

Toelichting

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Het woonzorgcomplex Westlede was niet meer bruikbaar voor bewoning (eigendom van SCW) en is een aantal jaren geleden leeg komen te staan en daarna gesloopt.

De huidige locatie van het winkelcentrum (Kwadrant) is vanwege zijn ligging en bereikbaarheid beter geschikt voor een winkelcentrum. Maar het winkelcentrum is te klein en er zijn parkeerproblemen. Uitbreiding ter plaatse is niet mogelijk. Daarom is de kans aangegrepen om een nieuw en groter winkelcentrum te realiseren op de locatie van Westlede.

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 "beschrijving bestaande situatie" een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en planologische situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 komt vervolgens de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 5 komen de randvoorwaarden van het wijzigingsplan aan de orde. Het volgende hoofdstuk behandelt de juridische aspecten en zet uiteen op welke wijze het in hoofdstuk 4 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het zevende hoofdstuk gaat vervolgens 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.

DEEL 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het gebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Tiel. Het plangebied is bebouwd met solitaire bedrijfsopstal, opgetrokken uit een bouwlaag. Het overgrote deel van het terrein is momenteel onbebouwd. Tot 2013 bevond zich hier het woonzorgcentrum "Westlede". Het woonzorgcentrum "Westlede" dat inmiddels is gesloopt, bestond uit 6 verdiepingen (94 wooneenheden) aangevuld met 24 aanleunwoningen in gebouwen van 2 verdiepingen. De fundering is niet verwijderd.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt begrensd door de Nieuwe Tielseweg ten noorden, de Trichtstraat ten westen, de Wadenloijenlaan ten zuiden en de Teisterbantlaan ten oosten.

2.2 Geldende planologische situatie



figuur 1; huidige situatie

In het plangebied geldt het bestemmingplan Tiel West (vastgesteld 15 februari 2012).

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen;

- Maatschappelijk - Woonzorginstelling (M-WZI)

Deze gronden mogen worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van een woonzorginstelling. De gebouwen moeten worden opgericht binnen de daartoe op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Binnen het grootste bouwvlak is bebouwing toegelaten tot een bouwhoogte van 18 meter; in de kleinere bouwvlakken bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter. Buiten de bouwvlakken zijn fietsenstallingen toegelaten met een bouwhoogte van 3 meter en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m².

- Wonen (W)

Deze gronden mogen worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van het wonen. Binnen de twee op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mogen gestapelde woningen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de planregels worden aan het aantal woningen en de maatvoering daarvan verder geen voorwaarden verbonden.

- Dienstverlening (DV) met functieaanduidingen kantoren (K) en wonen uitgesloten (-W).

Deze gronden mogen worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van dienstverlening en kantoren. Het begrip dienstverlening wordt in de planregels gedefinieerd als het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag bedrijfsbebouwing worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

- Groen (G)

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- groenvoorzieningen
- waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt;

- evenementen;
- speelvoorzieningen;
- jongeren ontmoetingsplaatsen;
- beeldende kunstwerken;
- nutsvoorzieningen.

gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de onder e, f en g genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels;

- de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

- Verkeer (V)

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. wegen, straten en paden;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. (fiets)parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen

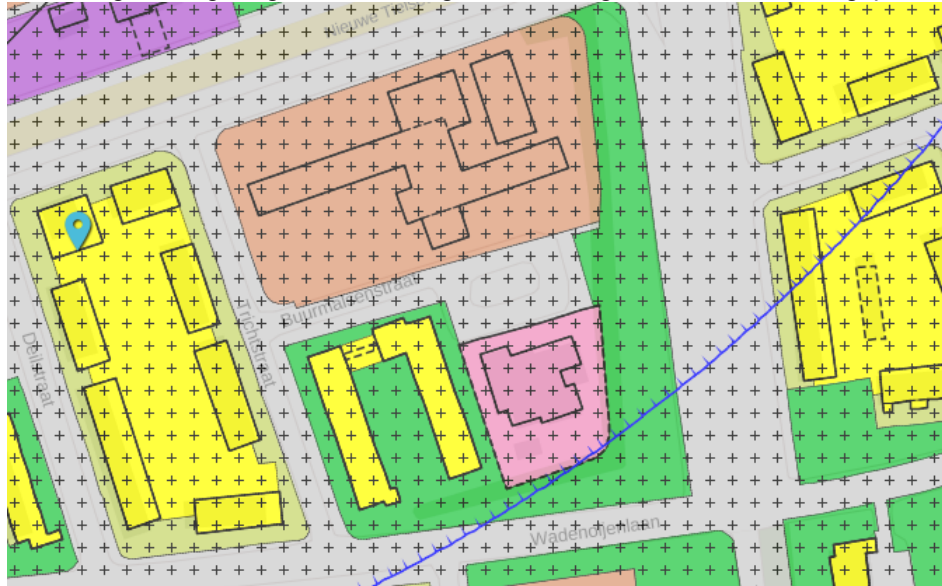
met daaraan ondergeschikt;

- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. evenementen;
- j. jongeren ontmoetingsplaatsen;
- k. standplaatsen ten behoeve van markten en dergelijk;
- n. beeldende kunstwerken;
- o. tuinen;
- p. wachtruimten ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn. Hiervoor gelden de volgende regels;

- a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

De navolgende figuur geeft een weergave van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: geldend bestemmingsplan Tiel West.

Dit nieuwe bestemmingsplan biedt het planologisch juridisch kader waarbinnen het winkelcentrum gerealiseerd kan worden.

