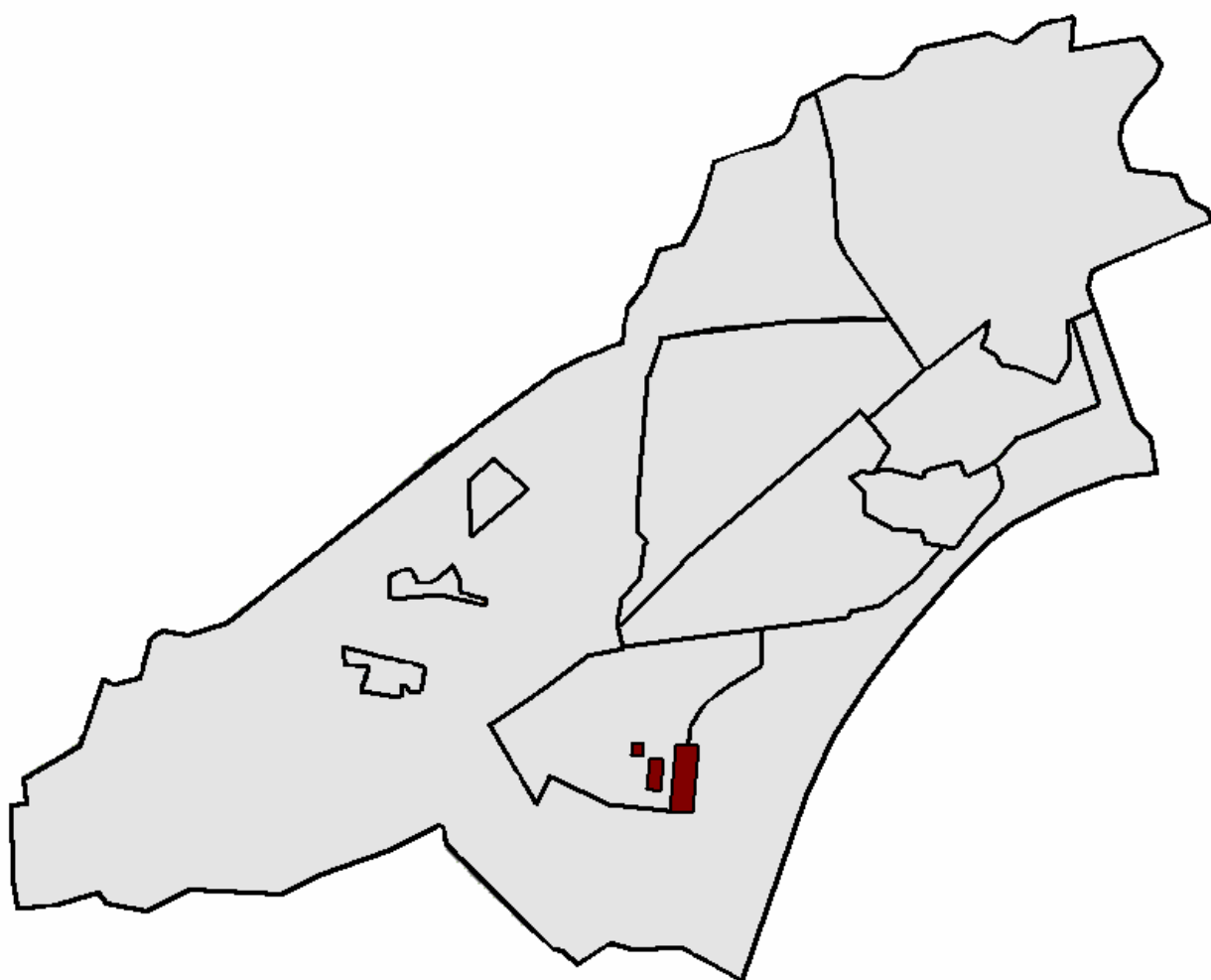


Bestemmingsplan Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2

vastgesteld



Status: Onherroepelijk
IDN: NL.IMRO.0281.BP00005-oh01



Gemeente **Tiel**, 18 augustus 2010

Toelichting

Inhoud

INHOUD	5
1. INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING EN DOEL	7
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	8
1.3 DE GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 RIJKSBELEID	9
2.2 PROVINCIAAL BELEID	10
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	10
3. PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1 MFC	11
3.2 WONINGBOUW FASE 2.....	11
3.3 JOP EN GROENZONE	11
4. RANDVOORWAARDEN/ ONDERZOEK/ VERANTWOORDING.....	12
4.1 RUIMTELIJKE EFFECTEN	12
4.2 WATERPARAGRAAF	12
4.3 KLIMAAT EN DUURZAAMHEID	13
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	13
4.5 ECOLOGISCHE EFFECTEN	14
4.6 MILIEU EFFECTEN.....	15
5. JURIDISCHE ASPECTEN	15
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
7. OVERLEG EN INSPRAAK	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In buurt 7 van de wijk Passewaaij worden de komende jaren circa 580 woningen gebouwd, in diverse woningcategorieën. Daarnaast wordt er ook een multifunctioneel centrum voor Passewaaij gebouwd en komt er naast diverse speelvoorzieningen voor 0 tot 12 jarigen ook een speelvoorziening voor 12 jaar en ouder.

