderen (65+) en jongvolwassenen (25-35 jaar) zijn in de binnenstad oververtegenwoordigd. Kinderen en tieners (tot en met 20 jaar) zijn daarentegen schaars.



Seniorenwoningen aan de Achterweg

Cultuur, recreatie en toerisme ^{2.2.6}

Aanbod

De belangrijkste culturele en uitgaansgelegenheden van Tiel zijn geconcentreerd in de binnenstad: schouwburg De Agnietenhof, bioscoop (vier zalen), de openbare bibliotheek, Centrum Beeldende Kunst Tiel (tentoonstellingsruimte Het Klooster en kunstuitleen), Flipje en Streekmuseum en het Regionaal Archief Rivierenland. streekarchief, historische kerken, voormalig klooster. Buiten het centrum ligt het hoofdgebouw van het Centrum voor de Kunsten de Plantage (binnen- en buitenschoolse cultuureducatie), de dependance Twentietoe (huis voor de amateurkunst) en het Kindertheater De Bolle Kater. Uiteraard spelen ook de circa 60 horecabedrijven van de binnenstad een belangrijke rol in het uitgaansleven. Van een echt uitgaanskwartier is echter geen sprake. Het Plein heeft hiervoor in aanzet de beste potentie (zie horeca). De St Agnietenstraat heeft een duidelijk cultureel stempel.



Schouwburg de Agnietenhof geeft de omgeving van de St. Angenietenstraat een cultureel stempel

Tiel geniet nog maar weinig bekendheid als toeristisch-recreatieve bestemming, ondanks een aantal onmiskenbare attractiefactoren. Belangrijke dragers in dit verband zijn de binnenstad met vooral in het westelijk deel hoge monumentale kwaliteiten en de ligging aan de Waal en Linge. Tiel is een van de oudste stedelijke nederzettingen van Nederland en heeft een rijk internationaal handelsverleden. Mede daardoor verbergt het grondgebied zeer belangwekkende archeologische waarden.

De meest opvallende monumenten in de binnenstad zijn de Sint Maartenskerk en het Ambtmanstuin. Daarnaast zijn onder andere de Sint Caeciliakapel, de Waterpoort, de Vismarkt, de stadsgrachten en de stadswallen (langs de Waalkade) een bezichtiging waard. Door deze en alle andere aanwezige monumenten vormt de binnenstad een aantrekkelijk wandelgebied. Daar komt nog bij dat er fraaie parken zijn, zoals de Ambtmanstuin en het Kalverbos. Een belangrijk vertrekpunt voor wandelroutes en voor fietsroutes in het buitengebied is het Duurzaamheidscentrum De Zwerfkei aan de Kwelkade, net buiten de binnenstad. Dit centrum profileert zich ook als wandel- en fietscafé.

De binnenstad telt momenteel twee museale functies: het Flipje en Jam museum en het Streekhistorisch museum De Groote Sociëteit.

Ook het Streekarchief Tiel heeft een museale functie, net als de historische Waalschokker in de jachthaven.

Buiten het centrumgebied ligt nog Museum Sacrum (gebruiksvoorwerpen en religieuze devotionalia).

Hoewel toeristisch nog te weinig ontdekt, heeft de stad zich wel duidelijk op de kaart gezet met de organisatie van jaarlijkse evenementen. Naast Appelpop, het Fruitcorso en de Taptoe Tiel, worden er diverse kleinere evenementen georganiseerd.

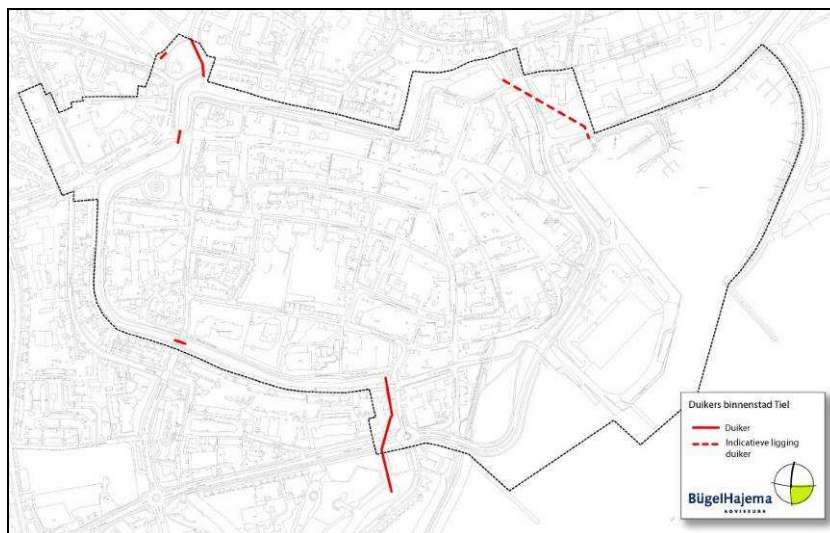
Er zijn echter punten voor verbetering vatbaar. In het centrumgebied ontbreekt hotelaccommodatie. Op het gebied van cultuur heeft Tiel weinig expositieruimte, er zijn geen galleries, er is geen filmhuis en een middelgrote bioscoop van enige uitstraling en omvang ontbreekt.

Het regionale centrum voor de kunsten met haar cursusaanbod op het gebied van muziek, dans, theater en beeldende kunst is gevestigd op twee locaties buiten het centrumgebied. Tiel laat tot dusverre kansen liggen om door combinaties of concentratie van deze culturele voorzieningen de levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad te versterken.

De verblijfskwaliteit van de binnenstad verdient extra aandacht en de mogelijkheden van beeldende kunst en vormgeving bij de aanleg en aankleding van pleinen en straten worden onvoldoende benut.

Water

In het centrum start bij het inlaatgemaal bij locatie Dijkhuizen een belangrijke route voor water in Tiel. Via enkele duikers staat het water van de Stadsgracht voorts in verbinding met de Doode Linge en het water in het stadspark Kleine Plantage (zie afbeelding). Met het inlaatgemaal wordt water vanuit de Waal in droge periodes ingelaten om de gracht op peil te houden en het overige deel van het watersysteem langs de nieuwe Tielseweg en de Doode Linge door te spoelen.



Duikers

Verkeer en vervoer ^{2.2.7}

Bestaand

De verkeersstructuur geleidt het verkeer langs twee routes naar het centrum: de Nieuwe Tielseweg en de Binnenhoek/Havendijk. Beide routes

ontmoeten elkaar op de Waalkade aan de zuidkant van de binnenstad. De bereikbaarheid van de noordzijde van het centrum en de kwaliteit van de aanrijroute vanuit het oosten (Binnenhoek/Havendijk) kunnen verbeterd worden.



De Waalkade is een belangrijke ontsluitingsweg voor de binnenstad

De binnenstad is een relatief verkeersonveilig gebied in vergelijking met andere wijken in Tiel. Op bepaalde momenten zijn er te veel autobewegingen en wordt er te hard gereden. Ook zijn er opstoppen die niet alleen hinderlijk zijn voor het vrachtverkeer - dat de stad bevoorraadt - en de dienstverlening, maar wordt ook de ruimte voor fietsers en voetgangers geblokkeerd. De effecten hiervan maken de stad minder goed bereikbaar en minder plezierig voor de bewoners, ondernemers en bezoekers. Straten en ruimtes zijn nog te veel ingericht op autorijden en te weinig op gebruik door fietsers en voetgangers.

Vanuit de historie zijn er stegen, paden en bruggen verdwenen. Vooral de bereikbaarheid van de binnenstad over de stadsgracht kan verbeteren met de realisatie van vroegere en nieuwe bruggen, die op logische wijze aansluiten op het bestaande stratenpatroon. Verder zijn er de oude steegjes, die in de loop van de tijd verdwenen zijn. Door het maken en herstellen van verbindingen wordt de bruikbaarheid van de binnenstad beter en ontstaat er een uitgebreid netwerk, dat ook nut heeft voor het winkelapparaat.

Het winkelapparaat kan goed functioneren als er parkeerlocaties zijn, die zowel in aantal als qua regulering aansluiten op de behoefte.

Daarnaast kan het functioneren van het winkelapparaat verbeteren als 'rondlopen' mogelijk is.

Met het benadrukken van (Cultuur)historische elementen langs (nieuwe) paden, levert het netwerk tevens een bijdrage aan de recreatiemogelijkheden.

Voor nieuwe functies in de binnenstad is het van belang te bepalen wat de verkeersaantrekkende werking is. Het is niet aan te bevelen grote verkeerstrekkers in de binnenstad te krijgen, gezien de bereikbaarheid. Deze passen beter aan de rand van de binnenstad of elders.

Retrospectieve toets ^{2.3}

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan en niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen.

In de toets moet gemotiveerd aangegeven worden in welke situaties wordt voorgesteld de oude bestemming te handhaven (na de strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties wordt voorgesteld een nieuwe bestemming te geven, waarmee de strijdige situatie gelegaliseerd wordt.

Het rapport 'Retrospectieve toets binnenstad gemeente Tiel' (25 mei 2007) geeft de resultaten weer.

In totaal is ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen op 35 percelen (inclusief 14 woonboten, zie kaart bijlage) strijdig gebruik aangetroffen.

In het rapport worden tevens aanbevelingen gedaan voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad:

- hoofdbestemmingen en subbestemmingen dienen te worden vastgelegd;
- de percelen en de functies (bestaand gebruik) dienen duidelijk te zijn aangegeven en begrensd;
- aanbevolen wordt om het toegestane gebruik van garage/bergruimtes direct te koppelen aan het gebruik van een bepaald perceel en niet aan een complete bestemming. Voorts wordt aanbevolen om de omvang van dit soort voorzieningen, per perceel qua oppervlakte of gebouwinhoud, te begrenzen;
- de functie opslag van goederen ten behoeve van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, dient juridisch eenduidig vastgelegd te worden;
- stem de bedrijvenlijst eenduidig af op de overige bepalingen in het bestemmingsplan;
- hanteer de 'staat van bedrijfsactiviteiten' als een limitatieve lijst;

- ga bij de interpretatie van de bedrijvenlijst uit van de standaard bedrijfsindeling van het CBS.

Beleidskader

Nationaal, regionaal en provinciaal beleid ^{3.1}

Nationaal beleid

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Met name de bevordering van krachtige steden is relevant voor het bestemmingsplan van de binnenstad van Tiel. Uitgangspunt is, dat optimaal gebruik gemaakt wordt van de ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. Het draagvlak voor voorzieningen wordt ondersteund en de infrastructuur dient optimaal benut te worden.

Het aanwezige kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld van de binnensteden vormt uitgangspunt voor ontwikkelingen.

Om te bouwen voor de eigen behoefte, wordt voorkomen dat de sociale samenhang (verder) onder druk komt te staan.

NOTA RUIMTE

De Beleidslijn Grote Rivieren bevat een afwegingskader waaraan nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren moeten voldoen. De toepassing van het afwegingskader waarborgt de veiligheid in het achterland; de ruimte die de rivier nodig heeft bij een maatgevende hoogwatersituatie (waterstand bij maatgevende, extreme omstandigheden) blijft hiermee behouden.

Het Rijk heeft vijftien locaties in het rivierbed van de grote rivieren aangewezen, waar geëxperimenteerd kan worden met technisch aan het water aangepaste bouwvormen (zogenoemde 'EMAB-locaties'). Het gaat hierbij om locaties die in het rivierbed zijn gelegen en waar door de Beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de knel zijn gekomen. Door op de daarvoor aangewezen locaties en onder

BELEIDSLIJN GROTE RIVIEREN

voorwaarden een project te ontwikkelen, waarbij geëxperimenteerd kan worden met aangepaste bouwvormen, is het mogelijk om een gebied weer een kwaliteitsimpuls te geven. Een van de voorwaarden betreft het gelijktijdig realiseren van meer ruimte voor de rivier. Het Waalfront van Tiel behoort tot één van de aangewezen locaties.

KLIMAATBELEID

Het nationale klimaatbeleid stoelt op de afspraken in het Kyoto-protocol en de aansluitende afspraken in de Europese Unie. Het beleid richt zich op twee sporen:

- minder broeikasgassen uitstoten (mitigatie);
- aanpassen aan klimaatverandering (adaptatie)

In het werkprogramma 'Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat' beschrijft het kabinet de ambities voor Nederland:

- de uitstoot van broeikasgassen, met name CO₂, in 2020 met 30% verminderen vergeleken met 1990;
- het tempo van energiebesparing de komende jaren verdubbelen van 1% nu naar 2% per jaar;
- het aandeel duurzame energie in 2020 verhogen van ongeveer 2% nu naar 20% van het totale energiegebruik.

Nederland houdt met het huidige waterbeleid al rekening met de effecten van klimaatverandering. Het kabinet heeft het waterbeleid geïntensiveerd om de 'zwakke schakels' in de kust te versterken en de rivieren meer ruimte te geven, om hogere afvoeren op te vangen. Hiermee worden de risico's in Nederland verder verminderd. Om op zeer lange termijn ook veilig te zijn, zijn innovatieve oplossingen nodig.

Op de lange termijn wil de overheid de overgang (transitie) naar een duurzame energiehuishouding bereiken en de CO₂-uitstoot verder beperken. Het zogenoemde transitiebeleid staat in het vierde nationale milieubeleidsplan en wordt vormgegeven in het programma Energietransitie.

Regionaal beleid

EXPERIMENT RUIMTELIJK BELEID RIVIERENLAND

Het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland is voortgekomen uit een bestuurlijk overleg tussen de provincie en de betrokken gemeenten, om te komen tot een vervangende systematiek van woningbouwprogrammering, waarbij de programma's voor wonen en werken op meer kwalitatieve criteria worden getoetst. Tiel neemt in de regiovisie een centrale positie in. De hoofdpoging van deze visie is het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers, die de eigenheid van dit landschap met haar contrasten bepalen. De ruimtelijke structuurdragers en de hoofdinfrastructuur worden door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het accent

dient hierbij meer en meer te liggen op herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie, waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen. Tiel zal zich meer profileren als een krachtige en aantrekkelijke stad.

Provinciaal beleid

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid, vastgesteld in het Streekplan (2005), voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

STREEKPLAN

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. In beginsel wordt gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de al geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.

Tiel is in het Streekplan aangewezen als regionaal centrum. In het kort houdt dit in dat de stad een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen. De regionale centrumfunctie van Tiel dient te worden voortgezet en versterkt. Tiel zal zich meer profileren als een krachtige en aantrekkelijke stad. Teneinde invulling te geven aan de centrumfunctie, staat de stad voor een aantal omvangrijke ruimtelijke investeringen. Het accent dient hierbij meer en meer te liggen op herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

Een omvangrijk project binnen Tiel is het Waalfront. Met dit project wil de gemeente de relatie van de stad met de Waal herstellen. De gemeente Tiel heeft in 2006 het Masterplan Waalfront opgesteld.

Het project Waalfront heeft een drieledig doel:

- het verbeteren van de uitstraling van de stad aan de Waal: het geven van een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit;
- het verstevigen van de relatie tussen Tiel en de Waal: Tiel naar de rivier;
- het versterken van de positie van de binnenstad aan de Waal: lokaal en regionaal de aantrekkingskracht vergroten door het toevoegen van functies en activiteiten in aanvulling op de bestaande centrumvoorzieningen.

Het project Waalfront Tiel is op basis van het Gelderse Coalitieakkoord benoemd als sleutelproject binnen de gemeente.