DEEL 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

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.

Artikel 3.6.1 van het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder').

- beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
- indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Winkels

Het huidige aanbod in de wijkcentra van Tiel laat - met uitzondering van de Kranshof - een beperkt dagelijks aanbod zien, dat onvoldoende kan voldoen aan de vraag van de inwoners. Door in het 'nieuwe' Kwadrant de Aldi te verplaatsen, de Em-Té supermarkt te vergroten, en ook de rest van het aanbod te versterken, ontstaat een up-to-date wijkwinkelcentrum, dat de toekomst weer positief tegemoet kan zien. Juist de combinatie van discount en full service geeft een aanzienlijke versterking. De distributie planologische berekening laat zien, dat er voldoende marktruimte aanwezig is voor versterking van de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. In feite maakt dit duidelijk, dat er behoefte is aan versterking. Tevens geldt als uitgangspunt dat de detailhandelsmeters van de Kwelkade mee verplaatst worden naar het nieuwe winkelcentrum.

Woningen

Het plan voorziet in de bouw van 28 appartementen. Tot voor kort waren op de locatie 24 aanleunwoningen en een woonzorgcomplex met 94 wooneenheden aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan zijn deze functies nog steeds toegestaan. In die zin is er geen

toename van het aantal woningen en past de ontwikkeling dus binnen de regionale afspraken.

Na de eerste trede positief te hebben beantwoordt, volgt de tweede trede. Deze motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is het geval: het winkelcentrum en de woningen worden gebouwd op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd gaat worden, is de derde trede (zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte) niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat de planvoorming voor een nieuw winkelcentrum Kwadrant voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in de 'Omgevingsvisie Gelderland'. De provincie heeft ervoor gekozen om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijk woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Met de realisatie van de verplaatsing van het winkelcentrum wordt het woon- en leefklimaat en daarmee het vestigingsklimaat in Tiel verbeterd. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de genoemde doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsverordening staan de regels die horen bij de omgevingsvisie.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in *Rivierenland*. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten;

- logistiek
- agribusiness
- vrijetijdseconomie
- vitaal platteland, waarbij dit laatste ziet op onder meer een passend voorzieningenniveau in *kernen* en dorpen.

Detailhandel

De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging en door demografische ontwikkelingen verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkel terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

Transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

De provincie stimuleert en ondersteunt de vernieuwing en transformatie van winkelgebieden om leegstand en verpaupering te voorkomen.

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is niet gelegen in een zone waarvoor in de omgevingsverordening specifieke beschermingsregels zijn opgenomen, zoals waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO).

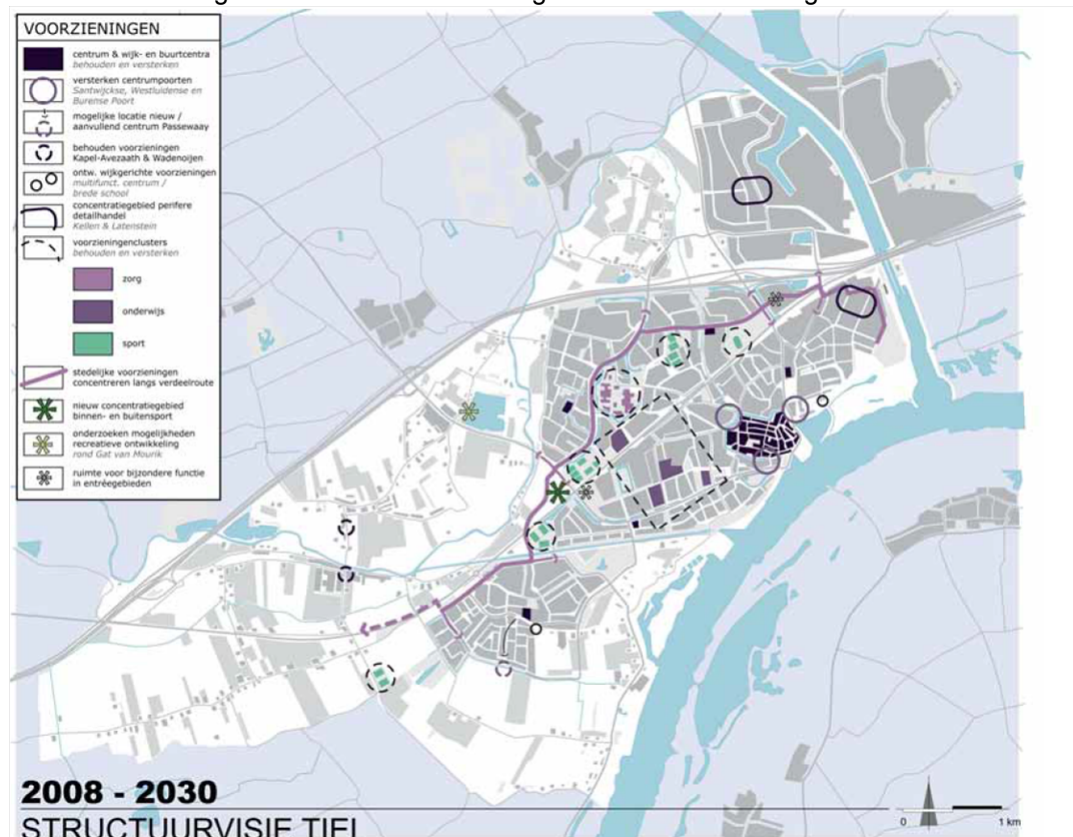
Het plan past goed binnen de regels uit de verordening en geeft invulling aan de gewenste vernieuwing van winkelcentra.