De buurt is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Passewaaij Zuid. Dit bestemmingsplan dateert van april 1995. De buurten 4 tot en met 6 en 8, die eveneens deel uitmaken van dit bestemmingplan, zijn reeds aangelegd. Onvoorziene maatschappelijk en economische ontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat de gewenste ontwikkelingen in buurt 7 op enkele punten afwijken van datgene dat het bestemmingplan voorschrijft. De grote lijnen in het bestemmingplan blijven echter ongewijzigd. Ten behoeve van deze afwijkende punten wordt dit bestemmingsplan Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2 in procedure gebracht.

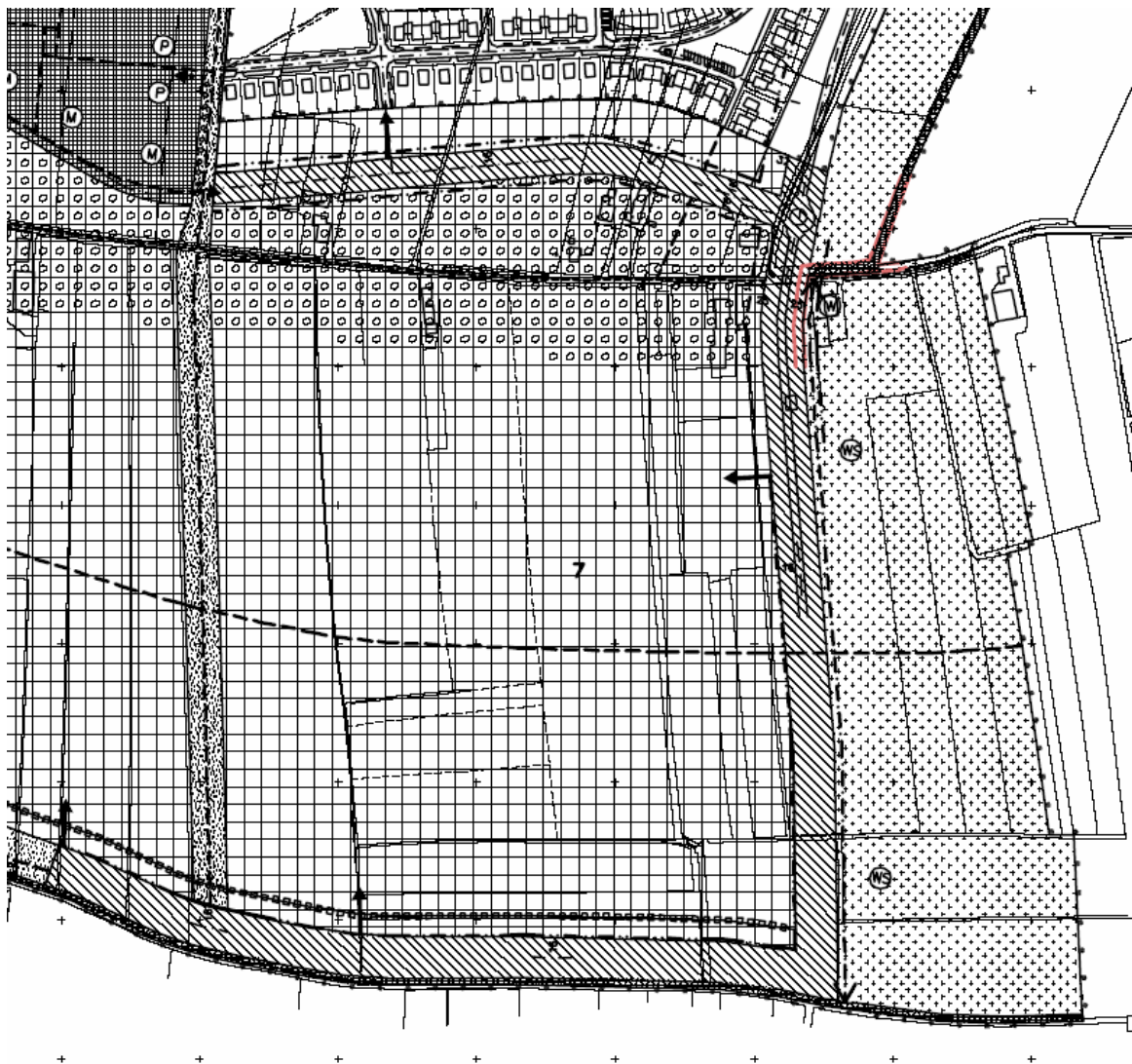
De afwijkende punten betreffen:

- een groter aantal woningen (van 450 naar 580 woningen);
- een hoger percentage appartementen (van 10% naar 28%);
- het perceel voor het multifunctioneel centrum is groter dan de toegestane perceelsgrootte van 800m². Het bebouwingspercentage van het perceel wordt vergroot;
- een speelvoorziening (een Jongeren Ontmoetings Plek) in de zone buffergroen.