KWALITEIT WOONPROGRAMMA

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de (samenwerkende) gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Voor de binnenstad van Tiel is het relevant dat ingezet wordt op de realisatie van woningen voor ouderen en starters en het bevorderen van het centrum-stedelijk woonmilieu. Voorts wil de provincie een versnelling van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

KLIMAATBELEID

De provincie Gelderland gaat voor duurzame energiehuishouding op langere termijn. Energie-efficiëntie en duurzame energieproductie vormen een onmisbaar onderdeel van een duurzaam concurrerende economie. Een grote uitdaging ligt volgens de provincie in de gebiedsgerichte ontwikkeling van een duurzame energievoorziening op regionaal, lokaal en locatieniveau. Daarom is het energiebeleid van de provincie terug te vinden in beleidsvelden als ruimtelijke ordening/streekplan, gebiedsgericht milieubeleid en afvalbeleid, duurzame bedrijventerreinen en duurzame stedelijke ontwikkeling, mobiliteitsbeleid.

Samenwerking tussen provincie en de regio's is cruciaal. De regio's Achterhoek, Rivierenland en De Vallei stellen met provinciale ondersteuning al regionale actieplannen op voor duurzame energievoorziening of voeren die plannen uit. Grotere Gelderse gemeenten kunnen een voorbeeldfunctie vervullen binnen de regio's. Het gaat dan vooral om duurzame energiehuishouding in de gebouwde omgeving, waarvoor kennisopbouw en kennisuitwisseling van groot belang is.

Het provinciale energiebeleid is georganiseerd in acht aandachtsvelden:

- windenergie;
- bio-energie (energie uit biomassa);
- energie in de bouw (woningbouw en utiliteitsbouw, bestaand en nieuw);

- energie en bedrijven;
- koude-/warmteopslag (in de bodem);
- energie in verkeer en vervoer;
- energie in eigen beheer (provinciale gebouwen en wegen);
- coördinatie en samenwerking overheden.

Gemeentelijk sectoraal beleid 3.2

Detailhandel 3.2.1

Het beleid voor het winkelapparaat in Tiel is vastgelegd in de gemeentelijke Detailhandelsnota (vastgesteld januari 2006).

De doelstelling van het projectplan Integrale kwaliteitsverbetering Centrum Tiel (Seinpost 1999) geldt eveneens. Deze luidt: 'Positieversterking van de binnenstad en het kernwinkelgebied als recreatief koopcentrum voor stad en regio. De binnenstad dient te beschikken over een toegankelijk, schoon en aantrekkelijk kernwinkelgebied dat mogelijkheden biedt voor een breed recreatief gebruik. De aanpak wordt aangegrepen om de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten meer onder de aandacht van de centrumbezoeker te brengen, waardoor de potenties van de binnenstad ten volle worden benut. Concreet betekent dit: een toename van het bezoek aan het centrum, een toename van de bezoeksduur en een breder centrumgebruik, een toename van de bestedingen in het centrum en een hoger investeringsniveau in het centrum'.

Als centrale beleidsdoelstelling in de gemeentelijke Detailhandelsnota kiest het gemeentebestuur voor het waarborgen en versterken van de rol van Tiel als koopcentrum van Rivierenland. Tiel zal een goed antwoord moeten hebben op vragen vanuit de markt en op ontwikkelingen in het consumentengedrag. Kwaliteit en diversiteit van het aanbod, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en een aantrekkelijk verblijfsklimaat van het hoofdcentrum en de subcentra zijn van cruciaal belang.

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de huidige winkelstructuur in Tiel. Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel moeten hierin een rol spelen. Het centrum van Tiel heeft de belangrijkste positie op het gebied van detailhandel. Waar nodig en waar ruimte is, moet echter ook in de buurt- en wijkwinkelcentra worden geïnvesteerd.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt de prioriteit bij de buurt- en wijkwinkelcentra. Winkels in de dagelijkse sector heeft de consument graag dichtbij, zoals in het bestedingsgedrag tot uitdrukking komt. De supermarkten zijn de dragers voor een wijkwinkelcentrum. Op deze wijze is de supermarkt aan de Veemarkt/Molenstraatje speciaal van belang voor het Burense Poort-gebied, maar ook voor de binnenstad als geheel.

Het niet-dagelijkse aanbod met een duidelijk wijkoverstijgende functie hoort daarentegen in het centrum van Tiel thuis. Concentratie van dit aanbod gaat versnippering tegen en verbetert de concurrentiepositie van Tiel in de regio.

Niet dagelijks aanbod van volumineuze aard is echter moeilijk in het centrum in te passen. Deze vorm van detailhandel is daarom veelal aangewezen op locaties buiten het centrum. Vestigingen die op dergelijke locaties worden toegestaan, mogen echter de branches die in het centrum van Tiel thuishoren niet onevenredig beconcurreren.

Ook andere initiatieven die het evenwicht in de winkelstructuur in Tiel verstoren, worden niet toegestaan. Realisatie van bijvoorbeeld een megasupermarkt (circa 4.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte) op een solitaire locatie, zal de huidige structuur onder druk zetten en is om die reden niet mogelijk in Tiel.



Winkels aan de Voorstad; de gemeente streeft naar behoud en versterking van de winkelstructuur

Dienstverlening en voorzieningen ^{3.2.2}

Om diverse redenen is het van belang voldoende vestigingsmogelijkheden voor consumentgerichte dienstverlening in de binnenstad te (blijven) bieden. Deze bedrijfssector ondersteunt immers het winkelapparaat en de regiofunctie in het algemeen en versterkt de multifunctionaliteit en de levendigheid in de binnenstad. Verplaatsing naar locaties buiten de binnenstad is dan ook geen welkome ontwikkeling.



Voldoende vestigingsmogelijkheden voor consumentgerichte dienstverlening, Veemarkt

Bedrijven/ kantoren ^{3.2.3}

Ook voor de toekomst wordt niet gestreefd naar kantoorontwikkeling in de binnenstad. In de Visie Wonen en Werken is gekozen voor versterking van de kantorenconcentratie op de locatie Westroijen. Daarnaast wordt bij de herontwikkeling van de stationsomgeving rekening gehouden met kantoorruimte.



Bij de herontwikkeling van de stationsomgeving wordt rekening gehouden met kantoorruimte

Horeca 3.2.4

De doelstelling is om de horecafunctie in het centrum te versterken, mede ter ondersteuning van het winkelklimaat. De huidige verspreide ligging van de horeca komt echter de herkenbaarheid en aantrekkingskracht niet ten goede.

In het vigerende bestemmingsplan Binnenstad is het Plein aangewezen als horecaconcentratiegebied. Door de warenmarkt op maandag en zaterdag, de verkeers- en parkeerfunctie en de aanwezigheid van auto-afhankelijke detailhandel is er op het Plein slechts beperkt ruimte voor terrassen. Bovendien heeft het gebied nu geen duidelijk functieprofiel en biedt het daardoor geen aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de bezoeker van de binnenstad. Het Plein is voornamelijk in gebruik als aanlooproute vanaf de parkeerplaats aan de Waalkade en voor doelgericht bezoek. Wel is de laatste jaren het aantal horecabedrijven op het Plein toegenomen (medio 2007: 16 bedrijven).

Het Korenbeursplein biedt meer intimiteit, maar heeft nauwelijks relaties met het winkelgebied. Het functioneert dan ook hoofdzakelijk in de avonduren en vooral in het weekend.

De Markt heeft de functie van scharnierpunt, te midden van het kernwinkelapparaat. Het beleid is gericht op versterking van de recreatieve functie van dit plein, bijvoorbeeld door uitbreiding van de daghoreca en terrassen.



De Markt heeft de functie van scharnierpunt te midden van het kernwinkelapparaat

Nota Horecaregeling

De Nota Horecaregeling (vastgesteld 11 december 2003) gaat in op de omgang met de regeling ten aanzien van horeca. Er staan onder

andere regels in met betrekking tot de Drank- en Horecawet, Herriedagen, exploitatie- en nachtvergunningen, coffeeshops, terrassen en de handhaving van speelautomaten en drugs.

De gemeente beschikt nog niet over een horecavestigingsbeleid.

Wonen ^{3.2.5}

Niet alleen de specifieke centrumfuncties claimen ruimte in de binnenstad, maar ook het wonen is er nog altijd een substantiële en zelfs aan belang winnende functie.

De woonvisie van de gemeente is vastgesteld in 2007. Het daarin opgenomen woonprogramma gaat uit van de locaties die in de Visie Wonen en Werken zijn opgenomen.

De gemeente spreekt zich in deze visie uit voor het principe van de compacte stad. Volgens dit principe wordt de verstedelijking zoveel mogelijk geconcentreerd in de bestaande stad, met het oog op het openhouden van het buitengebied en het beperken van de mobiliteit. Uitgangspunt is het met prioriteit benutten van de inbreidingsmogelijkheden. Deze zijn in Tiel ook daadwerkelijk voorhanden, doordat als gevolg van het industriële verleden nog allerlei gaten in de stad gedicht moeten worden. Ook de binnenstad en directe omgeving bieden mogelijkheden. Bij het benutten van inbreidingslocaties staat versterking van de karakteristiek van de stad voorop. Inbreiding en verdichting mogen echter niet leiden tot verstikking. Aantasting van waardevolle open ruimten dient daarom te worden vermeden.

Voor de centrumfuncties in de binnenstad betekent deze woningbouw en de ermee gepaard gaande bevolkingsgroei, een beduidende versterking van het primaire draagvlak. De gemeente wil deze ontwikkeling nog extra stimuleren door aan te sturen op het (weer) bewoond raken van ruimten boven winkels en andere bedrijven in sommige delen van de binnenstad. Behalve economische bestaan hiervoor sociale motieven: het bevordert de leefbaarheid en de sociale veiligheid in de binnenstad. Het wonen boven winkels en andere bedrijven is echter bouwtechnisch gezien niet altijd mogelijk te maken. Zo kunnen de sociale motieven de economische belangen enigszins in de weg staan aangezien investeringen nodig zijn en omdat aanpassingen aan panden (tijdelijke) overlast op kan leveren voor de winkels.



Versterking van de woonfunctie voor een leefbare en sociaal veilige binnenstad

Programma

Uitgaande van de vastgestelde bundelingstaak voor de regio, is berekend dat in Tiel in de periode 2003-2015 circa 4.550 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd, ofwel gemiddeld 380 woningen per jaar. Uit de Visie Wonen en Werken blijkt dat met de beschikbare inbreidings- en uitbreidingslocaties ruim aan dit (hoge) aantal kan worden voldaan. De woningbouw zal moeten leiden tot een bevolkingsgroei van circa 10.000, waardoor de gemeente in 2015 circa 51.000 inwoners zal tellen.

In de binnenstad staan zes woningbouwlocaties op het programma. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat op deze locaties in totaal circa 300 woningen worden toegevoegd. Op locaties, direct grenzend aan de binnenstad, kunnen naar schatting nog eens 200 woningen tot stand komen. Verder is er onder andere nog de herinvulling van de stationsomgeving, die op korte afstand van de binnenstad tot een impuls van 300 woningen moet leiden. Het merendeel van deze inbreidingslocaties zal worden bebouwd met gestapelde appartementen, die zowel op ouderen als jongeren zijn gericht. In enkele gevallen is daarnaast sprake van grondgebonden woningen.

Potentiële woningbouwlocaties in en rond de binnenstad van Tiel

Locatie	nagestreefde capaciteit (1)
Binnenstad	
– Oude Haven	12
– Westluidensepoort (2)	131
– Dominicuskwartier	131
– Waalfront	40
– Agnietenstaete	16
subtotaal	299
Grenzend aan de binnenstad	
– Hoveniersweg	35
– Konijnenwal	20
– Havenkade	30
– Echtelsedijk fase II	138
– Buurense Poort (2)	100
subtotaal	341
<i>Stationsomgeving</i>	300

(1) Exclusief vervanging van te slopen woningen

(2) Tevens realisatie van winkels, dienstverlening en parkeergelegenheid

Bron: 'Visie Wonen en Werken', gemeente Tiel

Noot: Ontwikkelingen in Waalfront en Stationsomgeving kunnen tot andere aantallen leiden in de poortgebieden.

De gemeente wil voorkomen dat eenzijdig opgebouwde woongebieden ontstaan. Daarom wordt ook in de binnenstad gestreefd naar gedifferentieerde woonmilieus voor verschillende doelgroepen (jongeren, ouderen, gezinnen).

Cultuur, recreatie en toerisme ^{3.2.6}

In de (algemene) Toekomstvisie van Tiel, die in 2002 mede aan de hand van ideeën van de bevolking tot stand kwam, worden nieuwe impulsen op cultureel en uitgaansgebied bepleit.

Een verdere uitwerking van de ideeën uit de algemene Toekomstvisie van Tiel op het gebied van cultuur en nieuwe ambities zijn verwoord in de Cultuurnota Tiel 2007-2010. Zowel de bijzondere betekenis van cultuur voor de promotie van Tiel als centrumstad staat in deze visie centraal, als het vergroten van het cultuurbereik en de deelname aan cultuur. Promotie en participatie als pijlers voor cultuurbeleid.

In algemene zin moet in Tiel worden gestreefd naar een divers cultuur-aanbod dat is afgestemd op (potentieel) publiek uit Tiel en de regio. Zowel potentiële publiekstrekkingen en grootschalige evenementen horen in zo'n aanbod thuis als vernieuwende en relatief kleinschalige producties en evenementen. De gemeentelijke of gesubsidieerde culturele centra in het centrum van Tiel dragen zorg voor een divers en kwalitatief goed professioneel aanbod op het gebied van toneel, muziek, dans, cabaret, show, beeldende kunst en het regionale en streekgebonden erfgoed.

Culturele functies met een duidelijke lokale en/of regionale betekenis krijgen een plek in de Westluidensepoort, in aansluiting op al aanwezige voorzieningen als de bibliotheek schouwburg Agnietenhof. De concentratie en het versterken van culturele en maatschappelijke voorzieningen rond het cultuurplein van de Westluidensepoort vergroten de levendigheid in de binnenstad en de betekenis van Tiel als regionaal centrum voor kunst en cultuur. Deze ambitie vraagt om de volgende maatregelen om het voorzieningenniveau te versterken:

- a. verplaatsing, herhuisvesting en clustering van het hoofdgebouw van De Plantage en het Centrum Beeldende Kunst (kunstuitleen en voormalig Klooster). Het betreft voorzieningen met een verouderde en/of (te) krappe huisvesting die op de bestaande locatie weinig tot geen mogelijkheden hebben tot uitbreiding of aanpassing. Clustering en uitbreiding van een expositieruimte en uitleen met de ateliers, leslokalen en studio's van de Plantage maakt multifunctioneel van de ruimten mogelijk en zinvol gezien de activiteiten van de verschillende gebruikersgroepen;
- b. verbreding van het culturele aanbod door de vestiging van een filmtheater als onderdeel van de schouwburg en de vestiging van een commerciële middelgrote bioscoop in het nieuwe culturele uitgaanskwartier in Tiel.

De gemeente zou daarnaast meer moeten investeren in het zichtbaar maken van de historische wortels van de stad (gebouwen, plekken).

De toeristische potenties kunnen beter worden benut dan nu het geval is. Dit is ook in het belang van de werkgelegenheid.

In de Beleidsnota Recreatie en Toerisme (vastgesteld mei 2006) worden water, geschiedenis en cultuur als kernthema's voor de toeristische ontwikkeling gezien.

