

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Begoniastraat 2a was tot voor enige jaren een gebouw aanwezig dat in gebruik was als kringloopwinkel met opslag. Door de verhuizing van deze kringloopwinkel naar een nieuw pand aan de Buitenbolkweg te Tiel is dit pand leeg komen te staan. De bedoeling is dat het verlaten pand gesloopt zal gaan worden. De eigenaar is van plan om ter plaatse maximaal 46 garageboxen te realiseren en/ of maximaal een zestal opslagdepots.

Onderstaand figuur geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Tiel West, waarin het terrein aan de Begoniastraat als verkeer is bestemd. Het verlaten pand is tijdelijk in gebruik gegeven. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van garageboxen en opslagdepots binnen het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken en bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en planologische situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt voor dit

bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 komt vervolgens de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 5 komen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan aan de orde. Het zesde hoofdstuk omvat de juridische planopzet. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling vertaald in een juridisch planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels. Het zevende hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Resultaten van inspraak en overleg komen tot slot in het achtste en tevens laatste hoofdstuk aan de orde.

2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het gebied

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel, bekend als Tiel sectie D nr. 4134, gelegen aan de Begoniastraat 2a.

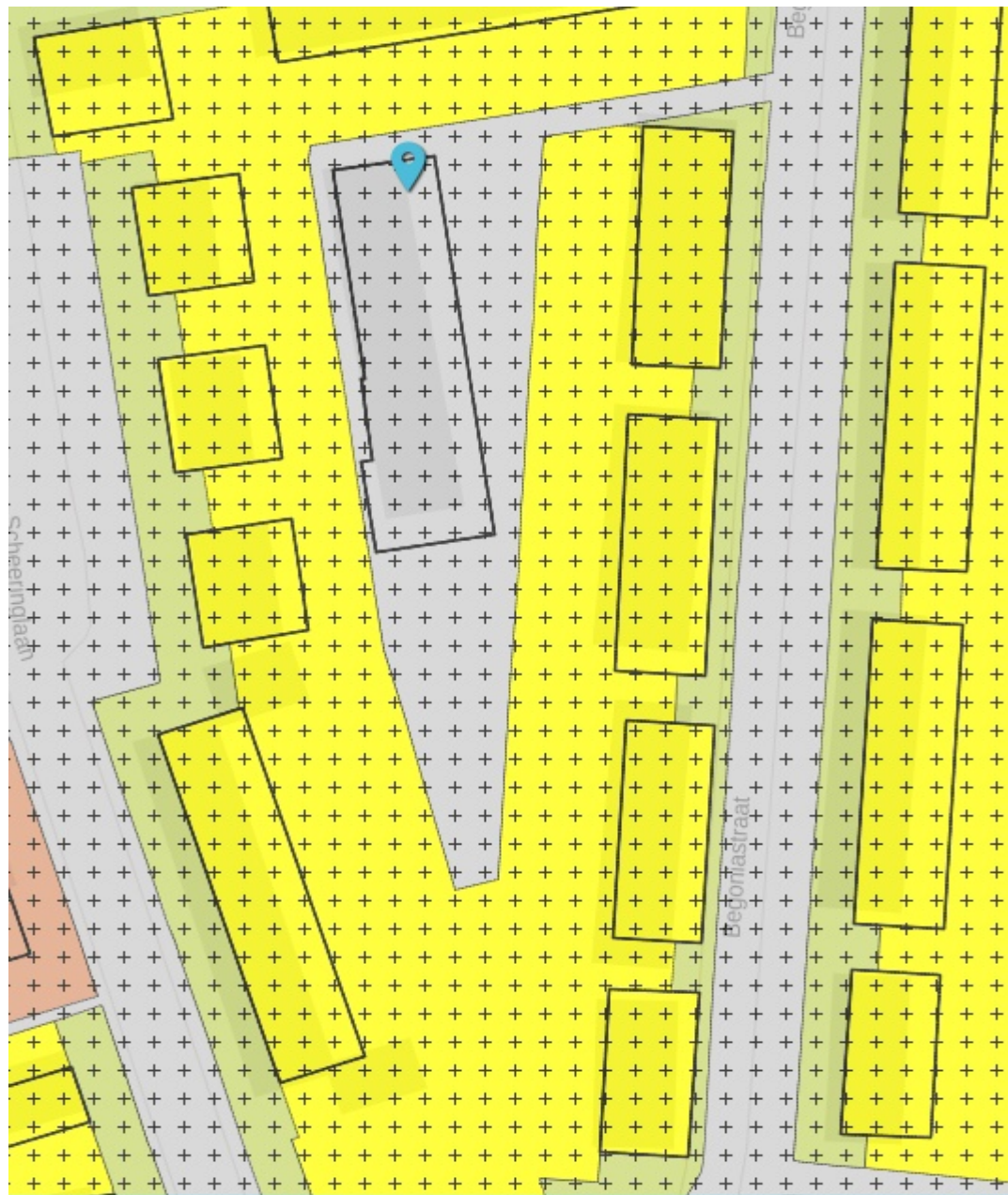


2.2 Geldende planologische situatie

Voor het betreffende plangebied geldt het bestemmingplan Tiel West (vastgesteld 15 februari 2012). In het vigerende bestemmingsplan heeft de huidige locatie de bestemming , 'Verkeer' , en 'Waarde – Archeologie 4'. Op grond van de planregels zijn de voor verkeer aangewezen gronden bestemd voor wegen, straten en paden, verblijfsvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, een bedrijf ten behoeve van opslag, in- en verkoop van gebruikte goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met aaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen, speelvoorzieningen, evenementen, jongeren ontmoetingsplaatsen, standplaatsen ten behoeve van markten en dergelijke, terrassen ten behoeve van aangrenzende horecavoorzieningen, uitstallingen ten behoeve van aangrenzende detailhandelsvoorzieningen, beeldende kunswerken, tuinen, wachtruimten

ten behoeve van het openbaar vervoer, met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerkne, geen gebouwen zijnde.

De navolgende figuur geeft een weergave van het vigerende bestemmingsplan. De verbeelding geeft de geldende bestemmingen, aanduidingen en het vigerend bouwvlak op de locatie weer.



Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Geldend bestemmingsplan Tiel West.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Tot 2028 heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Deze nationale belangen zijn nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SCIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd, dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, gebaseerd op de SER ladder.

Gelet op de aard en omvang van dit plan, werpt de SVIR geen belemmeringen op, mede vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. In het bij de wet behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn daartoe 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk moeten maken. Het betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;
- Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het 'duurzaam' omgaan met onbebouwd gebied: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van bestaande ruimte.

In onderhavige geval is in wezen geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, maar eerder van een 'veranderde' stedelijke ontwikkeling. Een oude bedrijfsloods wordt vervangen door 46 garages en 2 opslagdepots. Aan garages en opslagdepots is binnen de woonomgeving behoefte. Aan de loods waar het boedelcentrum in gehuisvest was niet meer.

De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland, die op 14 juli 2014 is vastgesteld, staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

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

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

Het plan past binnen dit beleid gelet op de kwaliteit van de leefomgeving die hiermee versterkt wordt.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan regels die horen bij de Omgevingsvisie. Lang niet alle regels in de verordening zijn provinciale regels. Een groot deel van de verordening bestaat uit rijksregels, zoals bijvoorbeeld het Barro. Met de Omgevingsvisie en –verordening anticipeert de provincie Gelderland op de Omgevingswet van het Rijk. De Omgevingsverordening vervangt de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied en maakt deel uit van een woonwijk.

In de Omgevingsverordening zijn bestaande stedelijke gebieden niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHWL). De Omgevingsverordening kent in bestaande stedelijke gebieden geen regels ten aanzien van deze gebieden.

Conclusie

Het voorliggend past binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

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



Uitsnede plankaart structuurvisie Tiel 2030

Het plangebied ligt in het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid met 'bestaand woongebied'. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de bestemming Verkeer.

In de plaats van een sterk verouderde loods waarin voorheen het boedelcentrum gehuisvest was, komen er nu garages en opslagdepots.

Conclusie

Het plan sluit aan op het beleid neergelegd in de structuurvisie Tiel 2030.