Figuur 1 stedenbouwkundig plan buurt 7, 2008

De zone aan de oostzijde van buurt 7 heeft de bestemming buffergroen. Deze bestemming is bedoeld voor bos, bomen, beplantingen en overige groenvoorzieningen, maar ook voor langzaam verkeer.



Figuur 3 uitsnede plankaart bestemmingsplan Passewaaij Zuid, april 1995

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling'

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Deel 4 is de definitieve versie. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Samenwerking tussen gemeenten bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid staat voorop. Bij afstemming tussen gemeenten zijn WGR-plusregio's verantwoordelijk voor 'zaken' binnen de regio. De provincie is verantwoordelijk voor de bovenregionale samenhang.

2.2 Provinciaal beleid

Kansen voor de regio's, streekplan Gelderland 2005

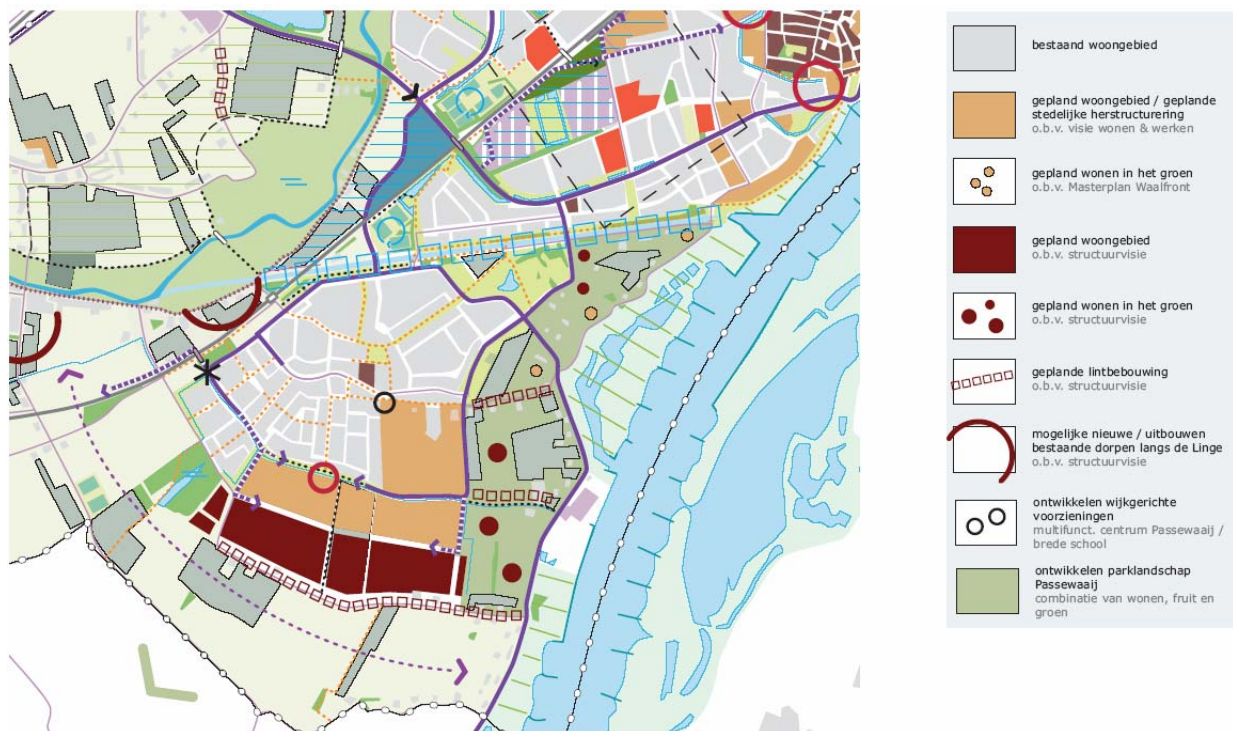
Het streekplan Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Het geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot en met 2015 en is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Tiel is onderdeel van de regio Rivierenland. Voor het realiseren van de gewenste bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie, waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen. Passewaaij Zuid is een van de locaties waarmee Tiel inspeelt op de regionale functie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Voorontwerp Structuurvisie Tiel, november 2008

In deze nieuwe structuurvisie geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. De visie is niet juridisch bindend, maar biedt wel het ruimtelijke kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

Passewaaij vormt al jaren de belangrijkste Tielse uitbreidingslocatie en zal ook de komende jaren verder worden uitgebouwd. Na afronding van de (lopende) plannen voor de buurten 7 tot en met 11 zet de structuurvisie in op een verdere uitbouw van Passewaaij in zuidelijke richting. In de noordwest hoek van buurt 7 is de ontwikkeling van een wijkgerichte voorziening opgenomen.