Hierop inspeland dringt de beleidsnota concreet aan op:

- meer specialistische, 'toeristische' branches als kunst, antiek, design-artikelen en dergelijke;
- vestiging van een binnenstadshotel, zo mogelijk in één of meer historische panden;
- duidelijker routing tussen Markt, monumentale straten en grachtengordel;
- hechtere relatie tussen de binnenstad en het Waalfront, met een aantrekkelijke wandelroute die historisch interessante plaatsen, poorten en gebouwen met elkaar verbindt;
- terugbrengen van het water op historische locaties, al dan niet in gestileerde/decoratieve vorm, bijvoorbeeld op het Plein;
- breder en attractiever horeca-aanbod met meer terrassen;
- een duidelijker profilering van Tiel als handelsstad;
- verbeelding van het Batavieren- en Hanzeverleden (museaal, jaarlijkse evenementen);

- cultureel aanbod verbreden en ook beter zichtbaar en toegankelijker maken (bijvoorbeeld door vestiging van publieksfuncties in monumentale panden);
- archeologische informatie beter toegankelijk maken.
- Wat de Waalzone betreft, pleit de beleidsnota voor het onderling verbinden van de verschillende deelgebieden door een doorgaande 'wandel- en fietspromenade'. De openbare ruimte langs de Waal moet hoogwaardig worden ingericht. Op de Waalkade moet de horecafunctie worden versterkt. Een attractief, laagdrempelig café-restaurant met terras aan de Waal is een van de opties. De Waalkade is bovendien zeer geschikt voor grote evenementen. De Toekomstvisie van Tiel pleit ervoor om de Waalkade allure mee te geven en ook de haven erbij te betrekken. Ook in het Masterplan Waalfront worden hiervoor uitgangspunten aangereikt.



Meer specialistische toeristische branches, zoals kunst, antiek en designartikelen

Verkeer en vervoer ^{3.2.7}

Het algemene doel is het creëren van een leefbare, bruikbare binnenstad. Belangrijk hiervoor zijn uitgangspunten zoals verkeersveilig en bereikbaar. De meeste uitgangspunten zijn opgenomen in het verkeersbeleid Duurzaam Veilig en het Parkeerbeleidsplan.

Nu is er de extra dimensie van de complexe binnenstad, die het mogelijk maakt de uitgangspunten concreet te benoemen voor de binnenstad. De binnenstad is benoemd tot verblijfsgebied (Duurzaam Veilig), wat betekent dat er meer prioriteit wordt gegeven aan het maken van een plezierig binnenstadsklimaat. Vanuit verkeerskundig perspectief vertaalt dit zich in meer aandacht voor voetgangers en fietsers.

De verkeersveiligheid moet verbeteren door de auto's uiteindelijk minder hard te laten rijden. Het lopen, fietsen en het stallen van fietsen moet beter en aantrekkelijker worden. Als voorwaarde hiervoor is het zaak tegelijkertijd het rijden en parkeren van auto's te reguleren. Door een duidelijke parkeerregulering en een goed verwijssysteem gaan er minder auto's door de stad rijden. Toegankelijkheid voor de bewoners en het laden en lossen (binnen en buiten het voetgangersgebied) moet goed worden geregeld.

Het autovrije voetgangersgebied in het centrum verdient uitbreiding met bijvoorbeeld de Kleibergsestraat en mogelijk de Tolhuisstraat en de Tolhuiswal, de Damstraat, de Gasthuisstraat en de Vleesstraat. Een rondgaand loopcircuit in het winkelgebied is het doel. Een nader te bepalen (maar groot) deel van de straten in het historische centrum moet autoluw worden gemaakt.



Het autovrije voetgangersgebied verdient uitbreiding

Daarnaast moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestrating, het straatmeubilair en het onderhoud. Meegenomen moet worden dat de binnenstad voor gehandicapten makkelijk toegankelijk moet zijn: onder andere door betere bestrating, het weghalen van obstakels en realisatie van bredere fietspaden voor rolstoelgebruikers.

Er moet worden geïnvesteerd in een veilig en direct fietsnetwerk, dat de binnenstad en de buitenwijken met elkaar verbindt. In de binnenstad wordt een netwerk van kleine fietsparkeerplaatsen aangelegd en op centrale punten grote stallingen, zo mogelijk bewaakt. (Markt, postkantoor, Santwyckse Poort, Varkensmarkt, Oliemolensteeg/Waterstraat en Burense Poort)

Tiel hecht aan een bruikbare en bereikbare binnenstad en daarbij hoort voldoende parkeergelegenheid (Parkeerbeleidsplan, vastgesteld 1 maart 2006). In hoofdlijnen komt het beleid uit het Parkeerbeleidsplan neer op de volgende punten:

1. Parkeren is economisch belangrijk;
2. Volgens de normen komt Tiel 300 parkeerplaatsen tekort in en rond het centrum;
3. Het feitelijk tekort op straat tellen en bijhouden;
4. Bij een bezetting op spitsuur structureel boven 85%-90% uitbreiding met parkeergarages;
5. Zo spoedig mogelijk zoeken naar mogelijke locaties voor parkeergarages.

Het lokale en interregionale openbaar vervoer moet worden verbeterd, ook met het oog op de vergrijzing van de bevolking van Tiel. Per 1 januari 2002 is een systeem van vraaggestuurd openbaar vervoer van kracht geworden.

Eind 2007 is het nieuwe verkeersplan voor Tiel (Mobiliteitsvisie) vastgesteld.

Groen en water ^{3.2.8}

Integraal Waterplan Tiel

Het Integraal Waterplan Tiel (december 2004) is een gezamenlijk beleidsplan van de gemeente en het Waterschap Rivierenland. Het waterplan vervult een paraplufunctie voor alle wateraspecten en de daaraan gerelateerde beleidsvelden.

Het doel van het waterplan is 'het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in de stad met het oog op een aantrekkelijke gezonde leefomgeving. Dit uiteraard binnen de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en een duurzame waterketen en overige aanpalende beleidsterreinen.

Dit strategische document is één van de drie plannen die binnen het kader van het waterbeleid zullen verschijnen. Hierin worden per deelgebied ambities en maatregelen genoemd ten aanzien van het watersysteem. De aspecten waaruit een ambitie is opgebouwd zijn: waterkwaliteit, ecologie/natuur, oeverinrichting, waterbodembodem, riolering, waterbeheer, grondwater, diffuse bronnen en recreatie, beleving en betrokkenheid.

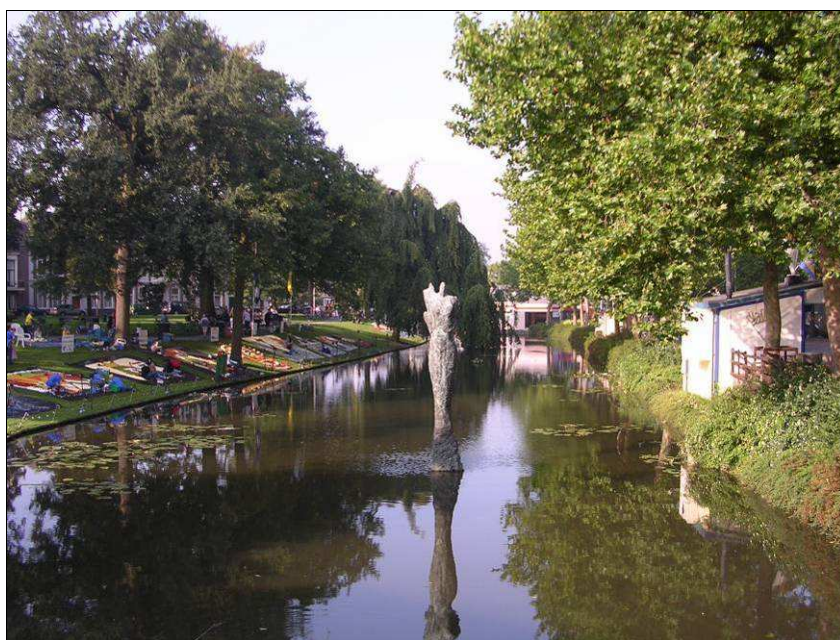
In de binnenstad van Tiel is gekozen voor de ambitie 'Kijkwater'. In deze ambitie staat de belevingswaarde van het water centraal. Het oppervlaktewater ziet er aantrekkelijk uit, het stinkt niet en de wateroverlast van zowel oppervlakte- als grondwater wordt voorkomen. De waterkwaliteit is redelijk en voldoet voor de meeste parameters aan de normen. De normen voor

meststoffen worden niet altijd gehaald, maar deze stoffen vormen dan ook niet de sturende factoren voor de waterkwaliteit. Het water is redelijk helder met een gemiddeld doorzicht van 40 cm.

Oever- en waterplanten sieren lokaal de waterpartijen en vergroten daarmee de belevingswaarde van het oppervlaktewater. Het planten- en dierenleven in en om het water is redelijk divers, maar bestaat voornamelijk uit algemene (tolerante) soorten. Er worden enkele 'groen stapstenen' en 'vluchtplaatsen' in de waterlopen aangelegd, waardoor een aantal diersoorten zich kan handhaven en door de watergangen kan verspreiden.

De oeverinrichting is functioneel ten behoeve van de waterkering en oeverbescherming. Ongeveer minimaal 5% van alle oevers is natuurvriendelijk ingericht. Het waterpeilbeheer is functioneel gericht op het voorkomen van wateroverlast en peilbeheersing. Er zijn voldoende mogelijkheden voor doorspoeling en berging. De watergangen worden op diepte gehouden. De waterbodem is door de resterende lozingen op het oppervlaktewater overwegend licht verontreinigd.

Het rioolstelsel voldoet aan de basisinspanning wat betreft berging van regen- en afvalwater, de afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de emissies naar het oppervlaktewater. Recreanten maken op een actieve manier gebruik van het water, er is geen grondwateroverlast en de ontwateringsdiepte is 70 cm.



In de ambitie 'Kijkwater' staat de belevingswaarde van het water centraal

Ten aanzien van de bebouwde kom van Tiel zijn algemene maatregelen en maatregelen per deelgebied benoemd. De algemene maatregelen zijn:

- aanleg natuurvriendelijke oevers;
- baggeren in overeenstemming met baggerplan;

- recreatie;
- communicatie;
- opstellen van diverse plannen, waaronder een waterstructuurplan.

Specifiek voor en nabij de binnenstad bestaan maatregelen uit:

- inlaattemaal en meer doorspoelen vanuit de Waal;
- afkoppelkansen bij nieuwbouw/ renovatie benutten;
- binnenstad 5% afkoppelen;
- meer doorspoelen.

Groenstructuurplan

Het in 2006 vastgestelde Groenstructuurplan geeft op een relatief abstract niveau de visie weer voor het groen in de gemeente Tiel. In het Groenstructuurplan wordt het centrum aangegeven als 'hot spot', waar verschillende structuren en elementen bij elkaar komen. De stadsgrachten is gekarakteriseerd als een zone voor bijzonder cultureel groen, waarvan de kwaliteit langs de hele grachtengordel verder ontwikkeld dient te worden, in samenhang met recreatieve mogelijkheden. De Ambtmanstuin is een relatief onbekende parel. De kwaliteit hiervan moet beter worden uitgedragen. De Waalkade (incl. jachthaven) is het visitekaartje van Tiel, dat een kwaliteitsslag verdient waar de geparkeerde auto's minder dominant moeten worden.

Speelruimtebeleid

De Concept Nota Speelruimtebeleid 2005-2010 verwoordt het beleid van de toekomstige visie op het speelruimtebeleid. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat per hectare 300 m² speelruimte beschikbaar moet zijn. Deze vuistregel kan enigszins afwijken door verschillen in de demografische opbouw van wijken en de toegankelijkheid van gebieden. De binnenstad van Tiel is een gebied waar relatief weinig gezinnen met (jonge) kinderen wonen. Een afwijking van bovengenoemd uitgangspunt ligt daarom voor de hand.

Uitgangspunten van beleid relevant voor dit bestemmingsplan:

- waar mogelijk zullen sport- en spelactiviteiten worden aangeboden;
- er zal gestreefd worden naar het creëren van hangplekken.

Overig beleid ^{3.2.9}

Prostitutiebeleid

De Deelnota 'Ruimtelijk vestigingsbeleid prostitutie Tiel' (augustus 2000) geeft de ruimtelijk relevante uitgangspunten weer ten aanzien van het exploiteren van prostitutiebedrijven. Deze nota maakt deel uit van het Integraal Prostitutiebeleid Gemeente Tiel.

Het doel van de deelnota is het bieden van een efficiënt, effectief en handhaafbaar beleidskader voor het toestaan van vormen van (exploitatie

van) prostitutie op een locatie. Voorkomen moet worden dat (bepaalde vormen van) prostitutie zich vestigt binnen bepaalde gebieden.

Uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid zijn:

- consolidatie van de vormen van prostitutie waar die nu al plaatsvinden;
- zo veel mogelijk werken met een positieve bestemming, dat wil zeggen het aanwijzen van locaties waar de verschillende vormen van prostitutie mogen plaatsvinden;
- het maximeren van bordelen, clubs en dergelijke in Tiel, waarbij (regionaal) voldoende gelegenheid moet blijven bestaan voor vestiging van deze inrichtingen;
- met betrekking tot overige vormen van prostitutie de mogelijkheid van uitsluiting (negatief bestemming) in het beleid opnemen.

Evenementennota

In 2007 is de Evenementennota 2007 vastgesteld. In de binnenstad van Tiel worden per jaar meerdere evenementen georganiseerd. Relevant voor dit bestemmingsplan is dat op basis van jurisprudentie is bepaald, dat gemeenten verplicht zijn evenementen op te nemen in een bestemmingsplan.



Het fruitcorso is een belangrijk jaarlijks evenement in de binnenstad.

Klimaatbeleid

In 2004 is de Notitie Klimaatbeleid voor gemeente Tiel voor de periode 2004-2008 vastgesteld. In deze notitie wordt toegelicht welke mogelijkheden Tiel heeft om in die periode haar bijdrage te leveren aan het behalen van de landelijke doelstellingen voor CO₂-reductie en duurzame energie. Onder meer de volgende ambities zijn geformuleerd:

Duurzame energie-opwekking

Het college van B&W wil dat 10% van het totale energieverbruik in Tiel in 2020 duurzaam wordt opgewekt. Om deze ambitie beter te kunnen bereiken, wordt door de gemeente Tiel op regionaal niveau samengewerkt binnen de regio Rivierenland.