4 Planbeschrijving

De voorgenomen plannen voorzien in de realisatie van maximaal 46 garageboxen en maximaal 6 opslagdepots. De garageboxen en de opslagdepots zullen aaneen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. De ontsluiting zal via de Begoniastraat verlopen naast het perceel Begoniastraat 2a te Tiel. Een garagebox heeft een oppervlakte van circa 5 bij 6 m (30m²). De opslagdepots zullen passend gemaakt worden tussen de garageboxen in.

5 Randvoorwaarden en onderzoek

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven evenals water, archeologie en flora en fauna. Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst op de uitvoerbaarheid ten aanzien van bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning van belang indien er sprake is van functieveranderingen of ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermee is ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Vink, (verkennend bodemonderzoek Begoniastraat 2a te Tiel, d.d. 23 oktober 2015 projectnummer P15M0114).

Uitkomsten verkennend bodemonderzoek

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de onderzoekslocatie niet of nauwelijks is aangetast en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- diffuus heterogeen verdeeld over de locatie zijn in de opgeboorde (boven)grond bijmengingen met baksteen en sporen koolgruis waargenomen. Deze zintuiglijke waarnemingen hebben niet geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie, maar er is wel rekening gehouden met de waarnemingen bij de selectie van monsters voor analyse.
- In de bovengrond zijn gehalten aan zware metalen (cadmium, koper, kwik, lood en zink) aangetoond boven de achtergrondwaarde en plaatselijk tot boven het gemiddelde van de achtergrond en interventiewaarde. De in eerste instantie aangetoonde aanwezigheid van gehalten aan lood en zink boven de interventiewaarde ter plaatse van boring 5 en 8 is geverifieerd en uit dit onderzoek (zonebemonstering) blijkt dat gehalten boven de interventiewaarde niet reproduceerbaar zijn. Er is sprake van lichte verontreiniging.
- In de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.
- In het grondwater zijn barium en zink aangetoond boven de streefwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onderdacht' geen stand houdt. De aangetoonde lichte tot matige verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, mogelijk gemaakt. Evenmin wordt voorzien in nieuwe infrastructuur of wijziging van bestaande infrastructuur die belastend kan zijn voor de omgeving. In het kader van de Wet geluidhinder is daarom geen onderzoek nodig naar de geluidsbelasting.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is er wel aandacht voor geluid in algemene zin. Voorheen was sprake van een boedelcentrum waar bezoekers veelal met de auto naar toe kwamen. Dat er sprake zal zijn van aankomende en vertrekkende auto's wordt om die reden aangemerkt als passende bij de huidige, toegestane situatie. Er wordt uitgegaan van 2 verkeersbewegingen per dag per garagebox en/of opslagdepot, veroorzaakt door aankomende en vertrekkende auto's. Het totale aantal verkeersbewegingen wordt dan 78 per dag.

Gelet op de inrichting zal het daarbij gaan om stapvoets rijdend verkeer.

Wanneer het aantal garageboxen (46) en opslagdepots (6 in ogenschouw wordt genomen, samen met de beperkte mate van verkeersbewegingen dat hiermee gemoeid zal zijn, zal dit een geluidssituatie opleveren die niet noemenswaardig afwijkt van de bestaande situatie. Er wordt om die reden geen verslachtering van de kwaliteit van de leefomgeving verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de doorgang van het plan.

5.4 Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In dit geval voorziet het plan niet in gevoelige functies, die hinder kunnen ondervinden van of een beperkende werking kunnen hebben op (bedrijfs)inrichtingen in de omgeving. Evenmin wordt voorzien in (bedrijfs)inrichtingen die zelf juist van invloed zijn op gevoelige functies in de omgeving, zoals de naastgelegen woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek niet hoeft plaats te vinden indien een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM) of stikstofdioxide (NO).