Figuur 4 Uitsnede voorontwerp Structuurvisie, 2008

Van kwaliteit naar kwantiteit, Woonvisie Tiel 2007-2010

De woonvisie is opgesteld aanleiding van het nieuwe regeerakkoord, dat aanstuurt op prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties ten behoeve van een grotere nieuwbouwproductie en wijkverbetering. Daarbij komt dat er in de woningmarkt een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit optreedt. De woningmarkt in Tiel kampt met de volgende problemen:

- Een te groot gat tussen huur en koop voor starters en onvoldoende aanbod voor huishoudens met een midden en hoger inkomen;
- meer vraag naar kwaliteit;
- stagnatie in de huurmarkt.

Om deze problemen aan te pakken, is een drietal hoofddoelen geformuleerd. Allereerst een vergroting van de doorstroming in zowel de huur- als koopsector en onderling. Ten tweede een kwaliteitssprong in de woningvoorraad. En tot slot het waarborgen van de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen.

Om deze doelen te bereiken wordt ingezet op het realiseren van meer kwaliteit in de bestaande voorraad en het creëren van een gedifferentieerd en kwalitatief goed aanbod in de vorm van nieuwbouw.

Het nieuwbouwaanbod moet vergroot worden door het bouwen van betaalbare, levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en de realisatie van betaalbare en duurdere woningen voor huishoudens met een midden of hoger inkomen.

In verband met deze ontwikkelingen zijn de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften met betrekking tot de woningvoorraad verouderd. Een bijstelling van de gestelde cijfers is daarvan het gevolg.

3. Planbeschrijving

3.1 MFC

Aan de Passewaayse Hogeweg, in de noord-west hoek van buurt 7 is een multifunctioneel centrum gepland. In het multifunctioneel centrum krijgen diverse maatschappelijk functies een plaats. Gedacht moet worden aan een gymzaal, fitnesscentrum, apotheek, huisartsenpraktijk, wijkcentrum en kinderdagopvang. Bij het MFC zullen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de Tielse parkeernormen die bij de verschillende functies horen.

3.2 Woningbouw fase 2

In buurt 7 worden in totaal circa 580 woningen gebouwd in diverse types en categorieën. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden circa 135 appartementen gerealiseerd. De appartementen worden gerealiseerd in blokken van maximaal 3 lagen, bij voorkeur voorzien van een schildkap. De appartementen gelegen aan het centrale park worden ontwikkeld als architectonische eenheid met de aan het park gelegen eengezinswoningen.

Parkeerplaatsen worden aangelegd aan de woonstraten en op de binnenterreinen. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt de norm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement in de goedkope categorie en 1,8 parkeerplaatsen per appartement in de middeldure categorie aangehouden.

3.3 JOP en groenzone

Voor de jongeren in Passewaaij wordt een ontmoetingsplek gerealiseerd aan de oostzijde van buurt 7. De exacte inrichting van de ontmoetingsplek is nog niet bekend. Maar gedacht kan worden aan een trapveld al dan niet in combinatie met een overkapte hangplek.

De rest van het gebied wordt ingericht als groenzone. Binnen deze groenzone wordt nog gekeken naar mogelijkheden voor een hondenuitlaat plek.

4. Randvoorwaarden/ onderzoek/ verantwoording

4.1 Ruimtelijke effecten

In de zone langs de Passewaaijse Hogeweg wordt gestreefd naar behoud en verdere ontwikkeling van het open en landelijke karakter. Dit resulteert in een lage bebouwingsdichtheid. Er bevinden zich met name vrijstaande woningen op ruimere kavels en een aantal schoolgebouwen. Een multifunctioneel centrum is qua verschijningsvorm cq ruimtelijke inpasbaarheid vergelijkbaar met de in de oorspronkelijke plannen toegestane onderwijsvoorzieningen in de zone Passewaaijse Hogeweg en past daarom goed op deze locatie. De ruimtelijke nabijheid van het winkelcentrum Passewaaij draagt nog bij aan de geschiktheid ervan. Om het landelijke beeld te behouden wordt het multifunctioneel centrum gerealiseerd in een groene en open omgeving, met aan de zuidzijde de parkzone, aan de westzijde een groenzone en aan de oostzijde een parkeerterrein met bomen.