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.

De structuurvisie geeft voor winkelvoorzieningen onder meer het volgende aan:



Figuur 3: Uitsnede plankaart structuurvisie Tiel 2030

Verspreid over de gemeente zijn daarnaast zes wijkcentra te vinden. De inzet is deze centra zo veel mogelijk te behouden, aangezien ze een belangrijke drager vormen voor de kwaliteit van de verschillende Tielse buurten. Mocht een van deze centra op de lange termijn niet langer concurrerend zijn, dan kan bundeling van twee nabijgelegen centra worden, overwogen, eventueel in combinatie met andere functies. De winkelvoorziening aan de Kwelkade (=Aldi) neemt een aparte positie in en kan goed elders in Tiel worden ondergebracht. Middels het voorliggende plan wordt voorzien in de concentratie van deze twee centra.

Conclusie

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

3.3.2 Gebiedsvisie Tiel West

De gebiedsvisie Tiel-West is op 17 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Tiel. De visie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkelingsrichting van Tiel West voor de komende 10 jaar, met een doorkijk tot 30 jaar, weer. Uit de visie valt op te maken waar de kwaliteiten moeten worden gehandhaafd, waar kwaliteiten moeten worden toegevoegd en waar plannen en projecten tot ontwikkeling zullen komen. De visie biedt tevens het kader voor bestemmingsplan Tiel-West.

"Aldi locatie";

In de toelichting bij het bestemmingsplan Tiel-West is ten aanzien van de Aldi locatie het volgende opgemerkt;

Aan de Kwelkade, in het zuidoosten van het plangebied, is momenteel de supermarkt Aldi gevestigd. Er wordt overwogen deze Aldi naar een andere locatie binnen Tiel te verplaatsen, waarmee de locatie (v.d. Aldi) kan worden herontwikkeld voor woningbouw. De verplaatsing van de Aldi is in principe gewenst binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan. Er is echter momenteel nog geen vervangende locatie beschikbaar. Mede als gevolg hiervan is de gewenste invulling van de locatie met woningbouw ook nog niet nader uitgewerkt. De gemeente heeft dan ook besloten met onderhavig bestemmingsplan (=Tiel-West) een wijzigingsbevoegdheid voor de Aldi-locatie op te nemen. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat de vigerende bestemming kan worden gewijzigd in een andere bestemming, namelijk hoofdzakelijk een woonbestemming. Hiertoe moet te zijner tijd, indien concrete plannen bekend zijn, een wijzigingsplan worden opgesteld, waarbij de haalbaarheid van het plan (door middel van nader onderzoek) moet zijn aangetoond."

Uit bovenstaande blijkt, dat een nieuwe locatie voor de Aldi wenselijk is en past binnen de gebiedsvisie.

DEEL 4 Planbeschrijving

Huidige situatie

Na de oorlog werden op grote schaal uitbreidingswijken aangelegd. Deze wijken worden gekenmerkt door een ruimtelijk heldere, planmatig ontworpen opzet.

De wijken hebben een ruime en overzichtelijke stedenbouwkundige structuur en worden gekenmerkt door een zorgvuldige positionering van bouwblokken in patronen.

De nabijheid van groenstructuren zoals de Dode Linge, het Inundatiekanaal, het buitengebied en de Waal als groene uitloopgebieden dragen bij aan een goede leefbaarheid van de rijken. Daarnaast zijn deze zones van belang voor de ruimtelijke beleving van Tiel, ze hebben daarom een hoog ambitieniveau.

De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken met verschillende patronen per wijk, die de wijken ieder hun eigen karakter, kansen en kwaliteit geven.

De nieuwe Tielseweg is een belangrijke schakel binnen het wegennetwerk, ze verbindt de wijken met de binnenstad en ondersteunt de oriëntatie binnen de gemeente.

Toekomstige situatie

Het plan gaat uit van de ontwikkeling van een winkelcentrum, inclusief de benodigde parkeerplaatsen. Boven de winkels worden woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein zal worden voorzien van een duurzame groene zone. Zie ook onderstaand schetsontwerp.



Inpassing groen parkeerterrein



mpressie vanaf de Nieuwe Tielseweg

DEEL 5 Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

5.1 Bodem

Onderzocht dient te worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en vervolgens een verkennend bodemonderzoek voor het gedeelte waar gebouwd zal worden. Hieronder zijn de conclusies van de onderzoeken weergegeven. In Bijlage 2 en Bijlage 3 zijn beide onderzoeken opgenomen.

Historisch bodemonderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van BügelHajema een vooronderzoek (NEN 5725) uitgevoerd aan de Nieuwe Tielseweg - Buurmalsenstraat (Westlede) te Tiel in de gemeente Tiel.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De onderzoekslocatie heeft tot het eind jaren '50 van de vorige eeuw een agrarische bestemming gehad (akker). Hierna is de locatie in gebruik geweest ten behoeve van de fruitteelt (boomgaard). In het verleden zijn enkele kavelsloten aanwezig geweest binnen de onderzoekslocatie in noord(west) - zuid(oost)elijke richting. Aan de noordzijde van het plangebied bevonden zich destijds 2 bebouwde (woon)percelen.