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

De beoogde ontwikkeling betreft in dit geval de realisatie van 46 garageboxen en 6 opslagdepots en betreft derhalve geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (de Circulaire) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Situatie plangebied

In dit geval omvat het plan geen gevoelige functies waar personen langere tijd verblijven. Het wel of niet aanwezig zijn van bovengenoemde voorzieningen is daarom niet relevant voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Evenmin omvat het plan inrichtingen die zelf van invloed zijn op de externe veiligheid in de omgeving. Nader onderzoek naar dit aspect is om die reden niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.7 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussenplanvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Bovenlokaal

Het waterbeleid is van nationaal tot regionaal niveau geregeld via het Nationaal Waterplan, het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 en het Waterbeheersplan 2010 – 2015. Het plangebied valt in de functie 'Stedelijk gebied' in zowel het provinciale als het waterschapsbeleid. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem van het stedelijke gebied moeten gericht zijn op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijke gebied;
- het voorkomen van zettingen en beperken van schade door watertekorten;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorzieningen of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;

- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit (goede chemische en ecologische waterkwaliteit) voor oppervlaktewater;
- zorgen voor voldoende water.

Lokaal

Het lokale waterbeleid bestaat uit het Integraal Waterplan Tiel en het Waterstructuurplan Tiel. Het doel van het waterplan is het invullen van de kwalitatieve wateropgave in Tiel door het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. Het doel van het waterstructuurplan is het oplossen van de bestaande kwantitatieve wateropgave door het realiseren van extra water.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.7.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Tiel. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen A-watergangen. Ook de C-watergangen liggen niet in de directe nabijheid van het plangebied. De watergangen zijn in het beheer van het waterschap.

5.7.2 Effecten plan op waterhuishouding

Onderhoud watergangen

Gelet op de afstand van de watergangen ten opzichte van het plangebied levert het voorliggend plan geen belemmeringen op voor het onderhoud.

Hemelwaterretentie

De toename van het verhard oppervlak ligt ruim onder de 500m². Voor het voorliggende plan is dan ook geen compenserende waterberging nodig.

Overleg waterschap

Waterbeheerder in het plangebied is het waterschap Rivierenland. Over voorliggend bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Cultuurhistorie

In het plangebied is geen monument noch cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

5.8.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

In de gemeente Tiel is het archeologisch beleid juridisch-planologisch vastgelegd in het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 10 maart 2010). Hierin is aan het grootste deel van de gronden in de gemeente een waarde toegekend, afhankelijk van de verwachte kans op archeologische vondsten, de 'archeologische verwachtingswaarde'. Deze waarde is vertaald in dubbelbestemmingen, waarin voor verstoringen een ondergrens qua oppervlakte en diepte is opgenomen in de regels. Bij alle plannen waarbij de bodem dieper verstoord wordt en waarbij een groter oppervlak verstoord wordt, dient met onderzoek aangetoond te worden wat de werkelijke archeologische waarde van de gronden is, voordat grondverzet kan plaatsvinden.

Situatie plangebied

In het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Voor de gronden met de bestemming Waarde Archeologie 4, waar een middelhoge archeologische verwachting is, geldt een ondergrens bij verstoringen van 500 m² en 0,3m-mv.

De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen uit het parapluplan Archeologie. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd en waarbij de hiervoor genoemde ondergrens voor de geldende dubbelbestemming wordt overschreden, dient in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op deze wijze is de bescherming van archeologische waarden gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.9 Ecologie

Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen bescherming van soorten en bescherming van gebieden. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor bescherming van gebieden: de op basis van Europese richtlijnen aangewezen Natura 2000-gebieden (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden). Daarnaast is er het beschermingskader van het Natuurnetwerk Nederland (Ecologische Hoofdstructuur).

Indien de kans bestaat dat ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op door de Flora- en Faunawet beschermde planten en dieren, Natura 2000-gebieden of de EHS, dienen dergelijke plannen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet, respectievelijk de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader voor de EHS. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden of er sprake is van negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, of er voldoende mogelijkheden zijn om eventuele effecten te mitigeren of te compenseren en of hiervoor een ontheffing- of vergunningsplicht geldt.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Flora- en Faunawet vervangen door de Wet natuurbescherming.