Energiebesparing en CO₂ reductie

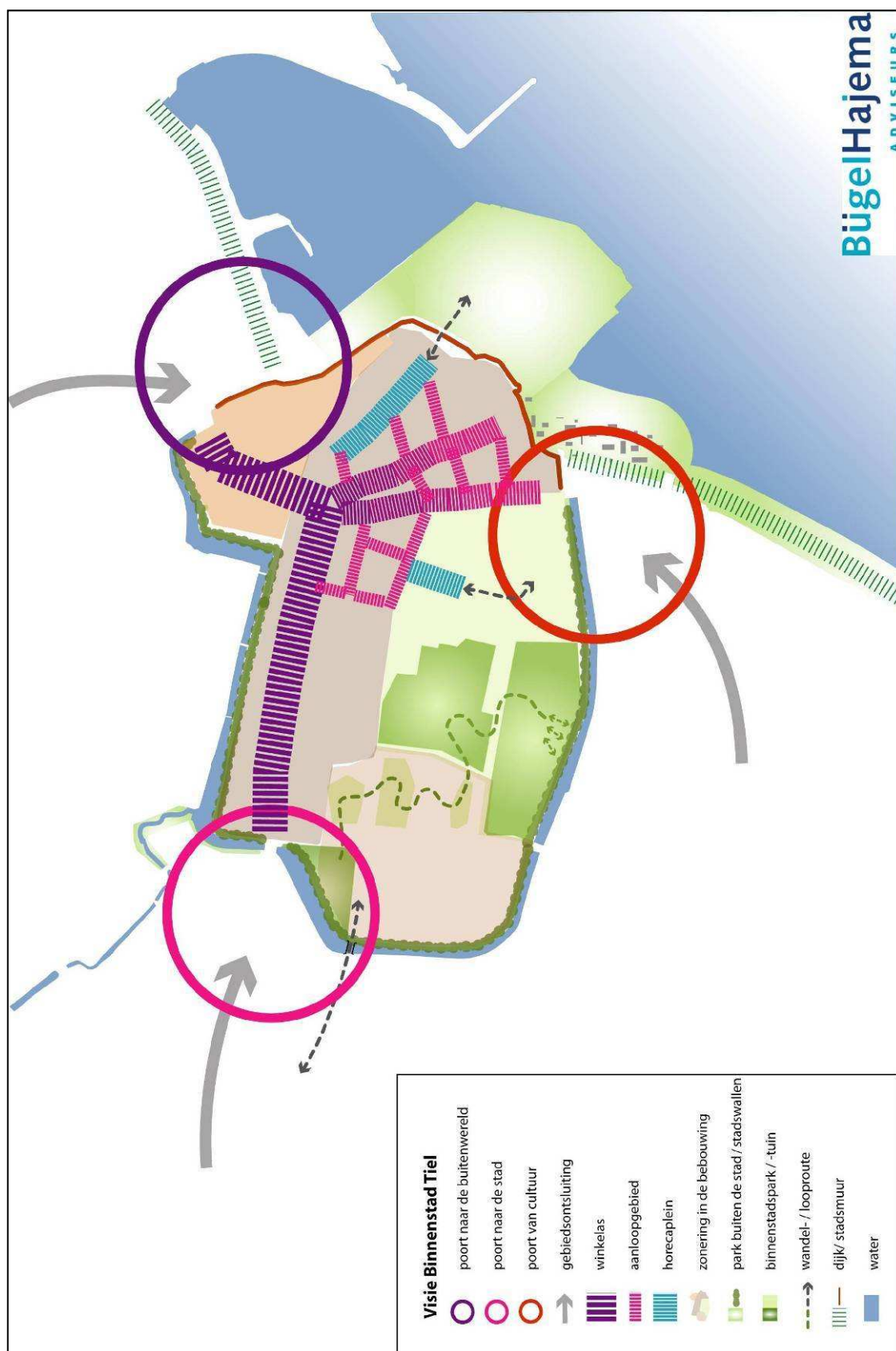
Voor CO₂ wordt een reductie van 6% in 2010 nagestreefd ten opzichte van 1990. De gemeente wil dit onder meer bereiken door het stellen van strengere energie-eisen op woning- (EPC) en locatieniveau (EPL).

De gemeente draagt zorg voor toetsing en handhaving van wet- en regelgeving wat betreft energieprestaties van woningen (nieuwbouw en bestaande bouw) en bedrijven (verruimde reikwijdte).

In het coalitieakkoord 2006 – 2010 is opgenomen dat de klimaatdoelstellingen versneld moeten worden behaald. De gemeente is momenteel bezig een nieuw klimaatbeleid op te stellen voor de periode 2009 - 2012.

Samenvatting van de visie ^{3.3}

Op 21 februari 2007 heeft de gemeenteraad van Tiel de Visie Binnenstad Tiel vastgesteld. In het navolgende is deze visie kort samengevat.



Visiekaart Binnenstad Tiel

Stad aan het water

- de stadsgracht verdient als ruimtelijke begrenzing van de binnenstad, een veel prominentere plek in de stedelijke openbare ruimte;
- het verbeteren van de relatie van de binnenstad met de Waal, de Doode Linge en de stadsgracht;



De stadsgracht verdient een prominentere plek in de openbare ruimte

Poorten als bronpunten...

- het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en het verhelderen van de functie die de poortgebieden voor de stad hebben.



Het verhelderen van de functie van de poortgebieden

...van mensen...

- doorgaand autoverkeer hoort niet in de binnenstad thuis;
- bezoekers dienen met de auto in een van de poortgebieden te parkeren en te voet verder te gaan;
- centrale fietsenstallingen dienen eveneens in de poortgebieden te komen;
- er dienen heldere en logische looproutes vanuit het station naar de Burensepoort te komen;
- bussen dienen te halteren in de poortgebieden.



Heldere en logische looproutes vanuit het station

...en dynamiek

- bij de Santwycksepoort krijgen functies die mensen vanuit de regio naar Tiel trekken, de ruimte. Grootschalige detailhandel, vertier en bijvoorbeeld een watermuseum zijn voorbeelden van dergelijke functies. Havengerichte activiteiten en de al aanwezige grootschalige appartementengebouwen zijn goed te combineren in een stedelijk waterfront;
- bij de Burensepoort concentreren zich vooral de op de stad zelf gerichte functies, zoals dienstverlening, een deel van de detailhandel (gericht op levensmiddelen en dagelijkse boodschappen) en de weekmarkt;
- bij de Westluidense poort wordt het cultuurthema verder uitgebouwd, door vestiging van een filmtheater en/of bioscoop, het Centrum voor de Kunsten Plantage, het Centrum Beeldende kunst met meer tentoonstellingscapaciteit, galeries, ateliers en aandacht

voor de (beeldende) kwaliteit en aankleding van de openbare verblijfsruimte;

- de Waterstraat, de Voorstad en de Weerstraat ontwikkelen zich verder als winkelstraat. De Groenmarkt dient daarbij als centraal scharnierpunt. Hier is juist ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen.



Bij de Westluidensepoort wordt het cultuurthema verder uitgebouwd

Dynamiek versus luwte

- als luwe gebieden zijn aangemerkt: het Dominicuskwartier, de Gasthuisstraat, de Ambtmanstraat, de Waalkade, de historische stadstuinen;
- het groene gebied tussen de Waalstraat en de Westluidensestraat wordt ingericht als de overgang van het park buiten de stad naar de cultuurpoort: parkachtig, maar functioneel, bijvoorbeeld als beeldentuin of met speelobjecten gemaakt door kunstenaars.

Deze visie is verder sectoraal uitgewerkt, waarbij uitgangspunten ten aanzien van de verschillende functies en gebieden benoemd worden. deze uitgangspunten komen terug in de planbeschrijving (hoofdstuk 4).



Het groene buitendijkse gebied inrichten als overgang naar de cultuurpoort

Planbeschrijving

4

De ambities en streefbeelden ten aanzien van de binnenstad staan beschreven de Ruimtelijke Visie Binnenstad Tiel. In het vorige hoofdstuk is hiervan een samenvatting gegeven. Voor een volledige beschrijving hiervan wordt verwezen naar de visie.

Relevant voor dit hoofdstuk is de manier waarop de streefbeelden terugkomen en verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Themagewijs gaat dit hoofdstuk in op de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van dit bestemmingsplan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alleen ingegaan wordt op de ruimtelijk relevante onderdelen van de visie, die geregeld kunnen worden in het bestemmingsplan. Overige delen uit de visie worden uitgewerkt middels sectoraal beleid.

Behoud van het historische karakter van de binnenstad 4.1

De binnenstad van Tiel is op te delen in verschillende zones met een eigen sfeer. In de ruimtelijke visie zijn verschillende zones onderscheiden met een eigen identiteit. De beschreven identiteit van het deelgebied vormt het raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen.

Het behoud van het karakter van de binnenstad is in het bestemmingsplan gewaarborgd door het vastleggen van de bebouwingsblokken en het fijnmazige historische stratenpatroon. Open plekken in de binnenstad blijven open. De systematiek voor de opbouw van de plankaart is afgestemd op de hoofdstructuur van gesloten bouwblokken, die kenmerkend is voor de middeleeuwse binnenstad. Ook zijn steegjes en onderdoorgangen aangegeven op de kaart, waardoor het typerende bebouwingsbeeld behouden blijft

Nagenoeg de gehele binnenstad betreft een archeologisch waardevol gebied. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet en daarom niet voorzien van een aanduiding in dit bestemmingsplan.



Historische gevelparcellering in de Weerstraat

Detailhandel 4.2

Het kernwinkelgebied van Tiel concentreert zich rondom de Waterstraat en de Voorstad. De kwaliteit van de historische binnenstad kan veel bijdragen aan de sfeer en gezelligheid in het winkelgebied. Omgekeerd dragen ook de winkels zelf bij aan de kwaliteit van de binnenstad, door een aantrekkelijke uitstraling door middel van een gevel- en reclamebeleid dat past bij het historische karakter van de binnenstad. Het versterken van de rol van Tiel als regionaal koopcentrum vormt de centrale beleidsdoelstelling. Aan groei van de detailhandel wordt in het bestemmingsplan vooral ruimte geboden in het noordelijk deel van de binnenstad, langs de Hoogendsestraat/ Waterstraat, de Markt, de Varkensmarkt en de Voorstad. Diversiteit in het winkelaanbod en het verspreidingsklimaat voor de ondernemers is het uitgangspunt.

Bij de Santwycksepoort kan meer ruimte gevonden worden voor de grootschaliger detailhandelbedrijven zoals warenhuizen en gespecialiseerde winkels. In de Burensepoort voorziet de detailhandel meer in de dagelijkse behoefte. Deze poorten spelen een essentiële rol als toegang tot de binnenstad en de winkelgebieden. In de straten die de aanloop vormen tot het winkelgebied is meer ruimte voor kleinere winkels, startende ondernemers en meer bijzondere, ambachtelijke detailhandel en cultureel of artistieke verkoop. Met name in het gebied rondom de Weerstraat, de Damstraat en de Kleibergsestraat concentreert zich deze meer kleinschalige en gevarieerde vorm van detailhandel.

Ten slotte is het verkooppunt voor motorbrandstoffen in de Burense Poort bestemd, maar maakt deel uit van de ontwikkelingen die in de poortgebieden zijn voorzien. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, ligt op dit verkooppunt een wijzigingsbevoegdheid.



In de Burensepoort voorziet de detailhandel in de dagelijkse behoefte

Dienstverlening en maatschappelijke voorzienin- gen ^{4.3}

De dienstverlenende sector, zoals notaris- en makelaarskantoren, adviesbureaus en maatschappelijke functies, vindt nieuwe vestigingsmogelijkheden in de Burensepoort. Ook het gebied rondom het Kalverbos, de Gasthuisstraat en de Ambtmanstraat bieden ruimte voor uitbreiding van de dienstverlenende sector. Voor het overige is de bestaande situatie gehandhaafd.



Nieuwe vestigingsmogelijkheden voor dienstverlenende sector in de Burensepoort

Bedrijven ^{4.4}

Er bevinden zich enkele bedrijven in het plangebied. Twee daarvan liggen in het Santwycksepoortgebied. Het garagebedrijf aan de Havendijk heeft tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze een woonbestemming. De gemeente heeft de ambitie om dit tankstation binnen de planperiode te verplaatsen. In 2008 zal met de eigenaar een overeenkomst worden gesloten over de verplaatsing van het tankstation.

In verband met de ontwikkelingen in het Santwycksepoortgebied is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Garagebedrijf in de Burensepoort

Horeca 4.5

Ten aanzien van horeca zijn in de binnenstad van Tiel twee concentratiegebieden te onderscheiden waarvoor een verschillend beleid geldt.

Het eerste gebied betreft het Korenbeursplein. Hier wordt ruimte geboden aan de lichtere horecabedrijven als restaurants en lunchrooms al of niet in combinatie met galeries. Deze voorzieningen zijn passend binnen de culturele sfeer van dit gebied.

Het tweede horecagebied ligt aan Het Plein en is het gebied waar zich het grootste aantal horecagelegenheden bevindt. Hier wordt, naast restaurants, ruimte geboden aan andere horeca, zoals cafés.

Daarnaast zijn in de gehele winkelas van de Waterstraat horecavoorzieningen in de lichtste categorie toegestaan, zoals lunchrooms en broodjeszaken.

Dit onderscheid tussen gebieden wordt in dit bestemmingsplan aangehouden door het toepassen van categorisering per gebied.

Nieuwvestiging van een horecavoorziening t/m categorie 2 wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt op de punt van de Veerweg, aan de Waal. Deze ontwikkeling is afhankelijk van de mogelijkheid om in deze zone te kunnen bouwen in het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren. De horecavoorzieningen elders in de binnenstad zijn positief bestemd.



Korenbeursplein; concentratiegebied voor lichtere horeca, passend in de culturele sfeer van dit gebied

Wonen 4.6

De binnenstad herbergt niet alleen een groot aantal winkels, horecagelegenheden en andere centrumfuncties, maar de binnenstad is ook een plezierige woonomgeving waar mensen graag wonen.

Het bieden van een comfortabel woonklimaat in een compacte stad staat centraal in het woonbeleid.

De woonfunctie levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en de sociale controle en dus de veiligheid in de binnenstad. Voorheen was daarom het wonen boven winkels verplicht. Dit beleid is per bestemming genuanceerd.

In het centrale winkelgebied is de druk op de bovenverdiepingen groot, door behoefte aan uitbreiding van het winkelvloeroppervlak of door opslag. Op de bovenverdieping zijn daarom ook andere dan woonfuncties toegelaten. Wonen op de begane grond past hier niet in het beeld van een drukke winkelstraat.

In de aanloopstraten en elders in het plangebied levert het wonen op de bovenverdieping een essentiële bijdrage aan de bruisende multifunctionaliteit, die kenmerkend is voor de binnenstad. Hier zijn de bovenverdiepingen uitsluitend bestemd voor woondoeleinden en is het wonen op de begane grond toegestaan.



In de Waterstraat zijn op de bovenverdieping ook andere dan woonfuncties toegelaten

In de luwe gebieden is het beleid gericht op versterking van de woonfunctie. Nieuwe woonfuncties die een plaats op de plankaart krijgen, betreffen de nieuwbouw in het Dominicuskwartier en op het Bleekveld. Daarnaast is in het gebied rondom de Molenhoek na wijziging nieuwe woningbouw toegestaan. Ook omvatten de ontwikkelingen in het Westluidensepoortgebied mede nieuwe woningen.

Uitvoerbaarheid

De nieuwbouw van woningen kan niet plaatsvinden zonder dat de uitvoerbaarheid ervan is aangetoond. Op de volgende punten zal aangetoond moeten worden dat er geen belemmeringen liggen:

- parkeren;
- bodemkwaliteit;
- archeologie;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- ecologie.

Voor de ontwikkeling nabij de Westluidensepoort en aan de Molenhoek (Santwijksepoort, Burensepoort) dient op dit moment alleen de geluidssituatie in beeld te worden gebracht. Daarnaast zal flora en faunaonderzoek worden verricht.

Bestaande woningen binnen het plangebied hebben een passende bestemmingsregeling gekregen. Naast de woonfunctie zijn de voor 'Wonen'

aangewezen gronden tevens bestemd voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, met inbegrip van bed and breakfast, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Hieraan gekoppeld zijn voorschriften met betrekking tot het bouwen.

Er geldt een algemene vrijstelling voor een aan huis gebonden bedrijf.

Cultuur, recreatie en toerisme ^{4.7}

In de visie is de Westluidensepoort beschreven als 'poort van cultuur'. Het theater 'Agnietenhof', de combinatie van bibliotheek en streekarchief en, in de toekomst, mogelijkheden voor een bioscoop, geven invulling aan de ontwikkelingen in deze poort van de stad. Binnen de hier opgenomen wijzigingsbevoegdheid is ook ruimte voor een hotel, evenals voor culturele cafés. Ook in het Santwycksepoortgebied kan zich na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hotel vestigen. Hier is, op de hoek van de haven ook ruimte voor bijvoorbeeld een haven- en riviermuseum.

Al deze culturele trekkers zullen door duidelijk herkenbare routes met elkaar verbonden worden.