Vanaf 1970 is de locatie bebouwd met een kleuterschool (Buurmalsenstraat 1) en een bejaardentehuis (Buurmalsenstraat 2). De kleuterschool is nadien enige malen uitgebreid. In de huidige situatie is de bebouwing in gebruik als kantoor van een uitzendbureau (Unique). De bebouwing van het bejaardentehuis (Westlede) is in de periode 2013-2014 gesloopt. De betonvloeren en onderliggende fundering zijn nog aanwezig. Op de locatie is breekpuin in depot aanwezig, waarschijnlijk afkomstig van de gesloopte bebouwing.

Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot de aanwezigheid van onder- of bovengrondse brandstoftanks en/of potentieel bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten (puntbronnen).

Op basis van het vooronderzoek zijn een aantal deellocaties geïdentificeerd. In tabel 1 zijn de onderzoeksstrategieën, die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties, weergegeven.

Tabel 1. Onderzoeksstrategie

Deellocatie	Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: voormalige kavelsloten	± 1.200 m ²	metalen, PAK:	VED-HE
B: voormalig woonperceel noordwestzijde	± 250 m ²	metalen, PAK:	VED-HE
C: voormalig woonperceel noordoostzijde	± 250 m ²	metalen, PAK:	VED-HE
D: overige terreindelen (voormalige boomgaard)	± 14.300 m ²	chloorbestrijdingsmiddelen: overige onderzoeksparameters:	VED-HE ONV

Onderzoeksstrategieën

volgens

NEN-5740:

ONV

:

Onverdacht

VED-HE : Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging

Aan de hand van de geldende onderzoeksstrategieën wordt een onderzoeksinspanning voorgesteld zoals die in tabel 2 is vermeld.

Tabel 2. Voorgestelde onderzoeksinspanning

Deellocatie	Veldwerk		Analyses	
	Boringen/peilbuizen	Verharding	Grond	Grondwater
A: voormalige kavelsloten	8 (2,0 m -mv) 1 (peilbuis)	onverhard/klinkers/beton	standaardpakket (3x)	standaardpakket (1x)
B: voormalig woonperceel noordwestzijde	3 (1,0 m -mv) 1 (2,0 m -mv) 1 (peilbuis)	onverhard	standaardpakket (2x)	standaardpakket (1x)
C: voormalig woonperceel noordoostzijde	3 (1,0 m -mv) 1 (2,0 m -mv) 1 (peilbuis)	onverhard	standaardpakket (2x)	standaardpakket (1x)
D: overige terreindelen (voormalige boomgaard)	20 (1,0 m -mv) 5 (2,0 m -mv) 2 (peilbuis) (*A)	onverhard/klinkers/asfalt	standaardpakket (7x) OCB (4x) (*B)	standaardpakket (2x)(*A)
(*A)	Het grondwateronderzoek wordt deels gecombineerd uitgevoerd met de overige deellocaties			
(*B)	De bovengrond (of oorspronkelijke bovengrond in geval van de aanwezigheid van een ophooglaag) dient geanalyseerd te worden op OCB			

Gelet op de aard van de voormalige werkplaats (eigen onderhoudswerkzaamheden) is dit terreindeel voorsnog niet opgenomen als deellocatie. Bij de verdeling van de boringen over deellocatie D dienen ter plaatse van dit terreindeel zekerheidshalve wel boringen te worden gepositioneerd.

De positie van de voormalige kavelsloten zoals weergegeven in bijlage 5 van het onderzoek betreffende globale posities op basis van topografisch kaartmateriaal en historische luchtfoto's. De exacte ligging van de sloten staan naar verwachting op tekeningen die destijds opgemaakt zijn ten behoeve van het bouwrijp maken. Deze dossiers zijn niet meer bij de gemeente Tiel in bezit maar bevinden zich in het streekarchief te Tiel. Voorafgaand aan de uitvoering van het bodemonderzoek wordt geadviseerd de exacte positionering van de gedempte sloten vast te stellen.

Verder is door de gemeente Tiel aangegeven dat indien meer dan sporen puin in de bodem worden aangetroffen, het onderzoek uitgebreid dient te worden met een verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707).

Verkennend bodemonderzoek

In aanvulling op het historisch bodemonderzoek heeft Geofoxx een verkennend bodem- en indicatief asfaltonderzoek uitgevoerd op de locatie Westlede te Tiel, voor het gedeelte waar bebouwing zal worden gerealiseerd.

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van de voormalige kavelsloten is in de bovengrond sprake van lichte verontreinigingen met nikkel, zink, PAK en PCB's. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen en xylenen.
- Ter plaatse van het voormalig woonperceel aan de noordwestzijde is de bovengrond (0,00-0,25 m-mv) licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik en lood. In de ondergrond (0,50-1,50 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

- Ter plaatse van de voormalige boomgaard en overige terreindelen is de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, PCB's en/of OCB's. Alleen ter plaatse van boring 312 (0,25 - 0,50 m-mv) is de grond sterk verontreinigd met koper. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel en het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen en xylenen. Vanwege het sterk verhoogde gehalte aan koper in CMM2 en de resultaten van de uitsplitsing wordt verwacht dat ter plaatse van boring 316 op een diepte van 0,25 - 0,5 m- mv een sterk verhoogd gehalte aan koper aanwezig is. Gezien de ligging, de aanwezigheid van een kruipruimte ter plaatse van de voormalige bebouwing ten oosten en zuiden van de betreffende boring en het resultaat van het grondwater ter plaatse van boring 102, wordt verwacht dat de verontreiniging beperkt van omvang (< 25 m3) is. Daarmee is er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging en zal een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk zijn. Een definitief oordeel hierover kan alleen door het bevoegd gezag worden gegeven.
- De licht verhoogde concentraties van barium kunnen een natuurlijke oorsprong hebben. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie aan naftaleen en xylenen is onbekend.
- Het asfalt wordt op basis van het indicatieve onderzoek als niet-teerhoudend beschouwd.