Haaks op de parkzone is in het verkavelingsplan centraal een verdichting in de vorm van appartementen voorgesteld. Er is gekozen voor het realiseren van appartementen centraal in de buurt om een dichte bebouwingsrand richting het landschap/omgeving te voorkomen en de buurt een grote mate van transparantie richting de omgeving te laten krijgen. Tevens sluit de appartementenstrook op een goede manier aan op de dichtere strook langs het park. Het parkeren behorende bij de appartementen wordt voor een groot deel uit het zicht genomen doordat het in het hart van de buurt, achter de bebouwing plaatsvindt. Door de beperkte hoogte van de appartementen passen deze goed in het bebouwingsbeeld.

Ten Oosten van buurt 7 is de aanleg van een groenzone gepland met daarin ruimte voor een jongeren ontmoetingsplaats. Een jongeren ontmoetingsplaats is een speelvoorziening welke prima past in een groenzone. Gezien de doelgroep van deze ontmoetingsplaats is de ligging in deze groenstrook, net buiten de wijk, ook vanuit maatschappelijk oogpunt uitstekend. Daarnaast is er voldoende toezicht doordat de plek is gelegen aan de Jhr. P.A. Reuchlinlaan.

4.2 Waterparagraaf

Het nu geldende bestemmingsplan Passewaaij Zuid is voor de realisatie van de buurten 4,5, 6, 7 en 8 in 1995 vastgesteld en is niet voorzien van een waterparagraaf (pre watertoets tijdperk). Tijdens de ontwikkeling van de buurten 6 en 7 is als invulling van de klimaatverandering de wateropgave voor deze buurten samen met het waterschap vernieuwd. Het waterhuishoudingsplan voor buurt 6 en 7 geeft de achtergronden en (technische) invulling van de nieuwe wateropgave en is aan het waterschap onlangs aangeboden.

Het bestemmingsplan Passewaaij Zuid – Buurt 7, fase 2 is een kleine wijziging van de ruimtelijke invulling van het nog geldende bestemmingsplan Passewaaij Zuid.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. De voor water mogelijk relevante afwijkingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan zijn al meegenomen in het nieuwe waterhuishoudingsplan.

Ten opzicht van het geldende bestemmingsplan zijn ruimtelijk de volgende wijzigingen te noemen:

- een toename van het aantal woningen
- een toename van het aantal parkeerplaatsen als gevolg van de toename van het aantal woningen
- een toename van de perceelsgrootte voor het multifunctioneel centrum
- een toename van het bebouwingspercentage voor het multifunctioneel centrum

Het waterneutraal uitvoeren van de wijzigingen van dit plan is meegenomen in het waterhuishoudingsplan voor de buurten 6 en 7. Naast deze uitwerking, wordt binnen de voorgestelde ruimtelijke wijzigingen van dit bestemmingsplan verder invulling gegeven op het waterneutraal (klimaatneutraal) bouwen. Zo wordt gekeken naar de mogelijkheden voor vegetatiedaken, met name bij het MFC en naar het uitvoeren van de parkeerplaatsen in een

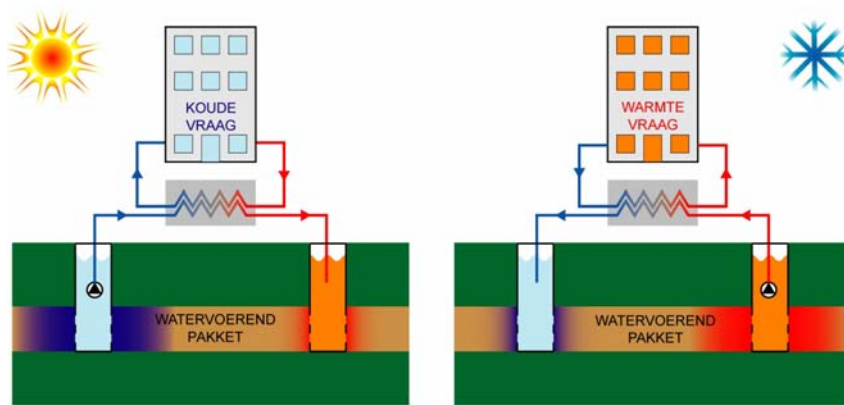
half-open verharding. Vegetatiedaken houden de neerslag direct vast en dragen bij aan het binnenklimaat van het gebouw. Half-open verharding zorgt voor een reductie van 50% van de afstroom van het hemelwater.

In dit bestemmingsplan (Passewaaij Zuid – Buurt 7, fase 2) wordt ervan uitgegaan dat het waterhuishoudingsplan buurt 6 en 7 voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is goedgekeurd door de betrokken partijen.