Op de hoek van de haven is ruimte voor bijvoorbeeld een riviermuseum

Verkeer en parkeren ^{4.8}

Een verkeersveilige en bereikbare binnenstad met voldoende, strategisch gelegen parkeerplaatsen is de ambitie voor de binnenstad.

Alle verkeersruimten zijn op de plankaart bestemd voor 'verkeer' (V).

De Veemarkt/ Burgemeester Hasselmanplein en de Havendijk/ Waalstraat/ Nieuwe Tielseweg hebben een doorstroomfunctie en zijn ook als zodanig ingericht. De typering van de straten wordt in het kader van het TVVP nog aangepast. De Veemarkt/ Hasselmanplein zal in de toekomst in beginsel geen doorgaand verkeer meer kennen.

Het overige gebied heeft meer een verblijfsfunctie.

Nieuwe parkeervoorzieningen worden mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid nabij de Westluidensestraat en nabij de Santwycksepoort. Op de hoek met de Havendijk is een parkeergarage gepland. Ook langs de nieuw in te richten Waalkade kan geparkeerd worden.

De binnenstad zelf krijgt een autoluw karakter. Hierdoor ontstaat ruimte voor een aantrekkelijk verblijfsgebied, waarin globaal gezien onderscheid bestaat tussen (autoluwe) woonstraten, woonstraten gecombineerd met langzaamverkeerroutes en voetgangersgebied. Het vrachtverkeer voor bevoorrading van de binnenstad heeft binnen de bestemming voldoende ruimte om op een duurzaam veilige manier te kunnen manoeuvreren. Rondom en in de binnenstad bestaat de wens om duidelijk herkenbare langzaamverkeerroutes te realiseren/ waarborgen. Ook hiervoor bestaat binnen de bestemming 'Verkeer' voldoende ruimte.



Voldoende strategisch gelegen parkeerplaatsen is de ambitie voor de binnenstad

Groen 4.9

Het aanleggen van een groenroute, het koesteren van 'verborgen plekken', het beleefbaar maken en het terugbrengen van water in de openbare ruimte behoren tot de ambities voor de binnenstad.

De kwaliteit van het groen dient behouden te blijven.

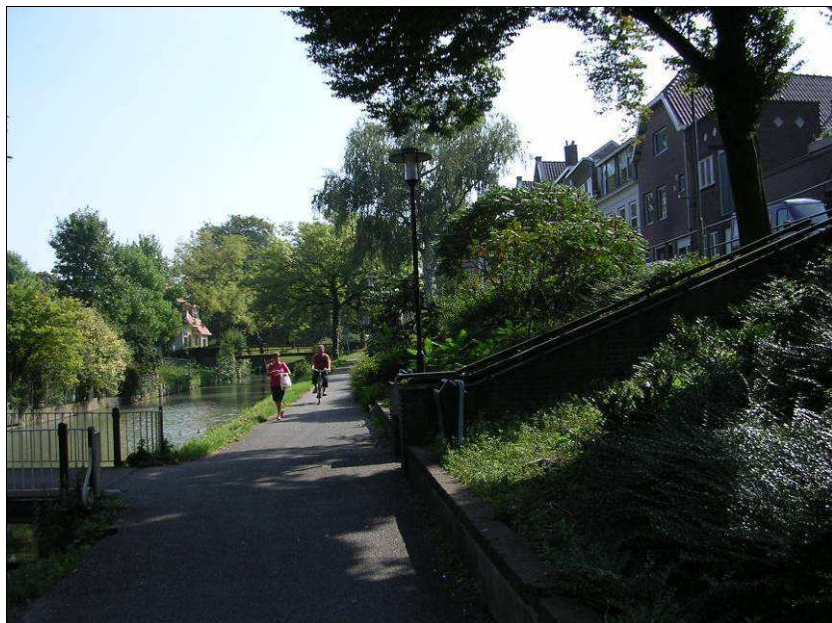
In het bestemmingsplan zijn de bestaande groengebieden als zodanig bestemd. Het gaat hierbij niet alleen om de randzones langs de stadsgracht en tussen binnenstad en Waal, maar ook om de zo kenmerkende stadstuinen, waarvan de Ambtmanstuin de bekendste is.

Tuinen die privé-eigendom zijn, maar waarvan de aanwezigheid een zichtbare bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, hebben een specifieke tuinbestemming gekregen. Daarnaast is binnen de bestemming 'Verkeer' de aanleg van groenvoorzieningen toegestaan en biedt de bestemming 'Water' ook ruimte voor oeverzones.

Verbeteringen in de groenstructuur zijn vooral gewenst in:

- de parkzone op de stadswal en langs de stadsgracht ten behoeve van een doorgaande wandelroute;
- verbindingen tussen binnenstadsparken in de vorm van wandelroutes;
- aanleg van een park buiten de stadsmuur;
- aanleg van het Lingepark.

Bovenstaande maatregelen zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer'.



De parkzone op de stadswal als onderdeel van de wandelroute

Water 4.10

Een van de pijlers van het beleid is het terugbrengen van de stad naar het water. Het streven is daarbij de Waal, de Stadsgracht en de Linge als kenmerkende elementen in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad weer beleefbaar te maken. Door de Doode Linge terug te brengen in het straatbeeld, is de historie van de stad beter af te lezen.



Terugbrengen van de stad naar het water is een pijler van het beleid

De genoemde waterlopen zijn in het bestemmingsplan geregeld binnen de bestemming 'Water'. Daarnaast is de Vluchthaven opgenomen in de bestemming 'Water-Haven'. In deze bestemmingen zijn water en alle benodigde aspecten ten aanzien van de waterhuishouding, zoals oevers, dijklichamen, bruggen, duikers, kade- en steigerconstructies hierin mogelijk. Op deze manier zijn de noodzakelijke doorgangen van de watergangen verzekerd. In de haven zijn tevens met nadere aanduidingen de jachthaven en de woonschepen geregeld.

Voor de primaire waterkering langs de Waal is een dubbelbestemming 'Waterkering' opgenomen.

Overige thema's 4.11

Het prostitutiebeleid is in het bestemmingsplan opgenomen door gebieden waarbinnen prostitutiebedrijven zich mogen vestigen, aan te duiden op de plankaart. Deze bedrijven hebben een met een horecabedrijf vergelijkbare uitstraling. Naast een bestemmingsplanregeling is binnen de ge-

meente sprake van een sectoraal prostitutiebeleid. Hierin is het totale aantal toegestane prostitutiebedrijven in de binnenstad beperkt tot twee.

Evenementen zijn van groot belang voor de bewoners van Tiel en voor de bezoekers van de stad. Het belangrijkste evenemententerrein is het groene open gebied tussen de Waalstraat en de Veerweg (Waalkade). Evenementen zijn binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' rechtstreeks toegestaan.

In de Nota Evenementen is het sectorale beleid ten aanzien van evenementen vastgelegd.



Het open gebied tussen de stad en de Waal is een belangrijk evenemententerrein

Uitvoerbaar- heidsaspecten

5

Inleiding 5.1

In dit hoofdstuk komen diverse uitvoerbaarheidsaspecten aan bod. Aangezien het bestemmingsplan alleen ontwikkelingen mogelijk maakt middels wijzigingsbevoegdheden, bevat dit hoofdstuk voornamelijk een beschrijving van de huidige situatie. Onderzoek is uit den hoofde alleen wettelijk verplicht ten aanzien van het thema geluid. Mochten wel nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt worden door dit bestemmingsplan, dan dient haalbaarheidsonderzoek te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden dient ten aanzien van het aspect geluid nog haalbaarheidsonderzoek te worden uitgevoerd voor de ontwikkelingen die binnen het invloedsgebied liggen van de Havendijk/Waalstraat/ Nieuwe Tielseweg en de Veemarkt/ Burgemeester Hasselmanplein.

Geluid 5.2

In de (nieuwe) Wet geluidhinder (art. 74 lid 1) is bepaald dat een weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg (vanaf 50 km/h, wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben geen wettelijke zone). Ingevolge de wet vallen woningen onder de geluidsgevoelige objecten.

WEGVERKEER

Binnen stedelijk gebied geldt voor een weg met één of twee rijstroken een zone van 200 m. Binnen het plangebied bevinden zich twee gezoneerde (routes van) wegen: de Waalstraat/Havendijk/Nieuwe Tielseweg en de Veemarkt/Burgemeester Hasselmanplein/Stationsstraat.

Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh). Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden tot maximaal 63 dB, indien de weg binnenstedelijk gelegen is.

In het bestemmingsplan zijn vijf gebieden aangewezen waarvan de bestemming kan worden veranderd. Voor vier gebieden kan deze toekomstige bestemming ook woningbouw zijn.

Vanwege de mogelijkheid tot woningbouw is voor deze vier gebieden een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor geen van de gebieden aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Voor deze gebieden zal daarom een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde worden gedaan. Omdat het op grond van de Wet geluidhinder slechts mogelijk is een hogere geluidsbelasting vast te stellen bij wijziging van een bestemmingsplan, moeten de hogere geluidsbelastingen nu worden vastgesteld en niet pas bij het opstellen van de concrete uitwerkingsplannen.

Er bevinden zich geen inrichtingen in of nabij het plangebied waarvoor een geluidszone is vastgesteld.

Luchtkwaliteit 5.3

Sinds 11 oktober 2007 is de wetgeving rond luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer. In deze wet is ook de mogelijkheid opgenomen activiteiten aan te wijzen die geen of slechts een geringe bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit. Deze activiteiten zijn aangewezen in het besluit niet in betekende mate bijdragen en de hieraan gekoppelde regeling niet in betekende mate bijdragen.

De voorgenomen woningbouw binnen onderhavig bestemmingsplan valt onder deze regeling omdat het om minder dan 1500 woningen gaat.

Het effect van de woningbouw op de luchtkwaliteit hoeft daarom niet onderzocht te worden. Wel moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat gebouwd wordt op plaatsen waar niet aan de normen uit de Wet milieubeheer wordt voldaan om zodoende nieuwe knelpunten te voorkomen.

Daarom is onderzocht wat de luchtkwaliteit nu en in de toekomst is rond de plaatsen die ontwikkeld gaan worden. Uit dit onderzoek blijkt dat op deze plaatsen overal aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. De ontwikkelingen zijn daarom op het punt van luchtkwaliteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheden is specifiek luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Bestemmingsplan Binnenstad Onderzoek luchtkwaliteit, 5 maart 2008).

Uit de berekeningen blijkt dat op alle beoogde woningbouwlocaties aan de luchtkwaliteitsnormen van de Wet milieubeheer wordt voldaan zowel

in de huidige situatie als in de toekomst. Woningbouw op deze locaties is derhalve op dit aspect niet in strijd met goede ruimtelijke ordening. Voor nadere informatie wordt verwezen naar genoemd onderzoek.

B o d e m k w a l i t e i t ^{5.4}

In verband met de herziening van het bestemmingsplan Binnenstad is door de gemeente Tiel een bodemonderzoek uitgevoerd (Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Binnenstad, 8 januari 2008). Vanwege het grotendeels conserverend karakter van het nieuwe bestemmingsplan, is volstaan met het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek. Aan de 5 gebieden die middels een artikel 11 WRO-procedure kunnen worden uitgewerkt, is nader aandacht besteed.

Voor de bebouwde kom van Tiel is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Het plangebied ligt in de zones 'Wonen voor 1880' en 'Wonen tussen 1880 en 1950'.

In de zone 'Wonen voor 1880' is zowel de boven- als de ondergrond verontreinigd. In de zone 'Wonen tussen 1880 en 1950' is alleen de bovengrond verontreinigd. De ondergrond is schoon. Op grond van het bodembeheerplan is geen vrij grondverzet toegelaten.

Uit het historisch bodembestand (HBB) blijkt dat er ca. 200 verontreinigde locaties binnen het plangebied aanwezig zijn. Van deze verontreinigde locaties zijn er circa 150 locaties (potentieel) ernstig waarvan ca. 25 (potentieel) spoedeisend.

Op grond van rijksbeleid moeten alle spoedeisende locaties uiterlijk in 2015 zijn gesaneerd. De overige ernstige gevallen moeten uiterlijk in 2030 zijn gesaneerd of worden beheerd.

Voor zover onderzoek en sanering niet door de eigenaar of veroorzaker moet worden uitgevoerd, zal de provincie Gelderland in 2008 beleid ontwikkelen, op welke wijze verdere aanpak van deze locaties zal plaatsvinden.

Uit historisch onderzoek blijkt verder dat op vrijwel alle uitwerkingsgebieden rekening moet worden gehouden met saneringsmaatregelen. Verder onderzoek in het kader van de uitwerkingsprocedure zal inzicht in de omvang en kosten van de noodzakelijke maatregelen moeten geven.

Uitwerkingsgebied IV, Veerweg is hierop een uitzondering. Hier is voorts nog voldoende onderzoek uitgevoerd. De locatie is zonder verdere maatregelen geschikt voor de beoogde bestemming.

Cultuurhistorie en archeologie ^{5.5}

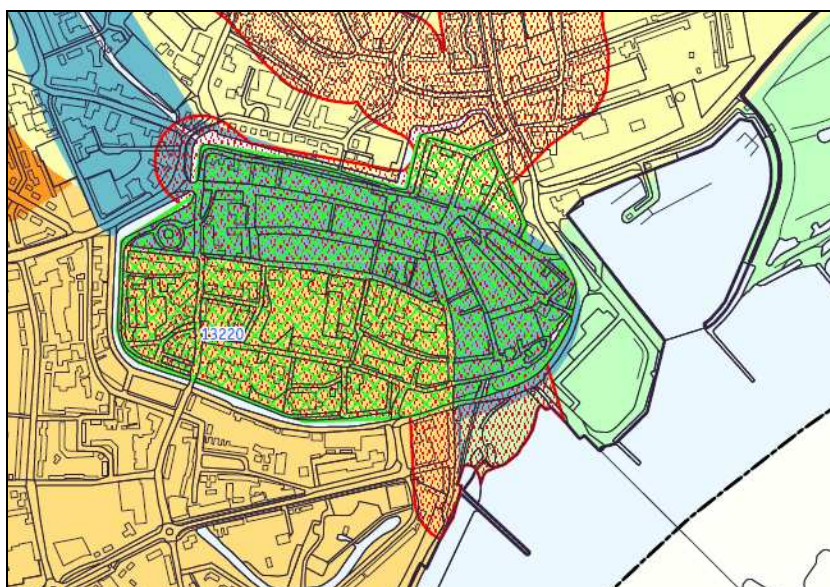
Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten, moeten zoveel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta bepaalt, dat in beginsel de waarden in de bodem worden bewaard en dat bij ruimtelijke planvorming, waarmee het archeologisch bodemarchief is gemoeid, de initiatiefnemer in een vroeg stadium een archeologisch (voor)onderzoek moet hebben uitgevoerd. De Archeologiewet regelt de invoering van het Verdrag van Malta en verplicht gemeenten, als deze een nieuw bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische schatten.

In maart 2005 is de Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Tiel verschenen (nog niet vastgesteld). Deze waardenkaart bevat een archeologische, historisch-geografische en architectuurhistorische inventarisatie en koppelt hieraan een waardering en beleidsadvisering. De cultuurhistorische waardenkaart van Tiel geeft de waarden weer. De doelstelling is om de bestaande waarden en karakteristieken van de binnenstad te behouden en te versterken zodat ze een rol kunnen spelen in de verdere ontwikkeling van de binnenstad van Tiel. In het onderstaande wordt hiervan een korte samenvatting gegeven.