Conclusie

Uit de onderzoeken die tot nu toe zijn uitgevoerd blijken geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Voor het gedeelte waar het parkeerterrein gerealiseerd wordt, dient nog een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Naar verwachting zullen ook de resultaten van dit onderzoek niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.3 Geluid

5.2 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 een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg.

Van belang voor het plangebied zijn de Waardenburglaan/Nieuwe Tielseweg, Teisterbantlaan en de Wadenhoijenlaan. De Waardenburglaan/Nieuwe Tielseweg kent een 50 km per uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Teisterbantlaan en de Wadenhoijenlaan kennen weliswaar een snelheidsregime van 30 km per uur en derhalve geen zone maar dienen op grond van de verwachte verkeersintensiteiten in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen te worden in het akoestisch onderzoek.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van een aantal woningen een te hoge geluidsbelasting kent vanwege de Nieuwe Tielseweg. Voor deze woningen dient een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tiel aangevraagd te worden. De locatie van de betreffende woningen en waarneempunten is weergegeven op de afbeelding aan het eind van deze paragraaf.

Voor de gevels 1 tot en met 7 dient een hogere waarde vastgesteld te worden overeenkomstig de in rood genoemde waarden in navolgende tabel vanwege de Nieuwe Tielseweg. Per punt is een woning per bouwlaag voorzien. Uit onderstaande tabel blijkt dat voor maximaal 13 woningen een hogere waarde vastgesteld dient te worden.



won.	wnp	Nieuwe Tielseweg		Nieuwe Tielseweg	
		waarneem- hoogte 7,4 m	overschrijding ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting	waarneem- hoogte 10,6 m	overschrijding ten hoog- ste toelaatbare geluids- belasting
1	1.1	47 dB	nvt	55 dB	7 dB
	1.2	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	1.3	36 dB	nvt	42 dB	nvt
2	2.1	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	2.2	45 dB	nvt	54 dB	6 dB
	2.3	36 dB	nvt	42 dB	nvt
3	3.1	44 dB	nvt	54 dB	6 dB
	3.2	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	3.3	32 dB	nvt	37 dB	nvt
4	4.1	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	4.2	45 dB	nvt	54 dB	6 dB
	4.3	32 dB	nvt	35 dB	nvt
5	5.1	45 dB	nvt	54 dB	6 dB
	5.2	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	5.3	28 dB	nvt	27 dB	nvt
6	6.1	58 dB	10 dB	58 dB	10 dB
	6.2	47 dB	nvt	54 dB	6 dB
	6.3	26 dB	nvt	27 dB	nvt
7	7.1	44 dB	nvt	50 dB	2 dB
	7.2	45 dB	nvt	50 dB	2 dB
	7.3	39 dB	nvt	40 dB	nvt

Uit het onderzoek komt daarnaast naar voren dat voor één woning (18) sprake is van een te hoge geluidsbelasting vanwege de Wadenoijslaan. Hiervoor kan geen hogere waarde verleend worden vanwege het feit dat het hier een 30 km/uur weg betreft. Om toch te voldoen aan de eisen van een goed leefklimaat dienen zodanige maatregelen aan de gevel getroffen te worden dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting op de gevel van woning 18 betreft exclusief aftrek op grond van artikel 110 Wgh 58 dB. Op grond van het Bouwbesluit dient de gevelwering minimaal 20 dB te bedragen. Aan deze zijde van de woning zal dus een gevelwering van 5 dB extra gerealiseerd dienen te worden.

woning	wnp	Wadenoijslaan	Extra demping tov het bouwbesluit
18	18.1	46 dB	--
	18.2	49 dB	--
	18.3	58 dB	5 dB

Woning met te hoge geluidsbelasting vanwege de Wadenoijslaan (excl. aftrek ogv art. 110 g Wgh

5.3.2 Geluid winkelcentrum

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van een nieuw te realiseren winkelcentrum, bestaande uit twee supermarkten en een aantal dagwinkels. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. Het gehele onderzoek en bijlagen zijn opgenomen in Bijlage 5 en 6.

Onderzocht is de geluidsbelasting op de omgeving vanwege een nieuw te realiseren winkelcentrum Westlede in Tiel, in de gelijknamige gemeente. Het bestaande winkelcentrum Kwadrant in Tiel is verouderd en biedt onvoldoende parkeergelegenheid voor de klanten. Om toch aan de behoeften te kunnen voldoen is men voornemens om op de locatie van het voormalig verzorgingstehuis Westlede een nieuw winkelcentrum met 28 appartementen te realiseren. Het plan zal worden gerealiseerd in het vierkant tussen de wegen Nieuwe Tielseweg, Teisterbantlaan, Wadenoijenlaan en Trichtstraat in Tiel. Binnen het plan voor een winkelcentrum en wonen in Tiel zijn twee supermarkten, één fullservice supermarkt (bijvoorbeeld Emté) en één discountsupermarkt (bijvoorbeeld Aldi) en een aantal dagwinkels voorzien waaronder een groentenzaak, bakker, slager, drogist, bloemenzaak, snackbar, et cetera. Voor de opgestelde geluidsprognose is in overleg met de opdrachtgever en de betrokken supermarkten een representatieve bedrijfssituatie opgesteld. Daarnaast zijn voor een aantal geluidsbronnen en bedrijfstijden aannames gedaan op basis van geluidsonderzoeken bij soortgelijke inrichtingen. Voor de onderbouwing van de gebiedstypering wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het rapport en Bijlage 7 van deze toelichting. Hierin kan, voornamelijk op basis van de indeling van het gebied overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en de randvoorwaarden van de VNG-publicatie, gesteld worden dat hier sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Bij de bestaande woningen bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 55 dB(A) bij de woningen aan de Teisterbantlaan. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde van stap 2 voor een gemengd gebied (grenswaarde van 50 dB(A)) van de VNG-publicatie. De overschrijding vindt plaats in zowel de dag- avond- als nachtperiode.

Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus bedraagt deze ten hoogste 75 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 74 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt de grenswaarde van stap 2 met 5 dB in de dag- en 14 dB in de nachtperiode overschreden. In de avondperiode wordt wel voldaan aan de gestelde grenswaarde. Bij de nieuw te bouwen appartementen kan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij meerdere immissiepunten niet worden voldaan aan de grenswaarde van stap 2 voor een gemengd gebied (grenswaarde van 50 dB(A)) van de VNG-publicatie. Het hoogste geluidsniveau bedraagt 55 dB(A) waarmee de grenswaarde met 5 dB wordt overschreden. De overschrijding vindt in zowel de dag-, avond- als nachtperiode plaats.

De maximale geluidsniveaus op de nieuw te bouwen appartementen bedragen ten hoogste 70 dB(A) in de dag-, 67 dB(A) in de avond- en 70 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt de grenswaarde van stap 2 in de avondperiode met 2 dB en in de nachtperiode met 10 dB overschreden. In de dagperiode wordt wel voldaan. Om de berekende geluidsniveaus te verlagen zijn, naast de uitgangspunten, de volgende maatregelen doorgerekend (voor gedetailleerde omschrijving van de uitgangspunten en maatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het rapport).

1. Winkelwagenstalling op oostelijke parkeerterrein overdekt uitvoeren (inclusief zij- en achterwand). Opening van de stalling richting het zuiden (Wadenoijenlaan).
2. Laden en lossen vindt alleen in de dag- en avondperiode plaats en niet in de nachtperiode (werken met venstertijden).
3. U-vormige gebouwen (bergingen) rondom de technische installatie dienen minimaal uitgevoerd te worden met een hoogte van 3.5 meter boven het dak van het winkelcentrum.
4. Laden en lossen noordzijde dient plaats te vinden middels PIEK-gecertificeerde voertuigen overeenkomstig het voormalige programma PIEK.
5. Winkelwagens dienen te worden voorzien van zachte wielen (elastisch rubber wielen) in combinatie met een glad wegdek zonder harde overgangen.

Bij de keuze voor te onderzoeken maatregelen zijn naast de te behalen geluidreductie de volgende aspecten meegenomen:

- Vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en -afwikkeling is het niet wenselijk de parkeerplaatsen direct aan te laten sluiten op de Nieuwe Tielseweg.

- Uitgangspunt is dat de groenstrook aan de oostzijde behouden dient te blijven. Dit maakt maatregelen in de vorm van schermen of een andere situering van gebouwen op het perceel lastig.
- Kostenefficiëntie: op grond hiervan is het plaatsen van een geluidsschermd langs de Teisterbantlaan afgevalen.
- Ten slotte zijn alleen maatregelen doorgerekend die in de praktijk uitvoerbaar én handhaafbaar zijn.

Conclusies

Indien de maatregelen 1 tot en met 5 worden genomen zullen de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus, maximale geluidsniveaus en de indirecte hinder aanzienlijk afnemen. Voor de resultaten wordt verwezen naar § 7.3 van het rapport. Gesteld kan worden dat bij enkele woningen aan de Teisterbantlaan als gevolg van verkeersbewegingen in de avondperiode niet voldaan kan worden aan stap 2, maar wel aan stap 3. De maximale geluidsniveaus worden, mede op basis van jurisprudentie, als aanvaardbaar en toelaatbaar geacht. Bij de nieuw te bouwen appartementen zal ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op één immissiepunt niet worden voldaan aan stap 2, maar wel aan stap 3. De maximale geluidsniveaus voldoen wel allen aan stap 2. Aangezien meer maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, wordt geadviseerd om de berekende waarden toelaatbaar te achten. Gezien de noodzaak voor het plan, en na het treffen van een aantal geluidsreducerende maatregelen is het plan inpasbaar en kan in het kader van goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Gesteld kan worden dat de indirecte hinder na realisatie van het winkelcentrum niet of nauwelijks bijdraagt op de totale geluidsbelasting bij de woningen. Gesteld kan worden dat de situatie ten aanzien van de indirecte hinder aanvaardbaar geacht kan worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Algemeen kan worden opgemerkt dat het nieuw te ontwikkelen plan niet vergelijkbaar is met de oude situatie. Een winkelcentrum zal meer voertuigbewegingen en activiteiten ontplooiën dan een woonzorgcomplex. Het onderzoek toont aan dat het plan inpasbaar is mits wordt voldaan aan de genoemde maatregelen. De maatregelen 1 en 2 zijn als specifieke gebruiksregels vastgelegd in het bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat omliggende bedrijven daardoor niet worden belemmerd. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) in de directe omgeving van het plangebied geen onaanvaardbare hinder ondervinden van de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering ontwikkeld, waarin voor verschillende categorieën bedrijven en activiteiten richtafstanden zijn opgenomen die moeten worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen.