4.3 Klimaat en duurzaamheid

In het kader van haar klimaatbeleid streeft de gemeente Tiel naar een vermindering van de CO₂ uitstoot. Voor Passewaaij buurt 7 is onderzocht welke mogelijkheden er voor deze locatie zijn om de CO₂ uitstoot te reduceren. Dit heeft geleid tot de keuze voor een warmtevoorziening op basis van collectieve warmtepompen. Hiermee wordt een energie prestatie op locatie van 7,5 behaald (op een schaal van 1 tot 10) en een CO₂ reductie van minimaal 35%.

De warmtelevering in geheel buurt 7 wordt gerealiseerd in de vorm van 20 tot 25 warmtepomp-clusters. Per cluster wordt een bron geslagen tot het tweede watervoerend pakket op een diepte van ongeveer 60 m. Uit dit pakket wordt in de zomer grondwater onttrokken en gebruikt voor koeling. Het water neemt de overtollige warmte uit het gebouw op en wordt weer geïnfiltreerd. Zo ontstaat een warme bron. In de winter wordt het water uit de warme bron onttrokken. Met behulp van een warmtepomp wordt de warmte aan het water onttrokken en gebruikt voor de verwarming van het gebouw. Het afgekoelde water wordt geïnfiltreerd in de koude bron.



Figuur 5 Bron afbeelding: Notitie Energie uit de bodem, eerlijk en duurzaam, Werkgroep bodemenergiesystemen, 3 december 2007

Alle woningen en appartementen in buurt 7 worden op dit warmtenet aangesloten. Naast warmte worden met dit systeem de woningen en appartementen ook van koude voorzien. De afgifte van de warmte vindt plaats via vloerverwarming. Daarmee wordt naast CO₂ reductie ook een bijdrage geleverd aan het comfort (behaaglijk in zomer en winter, minder stofcirculatie, geen radiatoren).

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg van 21 december 2006 verplicht de raad om, bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het uitgangspunt van deze wet (voortvloeiend uit het Verdrag van Malta) is daarom primair dat in het bestemmingsplan, door middel van een gemeentelijke archeologische waardekaart, wordt vastgelegd waar zich archeologische waarden in de bodem kunnen bevinden.

Uitgangspunt van de wet is archeologische waarden zoveel mogelijk op de plaats waar ze liggen, ongeschonden te bewaren, al dan niet door het treffen van archeologische maatregelen.

Echter, daar waar dit niet mogelijk blijkt door bodemarchief versturende ingrepen, bouwwerkzaamheden, ontgravingen, grondwaterstandwijzigingen etc, kan worden gekozen de archeologische vondsten te beschermen door ze op te graven.

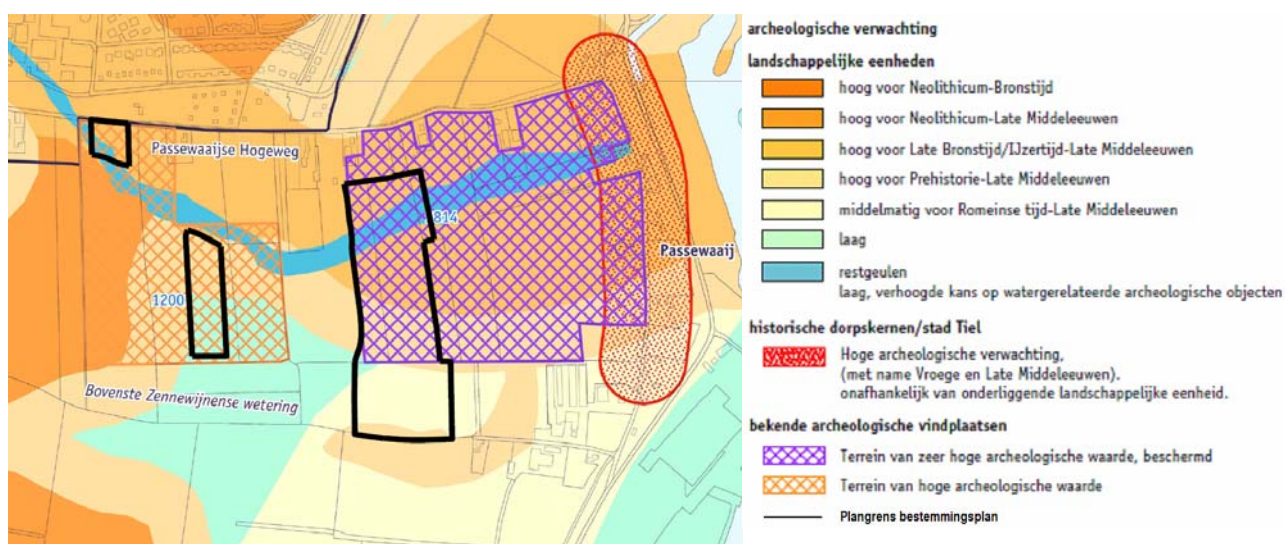
In november 2007 is de Cultuurhistorische waardekaart van de gemeente Tiel vastgesteld. Deze waardekaart bevat onder meer een archeologische waardekaart. Het overgrote gedeelte van het plangebied kent hierop een hoge archeologische (verwachtings)waarde.