Voor wat betreft het kaartmateriaal wordt in deze paragraaf volstaan met (uitsneden van) de waardenkaarten van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

Archeologische waarden

De gemeente Tiel wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid aan archeologische vindplaatsen, hetgeen een weerspiegeling is van de rijke bewoningsgeschiedenis in een landschappelijk zeer aantrekkelijk deel van het rivierengebied. De meeste archeologische waarnemingen hebben betrekking op vondsten uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen.



archeologische verwachting

landschappelijke eenheden

- hoog voor Neolithicum-Bronstijd
- hoog voor Neolithicum-Late Middeleeuwen
- hoog voor Late Bronstijd/IJzertijd-Late Middeleeuwen
- hoog voor Prehistorie-Late Middeleeuwen
- middelmatig voor Romeinse tijd-Late Middeleeuwen

laag

restgoulen
laag, verhoogde kans op watergerelateerde archeologische objecten

kleiwinningssputten, ontzandingen en andere diepe bodemverstoringen
Onbekende archeologische verwachting
in verband met kans op diepe bodemverstoringen.

bebouwde terreinen

Onbekende archeologische verwachting
in verband met kans op diepe bodemverstoringen.

historische dorpskernen/stad Tiel

Hoge archeologische verwachting,
(met name Vroege en Late Middeleeuwen).
onafhankelijk van onderliggende Landschappelijke eenheid.

bekende archeologische vindplaatsen

- Terrain van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Terrain van zeer hoge archeologische waarde
- Terrain van hoge archeologische waarde
- Terrain van archeologische waarde
- Terrain van archeologische betekenis

overig

12345 ANK-nummer

----- gemeentegrens

Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (inclusief legenda) gemeente Tiel (bron: RAAP-rapport 1108, kaartbijlage 2)

De middeleeuwse binnenstad van Tiel is in zijn geheel als archeologisch monument aangewezen. Voor bewoningssporen uit de Middeleeuwen geldt de binnenstad van Tiel als een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Aan de vastgestelde archeologische waarden en verwachtingen zijn beleidsadviezen gekoppeld. Deze zijn hoofdzakelijk gericht op behoud van het archeologisch bodemarchief en voorkoming van de vernietiging van archeologische waarden. In onderstaande tabel zijn de adviezen samengevat.

Type gebied	Advies
Archeologische waarden	
Vindplaatsen met een status	Streven naar duurzaam behoud. Voor terreinen van hoge archeologische waarde, terreinen van archeologische waarden en terreinen van archeologische betekenis gelden geen verplichtingen in het kader van de Monumentenwet 1988.
Vindplaatsen zonder status	Bij ingrepen die een fysieke aantasting kunnen veroorzaken, dient in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming inventariserend onderzoek te worden uitgevoerd.
Lossen en overige vondsten	Deze hebben een signalerende functie.
Archeologische verwachtingszones	
Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Behoud van de bestaande situatie. Streven naar extensieve vormen van grondgebruik. Bij ontwikkelingen dient een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Gebieden met een middenmatige archeologische verwachting	Behoud van de bestaande situatie.
Gebieden met een lage archeologische verwachting	In principe geen restricties ten aanzien van ingrepen.
Bebouwde oppervlakten	Behoud van de bestaande situatie. Bij voorkeur geen werkzaamheden die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische waarden leiden. Bij planvorming dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
Algemeen	Bij bestemmingsplannen kan als basis gebruik worden gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart.

Beleidsadvisering Cultuurhistorische Waardenkaart

Historisch-geografische waarden

De historisch geografische en de architectuurhistorische-/stedenbouwkundige waarden of kenmerken in de binnenstad van Tiel maken de ontwikkelingsgeschiedenis van een van de oudste steden van Nederland herkenbaar. De functionele en ruimtelijke opbouw van de stad geven weer hoe de mensen de stad gebruikten en inrichtten. Belangrijke

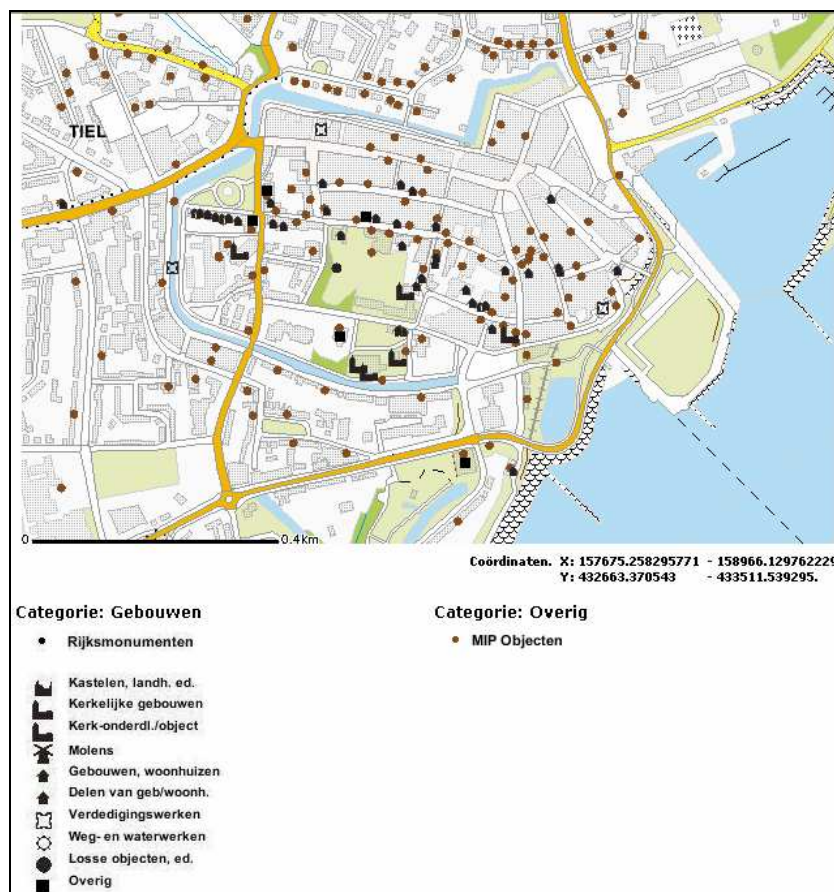
perioden in de lange geschiedenis van Tiel zijn onder meer de Middeleeuwen waarin Tiel de positie had van internationale handelsstad aan de Linge en zich later ontwikkelde tot versterkte stad, de industriële ontwikkeling na de aanleg van de spoorlijn aan het einde van de 19^{de} eeuw, en de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog waarin veel herstel en herbouwactiviteiten moesten worden uitgevoerd.

De waarden zijn gelegen in de binnenstad als geheel: de vorm van de binnenstad en de opbouw van een open structuur aan de zuidzijde naar een dichte structuur aan de noordzijde, de invulling van de binnenstad met een verscheidenheid aan rooilijnen, hoogtes en breedtes van bebouwing, bouwstijlen, bouwperiodes en bouwmaterialen. De statige bebouwing aan de Ambtmanstraat vertelt een ander verhaal dan de handelsbebouwing aan de Weerstraat. Achter talloze zichtbare gevels kan een oudere kern verborgen zijn. De gedempte binnenhaven en de Voorstad verhalen het verzanden en het afdammen van de Linge waardoor Tiel een andere oriëntatie en functie kreeg. De belommerde wandeling van Zocher toont het verloop en het hergebruik van de ruimte voor de verdedigingswerken. De uitval- en verbindingswegen vormen het web waaraan en waarbinnen de uitbreidingen van de stad tot stand kwamen.

Waardevolle kenmerken in de binnenstad zijn voorts onder meer:

- het stratenpatroon met steegjes, waarin de groei van de stad en de zich verplaatsende Lingeoever met kadebebouwing nog zichtbaar is;
- de stadsgracht met de belommerde wandeling en het park Kalverbos van Zocher, de stadsmuur aan de Tolhuiswal;
- de middeleeuwse tuinen en groene/open gebieden;
- molenbelt in Dominicuskwartier en Molenhoek (reliëf);
- de knik in de gevel(rooilijn) van de panden aan het Plein;
- de religieuze gebouwen en restanten van religieuze ensembles;
- de rijks- en gemeentelijke monumenten en de waardevolle panden.

Als gevolg van de stadsuitbreidingen en -vernieuwingen in de 19e en 20e eeuw zijn in een ruime zone rondom de binnenstad historisch-geografische elementen en patronen verdwenen, sterk geïsoleerd geraakt of moeilijk herkenbaar.



Monumenten en MIP-objecten

Beeldbepalend zijn daarnaast vooral de geheel verdwenen landbouwkundige functie en de oorspronkelijke, middeleeuwse verkavelingspatronen. Dit is echter nog niet gewaardeerd. Het beleidsadvies voor historisch-geografische waarden is vooral gericht op integratie van de verschillende cultuurhistorische sectoren en aansluiting op de beleidsvoornemens van de hogere overheden.

Bij toekomstige ruimtelijke ingrepen dient te worden gezocht naar mogelijkheden om 'behoud door/ in ontwikkeling' te realiseren. Daarnaast dienen de uitgangspunten uit de Nota Belvédère, de Nota Belvoir en het voorgestelde cultuurhistorisch beleid van de gemeente Tiel overgenomen te worden.

Architectuurhistorische waarden

In de gemeente Tiel zijn architectuurhistorische objecten van (stedenbouwkundige) structuren herkenbaar, die een uitdrukking zijn van de functies bewoning (woonhuizen en boerderijen), handel, nijverheid en industrie (marktplaatsen, pakhuizen, ambachtelijke bedrijven en fabrieken), waterstaat en defensie (molens, sluizen en stadsmuren), dienstverlening, bestuur en begrenzing (scholen, gemeentehuis, grenspalen, stadsmuren en hekwerken) en religie (kerken, een synagoge en begraafplaatsen).

Architectuurhistorische objecten met een midden- en hoge waardering concentreren zich in de oude binnenstad. Vanaf het begin van de Late Middeleeuwen tot halverwege de 19e eeuw heeft de binnenstad ongeveer dezelfde omvang gekend. De grootste veranderingen hebben er zich pas halverwege de 20e eeuw voorgedaan, bij de verwoestingen door de Tweede Wereldoorlog en de Wederopbouw die hierop volgde.

Externe veiligheid ^{5.6}

Ten aanzien van de externe veiligheid geldt verschillende regelgeving, zoals:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI);
- de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (C-RNVGS) uit 2004;
- de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984.

Ten behoeve van de externe veiligheid moet het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico' worden onderzocht.

Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de beslissing of een risicovolle activiteit al of niet op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan mag worden gebouwd.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht van toepassing met als doel om locatie- en situatiespecifiek te bepalen of een externe veiligheidsrisico acceptabel is. Als gevolg hiervan geldt voor het groepsrisico geen harde norm maar een oriëntatiewaarde, die kan worden gebruikt als handvat. Ten aanzien van specifieke risicovolle inrichtingen is elke toename van het groepsrisico, ook al bevindt het risico zich boven of onder de oriëntatiewaarde, gebonden aan een verantwoordingsplicht.

LPG-tankstations

Binnen het plangebied liggen twee tankstations met vulpunten voor LPG, te weten aan de Havendijk 13 en de Prinses Beatrixlaan 4. Het LPG-tankstation aan de Havendijk 13 heeft geen positieve bestemming gekregen in het bestemmingsplan. Met de eigenaar van het tankstation zijn vergaande afspraken gemaakt over de beëindiging van de activiteiten ter plaatse. Dit betekent dat het station op deze locatie binnen afzienbare tijd

zal verdwijnen. Daarom zal dit tankstation in het kader van deze procedure voor wat betreft de externe veiligheidsaspecten niet nader worden beschouwd.

Het LPG-tankstation aan de Prinses Beatrixlaan 4 is wel positief bestemd. De LPG-doorzet wordt binnen afzienbare tijd vastgelegd op ten hoogste 1.000m³ per jaar. Hiervoor wordt een traject in het kader van de Wet Milieubeheer opgestart.

Toets met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR)

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn de vastgestelde afstanden tot de PR 10-6 contour aangegeven. Uitgaande van een LPG-doorzet tot 1000 m³/jaar ligt deze contour op 45 meter vanaf het LPG-vulpunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen deze contour (voorzover gelegen binnen het bestemmingsplangebied) zijn geen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten gelegen.

Daarnaast ligt de PR 10-6 contour voor bestaande en nieuwe objecten op 25 meter van de bovengrondse delen van de ondergrondse LPG-tank. Een deel van het winkelpand Action ligt binnen deze contour. Dit winkelpand kan worden beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waardoor dit geen bestaand knelpunt is.

Het bestemmingsplan staat ook toe dat nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd ter plaatse van de winkelpanden Action/Schoenenreus. Echter op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk binnen de 'risicozone externe veiligheid' rondom de LPG-tank en het vulpunt (overeenkomend met de PR 10-6 contour rondom deze objecten) nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. Dit betekent dat er op grond van het bestemmingsplan geen nieuwe knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico kunnen ontstaan.

Verantwoording groepsrisico (GR) vanwege het LPG-tankstation aan de Beatrixlaan

Overeenkomstig het gestelde in artikel 13 van het BEVI is hieronder een invulling gegeven aan de wettelijke verantwoordingsplicht inzake het groepsrisico (GR). Hierbij is gebruik gemaakt van een door adviesbureau AVIV opgestelde rapportage "Externe veiligheid bestemmingsplan binnenstad Tiel", d.d. 25 februari 2008 en het advies van de regionale brandweer Gelderland Zuid d.d. 18 september 2007.

Bij de verantwoording is alleen uitgegaan van de aanwezige en geprojecteerde objecten, maar niet van de (nader omschreven) nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn indien gebruik wordt gemaakt van de

algemene wijzigingsbevoegdheid. Uit onderzoek voorafgaande aan de wijziging zal moeten blijken of er vanuit milieutechnisch oogpunt (waarvan het aspect externe veiligheid een onderdeel is) geen bezwaar bestaat tegen de wijziging.

Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken inrichting

In het rapport van AVIV is het aantal aanwezige personen in de dag- en nachtperiode per type bebouwing aangegeven voor zover gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation.

Door de mogelijkheid woningen te realiseren ter plaatse van de panden Action/Schoenenreus en Albert Hein, kan het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied tijdens de dagperiode toe nemen met gemiddeld 47 personen en tijdens de nachtperiode met 94 personen.

Omvang van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen het slachtoffer wordt van een incident bij een risicovolle activiteit. Het groepsrisico houdt rekening met het aantal personen, dat zich bevindt in de nabijheid van het LPG-tankstation, en met de verschillende ongevalsscenario's die kunnen optreden. Door adviesbureau AVIV is nagegaan in hoeverre het berekende groepsrisico toeneemt en/of de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het groepsrisico kan toenemen door een grotere kans en/of een groter aantal slachtoffers.

Uit de berekeningen van het groepsrisico (zie verder het rapport van AVIV) kan worden geconcludeerd dat:

- het groepsrisico in de huidige situatie groter is dan de oriëntatiewaarde en wordt bepaald door het lossen van de tankauto. Echter als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating neemt het groepsrisico af tot onder de oriënterende waarde.
- het groepsrisico in de planologische situatie groter is dan in de feitelijke situatie. Er is sprake van een hoger groepsrisico omdat de bouw van woningen naast het LPG-tankstation mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor kunnen er tijdens de bevoorrading circa 94 personen meer aanwezig zijn in het invloedsgebied. Echter als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating wordt de oriënterende waarde in de nieuwe situatie niet overschreden.

Opgemerkt wordt dat de oriënterende waarde moet worden beschouwd als een ijkpunt bij de beoordeling van de toelaatbaarheid, het is nadrukkelijk geen norm. Derhalve hebben wij met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico advies ingewonnen bij de regionale brandweer.