Voor een supermarkt, een bakker die zelf bakt en een cafetaria geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan ten opzichte van bestaande woningen. Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen kan het gebied worden beschouwd als een gebied met functiemenging. Voor dergelijke gebieden geldt dat kan worden uitgegaan van de lijst functiemenging. Cafetaria en bakkers vallen onder categorie A en kunnen dus aanpandig aan woningen worden gerealiseerd. Supermarkten vallen hierbij onder categorie B. Categorie B-activiteiten hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Bij het ontwerp van het gebouw wordt hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer.

De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheds-) eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijn stofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezout-aftrek' genoemd. Voor de gemeente Veendam betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 2 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met twee. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties	
Luchtconcentratie	Grenswaarde
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM _{2,5} jaar gemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

Per 21 juni 2011 moet reeds aan de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) worden voldaan. Op 1 januari 2015 dient eveneens te worden voldaan aan de norm voor zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Al het wegverkeer in en rondom het plangebied stoot uitlaatgassen uit. NO₂ en fijn stof wordt voornamelijk geëmitteerd door wegverkeer. Gezien het feit dat het plangebied grenst aan een relatief drukke weg als de Nieuwe Tielseweg welke geldt als een van de ontsluitingswegen van Tiel is het wegverkeer naast de heersende achtergrondconcentraties bepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Gesteld mag worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de heersende achtergrondconcentraties en de bijdrage van het lokale wegverkeer.

De mogelijkheden binnen het plan zijn zodanig dat de toename van het verkeer van het verkeer op de betreffende wegen de nibm-norm, een verslechtering van de luchtkwaliteit van meer dan 3%, kan overschrijden (een toename van 1,2 µg /m³ NO₂ of PM₁₀). Om deze reden is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn berekeningen uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in Bijlage 9 Berekening luchtkwaliteit wegverkeer. Uit de berekeningen komt het volgende naar voren:

- Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2015 en 2030 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.
- Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2011 en 2030 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de 24 uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

De normen zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden.

Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten gebouwen/voorzieningen zijn zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

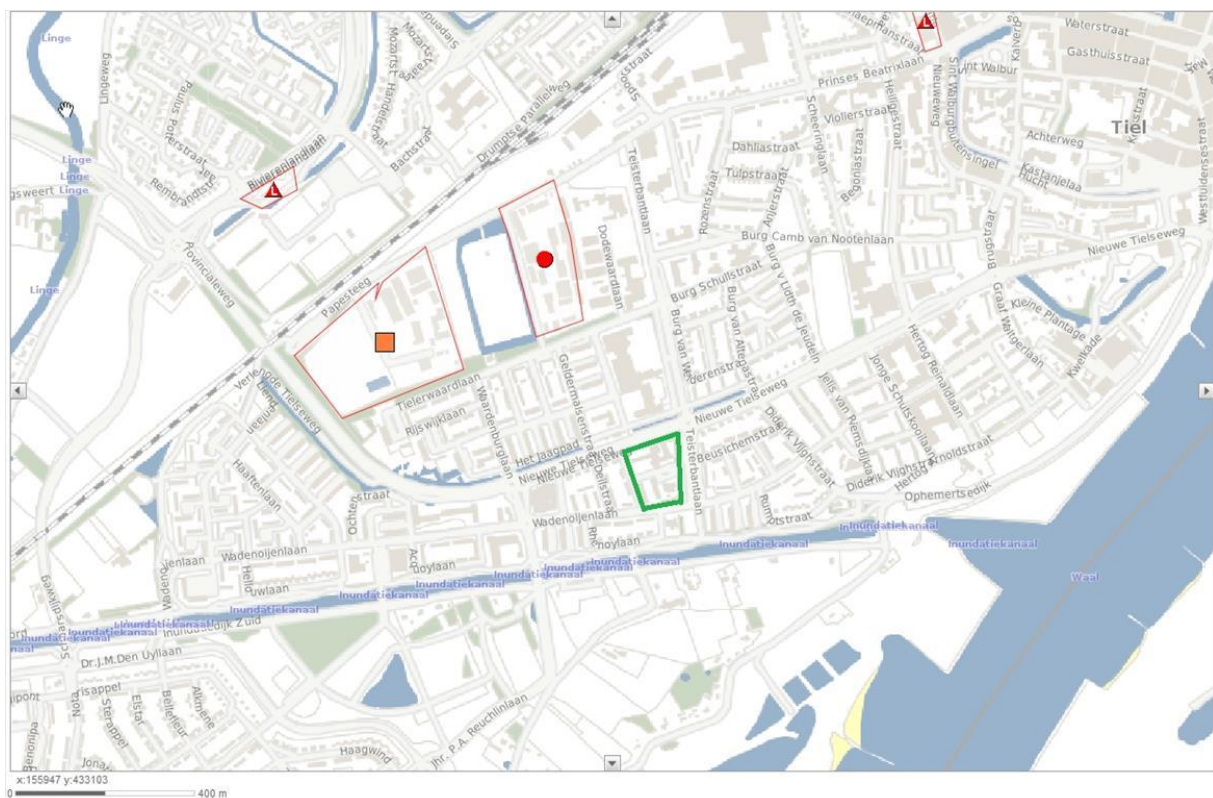
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi); Het Bevi regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) met bijbehorende Regeling Basisnet; Per 1 april 2015 is het Bevt met bijbehorend informatiesysteem Regeling Basisnet in werking getreden. In Basisnet staan gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen. Het Bevt vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).
- Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Onderzoek

Bevi-inrichtingen en andere risicovolle bedrijven

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Op de onderstaande afbeelding (in het groen is de ontwikkellocatie aangegeven) is te zien dat er enkele risicovolle inrichtingen in de nabije omgeving van de locaties zijn. Echter, liggen de locaties buiten de directe invloedssferen van deze risicovolle inrichtingen.