In december 2009 is door het college het paraplu-bestemmingsplan Archeologie en bijbehorende archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierin is het archeologisch beleid voor Tiel vastgelegd. Dit beleid wordt in 2010 voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

De in het paraplu-bestemmingsplan Archeologie opgenomen regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Op delen van het plangebied Passewaaij buurt 7 is in het verleden al archeologisch onderzoek gedaan en is archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk. Voor deze gebieden is daarom geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Op die plaatsen waar voor de inwerkingtreding van de herziene Monumentenwet niet of onvoldoende archeologisch onderzoek is verricht kan besloten worden alsnog (voldoende) archeologisch onderzoek te verrichten. Het al dan niet doen van onderzoek, alsmede de aard en omvang van dergelijk onderzoek, dan wel het treffen van technische maatregelen om de archeologische (informatie)waarden te beschermen wordt door het college van burgemeester en wethouders bepaald.



Figuur 6 Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart en plangrens bestemmingsplan

In het plangebied is tevens een archeologisch rijksmonument aangewezen: het gebied ten oosten van de Jhr. P.A. Reuchlinlaan. Voor alle grondwerkzaamheden, alsmede alle andere wijzigingen aan de grond(waterstand), waaronder graafwerkzaamheden en ophogingen, zijn vergunningsplichtig. Een monumentenvergunning dient te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.5 Ecologische effecten

Buurt 7 ligt op korte afstand (ca. 1 km) van het beschermde Natura 2000-gebied, de Waal. De voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het bestemmingplan Passewaaij Zuid zullen geen afwijkende nadelige effecten hebben voor de ecologische situatie ter plaatse, noch in het natura 2000-gebied. Het te bebouwen gebied wordt niet vergroot met dit bestemmingsplan. Ook de mogelijkheid voor het realiseren van een speelvoorziening (JOP) heeft geen nadeel vanuit ecologisch oogpunt. Op de geplande locatie zijn geen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten, die nadelige gevolgen zullen ondervinden van de aanwezigheid van een JOP". Er is dan ook geen aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

Uiteraard moet er wel voorafgaand aan de werkzaamheden onderzocht worden of er beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn waar vervolgens rekening mee gehouden dient te worden.

4.6 Milieu effecten

Externe veiligheid

De gebieden liggen niet in een invloedsgebied of aandachtszone van risicobronnen als Bevi-bedrijven, hogedruk-aardgasleidingen of transportassen". Er zijn derhalve geen effecten vanuit externe veiligheid.

Geluid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door de Regio Rivierenland een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de te wijzigen plandelen buiten de 48 dB contour liggen. Het plan voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de hierop gebaseerde regeling. Dit betekent dat de bijdrage door de woningbouw op de luchtkwaliteit dermate gering is dat hiernaar geen onderzoek noodzakelijk is.

Daarnaast is met behulp van het CAR-model berekend wat concentraties fijn stof en stikstofoxiden langs de weg rond het plangebied zijn. Uit deze berekening (zie bijlage XX) blijkt dat langs de rondweg aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Bodem

In verband met de woningbouw in buurt 7 is in 2006 door CSO een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 06.J019.11) en in 2009 een aanvullend bodemonderzoek door TOP Milieu BV (rapportnummer 1808034-2). Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit voldoet voor de functie wonen. In de zoekzone voor de JOP is geen recent onderzoek uitgevoerd. Op basis van het in 1993 uitgevoerde bodemonderzoek van Chemielinco (rapportnummer 93617) ten behoeve van ontwikkeling van Passewaaij-Zuid wordt verwacht dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van een JOP. In het kader van de aanvraag om bouwvergunning zal worden beoordeeld of nieuw onderzoek noodzakelijk is.

5. Juridische aspecten

Het plangebied betreft een deel van de ontwikkellocatie buurt 7 in Passewaaij. De juridische opzet van dit bestemmingsplan gaat uit van flexibiliteit en rechtszekerheid. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart).

De regels zijn opgezet in 4 hoofdstukken, overeenkomstig het gestelde in de SVBP2008 behorende bij de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels 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 regels.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

De bestemmingen zijn opgebouwd, voorzover van toepassing uit de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- ontheffing van de bouwregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3 Gemengd-2

Het te realiseren Multi functioneel centrum heeft de bestemming Gemengd-2 gekregen. Binnen deze bestemming zijn de maatschappelijke voorzieningen waaronder een wijkcentrum, gezondheidszorg en kinderdagopvang, sportvoorzieningen als een gymzaal en een fitnesscentrum, een muziekschool en een dansschool. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak met een maximale hoogte van 12 meter. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikte functies toegestaan zoals parkeer- en speelvoorzieningen.