Effectgerichte maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Er zijn geen reële, effectgerichte maatregelen ter beperking van het groepsrisico die kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

De regionale brandweer heeft een aantal maatregelen geadviseerd welke terug te vinden is in het hoofdstuk Overleg en inspraak.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal

Bij de externe veiligheidstoets is gebruik gemaakt van de resultaten van landelijk uitgevoerde onderzoeken en door adviesbureau AVIV uitgevoerde berekeningen (rapportage "Externe veiligheid bestemmingsplan binnenstad Tiel", d.d. 25 februari 2008).

Plaatsgebonden risico

Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (2003) blijkt dat de risicocontour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal niet ligt op de oever. Bovendien blijkt uit landelijk onderzoeken dat deze contour bij groei van het huidige transport van gevaarlijke stoffen met een factor 10 ook nog niet op de oever komt.

Groepsrisico

Door adviesbureau AVIV zijn twee berekeningen van het groepsrisico uitgevoerd namelijk zonder en met evenementen op de Waalkade. Uit groepsrisicoberekeningen vanwege de Waal blijkt dat de (cumulatieve) frequentie op een ongeval met tien of meer slachtoffers kleiner is dan 1.0 10⁻⁹ /jr. Hierdoor is er geen sprake van een groepsrisico. Aangezien het groepsrisico niet toeneemt en ook de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden, hoeft volgens de C-RNVGS geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Overigens worden bij evenementen op de Waalkade, zoals Appelpop, ook veiligheids- of ontruimingsplannen opgesteld, waarbij onder andere rekening zal worden gehouden met eventuele ongevallen op de Waal.

W a t e r t o e t s ^{5.7}

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. In de waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Situatie binnenstad

De oorspronkelijke afdeklaag bestaat uit zavel / lichte klei tot 5 m-mv, gevolgd door zand in het eerste watervoerende pakket.

De overheersende grondwaterstroming is west/noordwest. De grondwaterstand en het grondwaterpatroon worden in sterke mate beïnvloed door de waterstand van de Waal. Bij een hoge waterstand in de rivier treedt kwel op. Bekeken vanuit de optredende kweldruk in Tiel is deze in de omgeving van de locatie middelgroot. Bij een lage waterstand in de rivier treedt drainage richting de rivier op, wat een zuidelijke component aan de grondwaterstroming veroorzaakt.

De grondwaterstand in de omgeving (van de Waal) wisselt sterk. Bij een droge zomer met lage rivierwaterstand kan zij op 4,0 m-mv staan. Bij hoge rivierwaterstand kan het grondwater op ca. 1,0 m-mv staan. Gezien de relatief hoge ligging van de binnenstad, staat het plangebied niet bekend als een locatie waar grote grondwaterlast optreedt. Bij nieuwbouw dient echter wel de toepassing van kruipruimtes goed afgewogen te worden. Er is geen sprake van een ligging in een grondwaterbeschermingszone.

Het oppervlaktewatersysteem wordt zowel kwalitatief als kwantitatief vooral bepaald door ingelaten, gebiedsvreemd water en door riooloverstortwater. In de binnenstad wordt water ingelaten vanuit de Waal. Over het algemeen is de waterkwaliteit slecht. In alle wateren binnen de bebouwde kom, wordt de zuurstofnorm fors overschreden. De belangrijkste oorzaak voor de slechte waterkwaliteit zijn de overstorten van de riolering. Verder komen in delen van de stad dikke sliblagen en/ of sterk verontreinigde waterbodems voor. Voor de Stadsgracht is een waterbodem-saneringsplan gemaakt.

Het rioleringsstelsel bestaat uit een gemengd stelsel. De overstortfrequentie van het Tielse rioolstelsel ligt hoog.

Het Integraal Waterplan Tiel geeft de binnenstad de ambitie 'kijkwater' mee. Enkele kenmerken voor deze ambitie zijn:

- de belevingswaarde van het water staat centraal;
- het oppervlaktewater ziet er aantrekkelijk uit, het stinkt niet en wateroverlast van zowel oppervlakte- als grondwater wordt voorkomen;
- de waterkwaliteit is redelijk en het water is redelijk helder met een gemiddeld doorzicht van 40 cm;
- oever- en waterplanten sieren lokaal de waterpartijen en vergroten daarmee de belevingswaarde van het oppervlaktewater;
- er is geen grondwateroverlast.

De waterkwaliteit van de Stadsgracht voldoet na het treffen van maatregelen, baggeren en verbeteren van het inlaatgemaal aan de zuurstofnorm.

Grote problemen ten aanzien van de waterkwantiteit zijn er niet. De maatregelen die worden voorgesteld voor de binnenstad zijn dan ook beperkt. Er dient sprake te zijn van meer doorspoeling vanuit de stadsgracht naar de Dode Linge en er dient sprake te zijn van 5% afkoppeling.

Eén van de grote maatregelen die getroffen dient te worden in het plangebied is het vernieuwen van het inlaatgemaal vanwege extra benodigde doorspoelcapaciteit en de dijkveiligheid.

De dijk langs de Waal is een primaire waterkering die zorg draagt voor bescherming tegen hoog water en overstromingen. Op de gronden rondom de primaire en regionale waterkeringen is de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing. In de Keur zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle werken en werkzaamheden binnen deze bestemming. In principe mag binnen de bestemming waterkering niet gebouwd worden. Voor de beschermingszone langs de dijk is een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming houdt in dat werkzaamheden ten behoeve van ondergeschikte bestemmingen verenigbaar dienen te zijn met de belangen van de waterkering.

Het herstel van de relatie met het water vormt een belangrijk thema binnen Tiel. Hierbij wordt vooral gedacht aan het benutten van de ligging aan de Waal, de stadsgrachten en de Doode Linge. Het leggen van een verbinding tussen de stadsgrachten en de Doode Linge is een belangrijke ambitie.

Het beleid is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Voor een aantal nieuwbouwwontwikkelingen gelegen binnen het plangebied is het goed mogelijk regenwater af te koppelen naar de stadsgracht. Voor de meeste ontwikkelingen binnen het centrum geldt dat het verhard oppervlak nagenoeg niet zal toenemen zodat verplichte watercompensatie amper een rol zal spelen.

Klimaattoets 5.8

Dat het klimaat verandert is geen vraag meer. De vraag is meer hoe snel dat zal gaan en welke gevolgen dat kan hebben voor de binnenstad van Tiel. De rijksoverheid en de provincie zijn momenteel bezig de strategie te bepalen hoe het bestaande en toekomstige beleid zogenaamd 'klimaatbestendig' is te maken. Dit zal ongetwijfeld doorwerken in maatschappelijke thema's zoals veiligheid, leefklimaat, biodiversiteit en economie.

Hoewel formeel nog niet verplicht, zijn voor dit bestemmingsplan de gevolgen van de veranderingen van het klimaat geanalyseerd en de noodza-

kelijke maatregelen zoveel mogelijk opgenomen. Concreet wil dat zeggen, dat de te verwachten effecten van de klimaatwijziging zijn geïnventariseerd en dat er gekeken is naar de mogelijke maatregelen om die effecten te adapteren (ruimtelijk aanpassen), te mitigeren (verzachten) of dat transitie (aanpassingen in gedragingen) vereist is. In het kader van dit bestemmingsplan zijn vooral de adaptieve maatregelen relevant, omdat deze ruimte vragen.

Deze zogenaamde klimaattoets voor het bestemmingsplan Binnenstad is een eerste aanzet. Daarbij moet worden bedacht, dat het bestemmingsplan (slechts) 10 jaar geldig is en het onbekend is welke effecten van de klimaatwijziging zich in deze periode wezenlijk kunnen manifesteren. Tevens is van belang dat de historische binnenstad van Tiel relatief hoog is gelegen. Er is sprake van een soort eiland in zijn omgeving. Bovendien moet in acht worden genomen, dat er bij het bestemmingsplan Binnenstad sprake is van een bestaande situatie. Het gebied is vrijwel volledig ingericht en biedt weinig fysieke ruimte voor klimaatmaatregelen. Dit alles maakt het niet altijd mogelijk en noodzakelijk klimaatadaptieve maatregelen te treffen.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Desondanks is bij het bestemmen van de ruimte zoveel mogelijk rekening gehouden met maatregelen die effecten van klimaatwijzigingen kunnen adapteren. In de volgende paragraaf worden de mogelijke effecten van de klimaatveranderingen maatregelen benoemd, waarna wordt aangegeven op welke wijze deze maatregelen in het bestemmingsplan zijn verankerd. Van belang is dat in het bestemmingsplan alleen die maatregelen kunnen worden vastgelegd die ruimtelijk relevant zijn. In onderstaande paragraaf wordt conform de nationale 2 beleidssporen onderscheid gemaakt in adaptieve en mitigerende maatregelen.

Adaptieve klimaatmaatregelen

Verwacht wordt dat vanwege de klimaatverandering er vaker hoogwater in de Waal zal optreden. Dit veroorzaakt een toename van de kwel. Met name de lager gelegen delen van het plangebied kunnen te maken krijgen met hoge grondwaterstanden. De adaptieve maatregel die daarbij hoort, is het tijdelijk bergen van deze kweltoename. Wil men toch op deze kwelgevoelige plaatsen bouwen, dan zijn maatregelen noodzakelijk, bijvoorbeeld in de vorm van aangepast bouwen. Bij de ontwikkeling van de Santwijckse Poort zijn er wellicht mogelijkheden. Echter is nader onderzoek hiervoor noodzakelijk.

Naast hogere Waalstanden zullen in de zomerperiode juist ook lagere Waalstanden voor gaan komen. Deze periode van lage Waalstanden is jaarlijks naar verwachting langer dan de hoge Waalstanden. Hierdoor kan er verdroging ontstaan. De ruimtelijke relevantie hiervan is beperkt.

Grotere, hevige buien zullen in de toekomst, vooral in de zomer, vaker voorkomen met de daarmee gepaard gaande, tijdelijke wateroverlast. In de binnenstad is geen andere ruimte beschikbaar om het water tijdelijk te bergen dan in parken. De grotere groenstructuren zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming is het gebruik voor (tijdelijke) berging van water toegestaan. Daarnaast kan in voorkomende gevallen (zo is met de waterbeheerder afgesproken) de benodigde extra waterberging in de grachten plaatsvinden en via het grachtenstelsel op de omgeving afgewenteld worden. De watergangen zijn voldoende gedimensioneerd om deze hoeveelheid water aan te kunnen.

Het langer vasthouden van regenwater bij de bron blijft ook voor de toekomst een belangrijk uitgangspunt. Dit pleit voor een onverharde ondergrond, die het regenwater kan opnemen. De toename van verharding (bestrating, daken) zal in de binnenstad nagenoeg gelijk blijven. Het verharderen (bestraten) van tuinen is een ongewenste ontwikkeling, die theoretisch via een aanlegvergunning kan worden gecontroleerd, maar moeilijk handhaafbaar is. De verharding in openbare ruimte is wel te verminderen, maar vanwege het beeldbepalende karakter in de historische binnenstad niet wenselijk. Binnen de bestemmingsregeling is het vervangen van verharding door bijvoorbeeld groenvoorzieningen of water overigens toegestaan.

De verwachting is dat de zomers langer en warmer zullen worden. Nieuwe technieken als warmte-koude opslag zullen vanwege de grotere vraag naar koeling vaker toegepast worden. De ruimtelijke relevantie is slechts beperkt. Het betreft vaak de ruimte die nodig is voor de pompinstallatie. Het gebruik van gronden voor warmte-koude opslag en de bijbehorende bouwwerken is geregeld in de voorschriften. Waar relevant, is binnen de bestemmingsomschrijving het gebruik als nutsvoorzieningen opgenomen, waarbij gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. Mocht de ondergrond geschikt zijn voor warmte-koude opslag, dan is binnen de huidige bestemmingsregelingen het gebruik als zodanig toegestaan.

Vele klimaatmaatregelen zijn niet in een bestemmingsplan te regelen. Vaak zijn andere beleidskaders en wet- en regelgeving daar meer geschikte instrumenten voor.

De opwekking van duurzame energie uit zon, wind, biomassa wordt door Tiel gestimuleerd. De meeste maatregelen op het gebied van duurzame energie zijn in dit bestemmingsplan echter niet relevant. Enerzijds omdat de meeste maatregelen geen ruimtelijke relevantie hebben of buiten het plangebied zijn beoogd en dus niet kunnen worden geregeld in dit be-

stemmingsplan. Anderzijds omdat er geen beschikbare ruimte is voor de maatregelen, zoals het aanleggen van een windmolenpark.

Energiebesparing

De gemeente draagt zorg voor toetsing en handhaving van wet- en regelgeving wat betreft energieprestaties van woningen en bedrijven. In dat kader geldt dat nieuwbouw in Tiel ten aanzien van energieprestaties (EPC) aan strengere eisen moet voldoen dan vastgelegd in het Bouwbesluit. Dit is echter niet in het bestemmingsplan te regelen, maar moet via andere wet- en regelgeving worden afgedwongen of gestimuleerd.

Flora en fauna 5.9

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen, wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitatten, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitatten voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden, zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermingszone, kan het initiatief alleen worden toegestaan als er: een dwingende reden van groot openbaar belang is EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

De meest nabij het onderhavig plangebied gelegen Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn betreft de Waal met uiterwaarden. Dit gebied is als Vogelrichtlijngebied aangewezen.

De te beschermen natuurwaarden hangen veelal samen met rivier- en uiterwaardgebonden soorten. Bij ontwikkelingen in of in de nabijheid van deze gebieden dient onderzocht te worden of er sprake kan zijn van negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling.

In Nederland maken de Habitatrichtlijngebieden geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de

EHS

natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

De binnenstad ligt in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (Waal met uiterwaarden). De haven maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De verwachting is dan ook dat dit bestemmingsplan niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen en niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het 'nee, tenzij'- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of veront-rusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling), waarbij het volgende van toepassing is:

- algemene soorten: algemene vrijstelling of ontheffing/lichte toets;
- overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/lichte toets;
- soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1;
- van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/utgebreide toets.

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over al dan niet waargenomen natuurwaarden en de volledigheid van dit onderzoek. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te

maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangeven van mogelijk aanwezige soorten. De binnenstad is grotendeels gelegen binnen kilometerhok 158-433.

Uit de gegevens blijkt dat de omgeving van het plangebied redelijk tot slecht of zelfs niet is onderzocht op aanwezige natuurwaarden.

Binnen de betreffende kilometerhokken zijn hoofdzakelijk watervogels waargenomen. Het kilometerhok omvat namelijk ook een gedeelte van de Waal. Gezien de ligging, het huidige gebruik en de omvang van het plangebied in relatie tot de kilometerhokken, wordt het niet aannemelijk geacht dat de betreffende waarden zich op de locatie bevinden of van invloed zijn op die waarden. Wel zal nader onderzoek worden gedaan in verband met de openomen wijzigingsbevoegdheden.

Ecologisch onderzoek

Gemeente Tiel is voornemens om op de Waalkade aan de Veerweg te Tiel een horecavoorziening te realiseren. Ook is de gemeente voornemens een uitbreiding van de haven voor woonschepen te realiseren. De locatie grenst aan het Natura 2000 gebied 'Waal' en is gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met het huidige voorkomen van soorten planten en dieren die beschermd zijn krachtens de Flora- en faunawet. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de wettelijke waarden en kernmerken van de EHS en de instandhoudingsdoelen van de Natuurbeschermingswet 1998.