5.9.1 Gebiedsbescherming

Het voorgenomen plan heeft betrekking op een deel intensief gebruikt perceel en deels op een perceel dat niet begroeid is. Hierdoor heeft het plan geen invloed in enig natuurlijk landschap of omliggende natuur/groenvoorzieningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen risico bestaat voor verstoring.

5.9.2 Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. In dit geval betreft het uitsluitend de sloop van de huidige, vervallen bouwwerken op een achterterrein. Ter plaatse kunnen diverse algemene soorten voorkomen, waar op basis van de Flora en faunawet in algemene zin een ontheffing voor bestaat. Daarnaast is bij de sloop van gebouwen de aanwezigheid van vleermuizen en/of vogels een aandachtspunt. Vleermuizen worden in dit geval niet verwacht, gelet op de vervallen staat van de bouwwerken en de nattigheid en tocht die dit in de hand werkt. Dit maakt het bouwwerk onaantrekkelijk voor vleermuizen in het algemeen.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Flora- en Faunawet vervangen door de Wet natuurbescherming. Omdat er geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied, heeft dit geen invloed op het plan.

Stikstofdepositie

Om eventuele effecten van het plan op het Natura 200 gebied in beeld te brengen, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd door middel van de Aerius Calculator, zoals hieronder is weergegeven. In de bijlage zijn de resultaten van de stikstofdepositieberekeningen opgenomen. Uit de berekening komt ondanks de toename van 92 verkeersbewegingen naar voren dat de depositie op de hectare 0,00 mol/ha/j toename zal bedragen. Er zijn dus geen rekenresultaten die voor de habitats hoger zijn dan de drempelwaarden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan vrijstelling heeft voor de vergunningsplicht en meldingsplicht. Conform de regelgeving van de PAS dient de berekening wel te worden bewaard.



5.10 Handhaafbaarheid

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze regels is een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 46 garageboxen en maximaal 6 opslagdepots aan de Begoniastraat 2 a mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een zg. dubbelbestemming gekregen. Binnen deze dubbelbestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen, waar specifieke regels gelden bovenop de regels van de enkelbestemming. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Algemene toelichting op de regels

De regels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende vergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op vergunningaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een vergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een vergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.
- Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.
- Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.
- Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.

6.4 Toelichting bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent een enkelbestemmingen, te weten "Verkeer" en een dubbelbestemming, te weten "Waarde – Archeologie 4".

Verkeer - Garageboxen/opslagdepots

Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming is eveneens opgenomen ter voorkoming van de aantasting van de (potentiële) archeologische waarden in de grond. Hierbij is sprake bij grondwerk dieper dan

0,30 meter onder het maaiveld en bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m².

6.5 Retrospectieve toets

Het uitvoeren van een retrospectieve toets vormt bij de actualisatie van bestemmingsplannen een vast onderdeel. De toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan, die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen. Met andere woorden een inventarisatie van alle illegale situaties. Hiertoe worden de resultaten uit de veldinventarisatie vergeleken met de vigerende bestemmingsplannen en verleende bouwvergunningen.

Strijdige situaties worden vervolgens getoetst aan het beleidskader waar onderhavig bestemmingsplan op is gebaseerd. Aangegeven wordt in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie wordt gelegaliseerd.

Er zijn geen strijdige situaties geconstateerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt bovendien de huidige situatie vervangen door een nieuwe ontwikkeling.

7 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt vervangende nieuwbouw mogelijk gemaakt. Hierbij wordt het oude boedelcentrum gesloopt en vervangen door maximaal 46 garageboxen en maximaal 6 opslagdepots. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend. Voor de gemeente bestaan geen (maatschappelijke) kosten voor de realisatie van het plan. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan “Tiel West – Begoniastraat” verzonden naar de vooroverlegpartners van de gemeente Tiel. De resultaten van dit overleg zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

8.2 Inspraak

Er is gekozen om geen gebruik te maken van de inspraakprocedure zoals bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening. Belangrijk argument hiervoor is dat de complexiteit van dit plan gering is.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt bij het omgevingsloket en middels de vereiste digitale kanalen ter visie gelegd. Gedurende de zienswijzeperiode zijn er van 3 personen zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen zijn voor de raad geen aanleiding geweest het plan gewijzigd vast te stellen. .