Artikel 4 Groen

Het buffergroen aan de rand van buurt 7 is bestemd voor groen met de daarbij behorende functies zoals speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen, paden en bruggen.

Artikel 5 Tuin

Voortuinen hebben de bestemming tuin gekregen.

Artikel 6 Verkeer

In deze bestemming bevinden zich de in het plangebied voorkomende wegen en (openbare) parkeerplaatsen.

Artikel 7 Wonen

Binnen de bestemming wonen bevinden zich de te realiseren woningen. Er is in deze bestemming geen onderscheid gemaakt in typen woningen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aan- uit- en bijgebouwen worden gebouwd.

Ondergeschikt aan de woonfunctie is het (onder voorwaarden) mogelijk om binnen de woonfunctie een beroep aan huis uit te oefenen en/ of een bed&breakfast. Er zijn mogelijkheden voor bedrijf aan huis middels een ontheffing.

Artikel 8 t/m 10 Waarde-archeologie 1, 4 en 6

Deze bestemming betreft de te beschermen archeologische waarden. In deze gebieden stelt het college nadere eisen aan een te verlenen bouwvergunning ten behoeve van het archeologisch erfgoed. Tevens is een aanlegvergunningstelsel in deze gebieden opgenomen. Het verschil tussen de verschillende dubbelbestemmingen zit in de omvang (oppervlakte) van projecten waaraan geen nadere eisen worden gesteld danwel aanlegvergunningen worden geëist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In deze regel is geregeld dat gronden die reeds bij een verleende bouwvergunning zijn meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een melding in aanmerking mag worden genomen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik strijdig is met het bedoelde gebruik in het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Hierin zijn alle ontheffingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Dit artikel betreft de procedureregels die het college in acht moet nemen bij het verlenen van een ontheffing zoals bedoeld in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Hierin staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van buurt 7 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Tiel en de GEM Passewaay 7 CV. Deze overeenkomst is te beschouwen als een zogenaamde anterieure overeenkomst, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen.

In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder meer de economische uitvoerbaarheid van buurt 7. De GEM is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van buurt 7, inclusief speelvoorzieningen en het MFC. Er bestaan geen twijfels over de economische haalbaarheid van het plan.

7. Overleg en inspraak

Over dit plan vindt overeenkomstig de afspraken met de provincie geen vooroverleg plaats met de provincie Gelderland. De reden hiervoor is dat de bestemmingsplanwijziging enkel een lokaal belang heeft. Ditzelfde geldt voor de diensten van de rijksoverheid.

Omdat een deel van een archeologisch rijksmonument in het plangebied is gelegen, heeft echter wel vooroverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE heeft de volgende reactie gegeven:

Op de verbeelding die bij het bestemmingsplan 'Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2' hoort, is het beschermde rijksmonumentterrein gecombineerd met een terrein van (hoge/middelhoge) archeologische waarde. Samen hebben de beide terreinen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gekregen. Op deze dubbelbestemming rust een aanleg- en bouwvergunningstelsel met bijbehorende vrijstellingen. Op de verbeelding onderscheidt het beschermde rijksmonument zich echter niet van het terrein van (hoge/middelhoge) archeologische waarde. Er staat alleen in de toelichting dat voor activiteiten op het rijksmonument een rijksmonumentenvergunning nodig is, maar de toelichting is niet bindend. Op deze manier ontstaat een onduidelijke en verwarrende situatie rondom de begrenzing van het archeologische rijksmonument en het bijbehorende vergunningstelsel zoals dat in de Monumentenwet 1988 is geregeld.

Antwoord college: Het college meent dat de Monumentenwet 1988 voorziet in instrumenten ter bescherming van het archeologisch rijksmonument: de monumentenvergunning. Aan het bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk dergelijke sectorale vergunningen niet gekoppeld (bijvoorbeeld kapvergunning).

Het college is het eens met de stelling dat er onduidelijkheid kan zijn rond de begrenzing van het archeologisch rijksmonument binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Daartoe is

de plangrens van dit bestemmingsplan toegevoegd aan de kaart waarin een uitsnede is verbeeld van de Archeologische waarden- en verwachtingskaart (figuur 6).

Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven te kunnen instemmen met dit bestemmingsplan, onder voorbehoud van een goedgekeurd waterhuishoudingsplan voor Passewaaij buurt 7. Naar verwachting is er een goedgekeurd waterhuishoudingsplan op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Gezien de geringe planologische wijziging en de geringe effecten daarvan voor de omgeving, is ervoor gekozen geen gebruik te maken van de gemeentelijke inspraakprocedure. De belangen van belanghebbende worden voldoende gewaarborgd in de formele procedure.