Ten behoeve hiervan is een oriënterend onderzoek/quick scan uitgevoerd naar beschermde soorten in de Waalkade en in de haven, alsmede een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en een EHS-toetsing ('Effecten op beschermde soorten en gebieden Waalkade/Veerweg en haven, Tiel: Oriënterend onderzoek (quick scan, voortoets) in het kader van de natuurwetgeving, 15-10-2007').

In deze paragraaf worden de conclusies weergegeven. Voor achtergrondinformatie wordt verwezen naar bovengenoemd rapport.

Flora- en faunawet: conclusies ten aanzien van ontheffingsaanvraag

- bij werkzaamheden aan de stortsteenoever (vergraven, bijstorten) zal rekening moeten worden gehouden met de beschermde rivierdonderpad. Andere beschermde planten zijn niet aangetroffen. Bij het verwijderen van de beplanting langs de haven moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen.
- de bermen en bosschages bij de haven hebben betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud.
- als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten.

Ontheffing Flora- en faunawet

In de onderstaande tabel zijn de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen, waarvoor een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan de orde is. Aangegeven is tevens welke verbodsbepalingen worden overtreden. Hierbij is ervan uitgegaan dat de mitigerende en compenserende maatregelen zoals verwoord in de volgende paragraaf, zullen worden uitgevoerd.

Tabel 5.1 Strikter beschermde soorten in het plangebied, overtredingen Flora- en faunawet

Soort	Voorkomen	Verbodsbepaling	Ontheffing nodig?
Rivierdonderpad	mogelijk	artikel 11	gedragscode of: ja, lichte toetsing

Nader onderzoek

Het uitvoeren van nader veldonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht

Jurisprudentie

Op 13 augustus is een uitspraak gedaan door een Haarlemse rechtbank, waaruit blijkt dat de rechter in een voorlopige voorzieningenzaak twijfelt of de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet voor ruimtelijke inrichtingsprojecten strijdig is met de Vogel- of Habitatrichtlijn (www.rechtspraak.nl, AWB 07-4927 en 4923), zie bijlage 5.

Voor gemeente Tiel kan deze uitspraak van belang zijn voor de ontheffingsaanvraag voor rivierdonderpad. Deze soort is op de Habitatrichtlijn opgenomen.

Natura 2000: conclusies ten aanzien van vergunningsaanvraag

Habitattypen en soorten

- in en in de direct nabije omgeving van beide plangebieden zijn geen beschermde habitattypen aangetroffen;
- in en in de direct nabije omgeving van beide plangebieden zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Effecten habitattypen

- de ingreep 'herinrichting haven' en 'locatie horecavoorziening' heeft geen effect op kernopgaven en instandhoudingsdoelen ten aanzien van habitattypen.

Effecten natuurlijke kenmerken

- de aanleg van de horecavoorziening heeft een effect op het kenmerk openheid. Dit aspect is in het kader EHS nader beschreven;
- de ingreep in de haven zal geen aantasting van natuurlijke kenmerken van het beschermde gebied tot gevolg hebben.

Vergunning

Naar verwachting treedt mogelijk een negatief effect op op het aspect openheid van het beschermd natuurgebied 'Uiterwaarden Waal'. Dit dient nog nader getoetst te worden aan de hand van een nog op te stellen (definitief) ontwerp. Voor de projectlocatie 'horecavoorziening' wordt mogelijk vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig geacht.

Voor de projectlocatie 'Haven' wordt geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig geacht.

De beoordeling van de noodzaak voor een vergunning ligt bij het bevoegd gezag.

EHS: conclusies ten aanzien van vergunning

De herinrichting van de haven heeft naar verwachting geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

De aanleg van de horecavoorziening heeft een effect op het kenmerk openheid. Dit aspect is niet nader getoetst. Definitieve ontwerpen zijn nog niet beschikbaar. Een vergunning kan aan de orde zijn.

Ten aanzien van eventuele saldering, herbegrenzing dan wel compensatie in het kader van de EHS dient voldaan te worden aan de spelregels zoals die geformuleerd zijn in de nota 'Spelregels EHS, beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldering en herbegrenzen EHS' (Ministeries LNV en VROM en provincies). Het doel van de 'Spelregels EHS' is om enerzijds een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS mogelijk te maken en anderzijds te komen tot een betere ruimtelijke bescherming van de EHS.

De spelregels gelden voor ontwikkelingen en ingrepen in de EHS-gebieden; het huidige grondgebruik staat niet ter discussie en kan gehandhaafd worden. De spelregels zijn als volgt:

Ontwikkelingen en ingrepen kunnen plaatsvinden in een gebied als voldaan wordt aan 2 voorwaarden:

- de ingreep is "van groot openbaar belang" en
- er zijn geen alternatieven mogelijk.

Bovendien moet de initiatiefnemer zorgen dat de nadelige effecten op de natuur worden verzacht ("mitigatie"). Als mitigatie niet mogelijk of niet voldoende is, dan moet de initiatiefnemer compenseren, dat wil zeggen de verloren gegane natuur op een andere plek vervangen door nieuwe natuur.

Ingrepen in de EHS die niet "van groot openbaar belang" zijn, zijn nu onder voorwaarden toch mogelijk door toepassing van 2 nieuwe spelregels: EHS-saldobenadering en Herbegrenzen EHS. Deze 2 instrumenten moeten zorgen dat de EHS niet alleen even groot en even waardevol blijft, maar er zelfs beter op wordt. De saldobenadering is daarbij gericht op een combinatie van meerdere projecten. Het herbegrenzen is bedoeld voor kleinere ingrepen.

EHS-saldobenadering

Met de EHS-saldobenadering zijn ontwikkelingen in de EHS mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een combinatie van projecten;
- er is een gebiedsvisie, die wordt ingediend bij de provincie;
- de kwaliteit van de EHS verbetert.

Herbegrenzen EHS

Bij herbegrenzen van de EHS kan de provincie de huidige begrenzing van de EHS aanpassen. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen. Dit kan om 2 redenen gedaan worden. Ten eerste is er het herbegrenzen "om ecologische redenen", dus om de natuur zelf betere ontwikkelingskansen te geven. Deze mogelijkheid bestond al. Nieuw is het herbegrenzen "om andere dan ecologische redenen".

Daar waar gebieden behalve EHS ook VHR-gebied, Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument zijn, gelden extra regels in verband met instandhoudingsdoelen en specifieke bescherming van soorten. Ook de Boswet blijft van kracht.

Aanbevelingen

Hieronder worden enkele mitigerende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

Aanbevolen wordt, ten behoeve van de definitieve inrichtingschets de rand met struweel en bomen langs de haven in stand te houden. Deze zoom vormt een structureel element tussen de rivier en de uiterwaard van de Kleine Willemspolder. Broedvogels van de Rode lijst en vleermuizen kunnen gebruik maken van deze rand.

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd, indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door, voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden, de bomen en/of beplanting te controleren op nesten.

Bij werkzaamheden aan de stortsteen oevers en onderwaardeertaluds worden geen specifieke maatregelen aanbevolen. Vissen kunnen eenvoudig op eigen kracht vluchten naar vergelijkbare habitatten, grenzend aan de locaties waar werkzaamheden plaatsvinden.

Voor de definitieve inrichting wordt aangeraden om weinig lichtbronnen en lage lichtniveaus toe te passen. Dit om vleermuizen en langtrekkende vogels zo min mogelijk te verstoren. Dit geldt ook voor de bouwfase.

Aanbevolen wordt ten behoeve van de definitieve inrichtingschets de horecavoorziening zoveel mogelijk in te passen in het karakter van het rivierenlandschap. Gedacht kan worden aan een laag gebouw van maximaal één verdieping, een in de omgeving passende kleurstelling en een op vleermuizen en (trek)vogels afgestemd verlichtingsontwerp.

Indien definitieve ontwerpen van de horecavoorziening beschikbaar zijn, zal een toets plaatsvinden op de eerder genoemde 'spelregels EHS'.

Kabels en leidingen 5.10

In de binnenstad bevinden zich geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor ontwikkelingen. De straalverbindingsspaden zijn opgeheven.

Juridische aspecten

6

Inleiding ^{6.1}

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) vervat in:

- a. een kaart, schaal 1:1.000, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is of zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

Plansystematiek ^{6.2}

Plankaart ^{6.2.1}

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een in algemene termen vervatte betiteling van de doeleinden waarvoor de grond mag worden gebruikt.

Op de plankaart zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden, waarop een specifieke regeling in de voorschriften van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de voorschriften een juridische betekenis.

Planregels ^{6.2.2}

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de voorschriften aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven, waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de voorschriften. Dit betreft o.a. het in geringe mate mogen overschrijden van bouwgrenzen met erkers, luifels e.d.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffingen;
- wijzigingsregels.

- Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

- Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Specifieke gebruiksregels

Enkele gebruiksvormen zijn in het plan aangemerkt als zijnde in strijd met de bestemming. Een specifieke gebruiksregel is een nadere specificering van het algemene verbod op strijdig gebruik.

- Ontheffingen en wijzigingen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in het geven van bestemmingen en het in de planregels aangeven van de plaats en omvang van de bebouwing.

Bij deze voorbereiding is uitgegaan van het algemene bebouwingsbeeld en het gebruik. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf de conclusie worden getrokken, dat sprake is van een beperking, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst, om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke, opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging vindt plaats op grond van een in het plan op te nemen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

In het plan zijn de nuances in multifunctionaliteit en het verschil in dynamiek, zoals neergelegd in de binnenstadsvisie doorvertaald in een viertal bestemmingen Centrum en een bestemming Gemengd;

Centrum - 1

In het gebied met deze bestemming ligt het primaat bij detailhandel, maar ook dienstverlening en daghoreca zijn toegestaan. De dynamiek is hier hoog en er wordt ruimte geboden voor enige schaalvergroting, door ook op de verdiepingen de voor publiek toegankelijke functies toe te staan. Om de levendigheid in het straatbeeld zeker te stellen is daarentegen wonen niet toegestaan op de begane grond.

Centrum - 2

De aanloopgebieden rondom de centrale winkelas zijn eveneens bestemd voor detailhandel en dienstverlening, maar ook voor meer ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en galleries. Hier is op de verdieping alleen wonen toegestaan. Ook mag er gewoond worden op de begane grond. Hierdoor ontstaat in deze straten een rustiger karakter dan bij Centrum - 1.

Centrum - 3

Deze bestemming ligt alleen op de bebouwing rondom het Koorbeursplein. Hier is een menging van horeca en maatschappelijk- culturele functies beoogd, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Hier mag evenals in Centrum-1, uitsluitend op de verdiepingen gewoond worden.

Centrum - 4

In deze bestemming ligt het uitgaansgebied rondom Het Plein. Hier is op zowel de begane grond als de verdiepingen horeca in alle categorieën rechtstreeks bestemd, tezamen met cultuur en ontspanning. Wonen is hier uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

Gemengd - 1

Aan het meer laagdynamische gedeelte van de binnenstad, dat toch een multifunctioneel karakter heeft, is de bestemming Gemengd - 1 toegekend. Hier zijn naast de woonfunctie op de begane grond dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies en ateliers en galleries toegestaan.

De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen:

- Bedrijf;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bedrijf - Verkooppunt Motorbrandstoffen;
- Cultuur en ontspanning;
- Horeca - 2;
- Maatschappelijk;
- Water - Haven;
- Wonen.

Deze bestemmingen, alsmede de vier centrumbestemmingen en de gemengde bestemming zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen, om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen. Daarbij is in voorkomend geval tevens aangegeven op welke verdieping(en) deze functies zich (mogen) bevinden.

Groen

Het structurele groen in de binnenstad is door middel van de bestemming groen bestemd.

Tuin

Over het algemeen vallen erven en tuinen onder de bestemming die aan het hoofdgebouw is gegeven. In enkele gevallen zijn tuinen bij hoofdgebouwen echter als 'tuin' bestemd.

Verkeer

In deze bestemming zijn de wegen en de verblijfsgebieden als straten en pleinen opgenomen.

Water

Watergangen zoals de stadsgracht en de rivier zijn bestemd als water. De jachthaven is apart bestemd als 'water - haven'.

Waterstaat - Waterkering, - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemmingen)

De functies waterkering en waterstaatsdoeleinden zijn in deze bestemmingen opgenomen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de plankaart aangegeven.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouwaanvragen, waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken.

Algemene gebruiksregel

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het verboden is om in een bestemmingsplan opgenomen gronden te gebruiken in strijd met de aan die gronden gegeven bestemming(en). In de algemene gebruiksregel is aangegeven wat in het bestemmingsplan Binnenstad in elk geval als verboden gebruik wordt beschouwd.

Algemene ontheffingsregels en Procedureregels in vrijstelling

Ten aanzien van ondergeschikte onderwerpen, waaronder het bouwen van kleine nutsgebouwtjes en het in geringe mate overschrijden van de maatvoering, bevat het plan een algemene ontheffingsbevoegdheid. Voor het toepassen van de ontheffing is een procedurevoorschrift opgenomen.

Algemene wijzigingsregels en Algemene wijzigingsprocedure

In het plan zijn vijf gebieden op de plankaart aangegeven, waarbinnen de bestemming van de gronden door burgemeester en wethouders kan worden veranderd, om zo enkele in het plangebied gewenste ontwikkelingen planologisch vorm te kunnen geven.

Daarnaast is een wijziging mogelijk van de in het plan opgenomen maatvoering van de bebouwing, met maximaal 20%.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een procedurevoorschrift opgenomen.

Overgangsregels

Uit een oogpunt van behoorlijk bestuur dient bestaand gebruik, dat in ruime zin (dus inclusief bebouwing) afwijkt van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Ten aanzien van bouwen en gebruik geldt als peildatum de datum waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

Bebouwing en gebruik, die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan, zijn van het overgangsrecht uitgezonderd.

Slotregel

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de voorschriften kunnen worden aangehaald.

Economische uitvoerbaarheid



Het bestemmingsplan Binnenstad maakt twee concrete plannen rechtstreeks mogelijk: woningbouw in het Dominicus Kwartier en woningbouw op het Bleekveld.

Voor de ontwikkeling van het Dominicuskwartier heeft de gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten met de SCW. De SCW draagt voor eigen rekening zorg voor de inrichting van het openbaar gebied dat te zijner tijd voor € 1,00 aan de gemeente wordt overgedragen. De gemeente draagt € 680.000,- bij, aan de ontwikkelingskosten van het plan.

De grond voor de ontwikkeling van het Bleekveld wordt verkocht aan de projectontwikkelaar. Over de ontwikkeling worden exploitatie afspraken gemaakt. Hierin wordt opgenomen dat de gemeente een financiële bijdrage levert in de bodemsanering. Hiermee is rekening gehouden in de afspraken over de grondprijs.

Daarnaast zijn er een aantal ontwikkelingslocaties, waaronder de 3 poortgebieden, die gerealiseerd kunnen worden na de uitwerking van een wijzigingsplan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkellocaties worden aangetoond bij een eventuele wijziging.

Verder wordt voor de realisering van de bestemmingen (vooralsnog) geen investeringen van gemeentezijde voorzien. Eventuele toekomstige particuliere ontwikkelingen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Overleg en inspraak



Uitkomsten overleg ^{8.1}

In september 2007 is het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).

Een samenvatting van de reacties van de instanties en de beantwoording van het college van B&W is als Deel B opgenomen in het eindverslag van de inspraak, dat als separate bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Rapportering inspraak ^{8.2}

Het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad heeft met ingang van 24 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 16 oktober 2007 is een informatie- en inspraakavond gehouden. Er zijn in totaal 55 inspraakreacties ingediend.

Het eindverslag van de inspraak is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen, evenals het verslag van de informatie- en inspraakavond.

B i j l a g e n

Zie separate bijlagen.