Uitsnede professionele risicokaart, plangebied groen gearceerd

In het bestemmingsplan Tiel West (NL.IMRO.0281.BP00004-va01) is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - bevi 2". In de regels is hierover het volgende opgenomen: ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 2' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn in of op deze gronden geen kinderdagverblijven en verpleegfuncties toegestaan.

Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Het is mogelijk om kinderdagverblijven en verpleegfuncties toe te staan, met dien verstande dat toename van het aantal personen ten gevolge van het toestaan van deze functies dient te worden verantwoord.

Aangezien de uitbreiding geen betrekking heeft op een kinderdagverblijf of verpleegfunctie, legt deze zone geen beperking op. Bovendien is de risicoveroorzakende activiteit (een ammoniaktank bij het bedrijf Niacet aan Papesteeg 91) enige tijd geleden verwijderd en ook verwijderd uit de omgevingsvergunning. Hierdoor is er geen belemmering voor het plan." Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding, zodat geen verantwoording hoeft plaats te vinden vanwege deze risicobronnen.

Transport *gevaarlijke* *stoffen*

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute(s), waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 9 februari 2016 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordings tekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is op 11 november 2015 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven. In Bijlage 10 is de samenvatting van de digitale watertoets opgenomen.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten 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 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.

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater algemeen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand op 1,25 tot 1,60 m-mv ligt. Hiermee wordt voldaan aan de g
Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen van particulieren met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De eerste 500 m² respectievelijk 1.500 m² van een plan zijn eenmalig vrijgesteld van compensatie. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt deze eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht (voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht).

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij een bui T=10+10% en 664 m³ bij een bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 m in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.

In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1.500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied wordt bij voorkeur zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte (streven is 1 m) en voldoende oevervegetatie (taludschuinte minimaal 1:2 of flauwer).

Benodigde compensatie

In het plangebied zal sprake zijn van een toename van de verharding. Op grond van de nu voorliggende plannen betreft dit een toename met 0,84 ha. Echter, wordt een groot deel van het parkeerterrein uitgevoerd in de vorm van halfverharding, hierdoor kan 0,84 ha verhard oppervlak met 1500 m² worden verlaagd tot 0,69. Na verrekening met de eenmalige vrijstelling die wordt toegepast binnen het plangebied, blijft er een toename van 0,64 ha over. Voor de compensatie wordt uitgegaan van 436 m³/ha. Dit betekent dus dat een compensatie benodigd is van: $436 \cdot 0,64 = 280 \text{ m}^3$. Hiervoor zijn verschillende mogelijke oplossingen denkbaar in de vorm van infiltratie op eigen terrein, het aanleggen van open water of een combinatie van beide.

Alternatief voor de compensatie

In het kader van de planvorming heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het beleid is er in principe op gericht om op eigen terrein de toename aan verharding te compenseren in de vorm van vasthouden door hergebruik of infiltratie. Voor het geval dit niet mogelijk blijkt te zijn, wordt in overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en waterschap een alternatieve oplossing onderzocht waarbij de compensatie in openbaar gebied wordt gerealiseerd. Deze oplossing betreft de aanleg van een watergang of wadi langs het parkeerterrein. In het geval van een watergang kan deze aan de zuidkant verbonden worden met het inundatiekanaal. Om de verbinding met het Inundatiekanaal te maken, is daarnaast een duiker nodig. Deze kunnen waterschap en gemeente realiseren, hier is budget voor vanuit het waterplan.

Daarnaast zal de watergang aan de noordkant eveneens verbonden moeten worden met de bestaande waterstructuur om de compenserende werking mogelijk te maken.



Vanuit het waterbeleid van waterschap en gemeente is het realiseren van een tweede verbinding tussen het watersysteem Tiel West en het Inundatiekanaal een maatregel. Met de voorgestelde mogelijkheid van een watergang in het plangebied, wordt enerzijds voorzien in het belang om de gewenste compensatie te realiseren en anderzijds wordt voorzien in het belang van gemeente en waterschap vanuit vastgesteld beleid. Om die reden is het realiseren ervan in de openbare ruimte vanuit water bekeken aanvaardbaar. Door deze extra waterverbinding wordt het watersysteem van Tiel West robuuster.

Het realiseren van extra waterberging, die niet binnen de watergang of wadi past, wordt meegenomen als onderdeel van de ontwerp-opgave. Om de benodigde waterberging te realiseren, zal gebruik worden gemaakt van een van de volgende mogelijkheden of een combinatie daarvan:

- aanleg van groene daken. Hiervoor geldt dat het maximaal 20% van de totale berging mag zijn en een oppervlak moet zijn van meer dan 1000 m². Als daaraan voldaan is, mag 20 mm effectieve berging toegerekend worden aan een sedumdak;
- infiltratie: bij de uitdetaillering van het ontwerp, zal de toename van het verhard en bebouwd oppervlakte mogelijk afnemen. Hiermee neemt de waterbergingsopgave ook af;
- een laatste mogelijkheid zou kunnen zijn om het talud van de mogelijke watergang aan te passen van 1:2 naar 1:1,5. Deze mogelijkheid is echter minder wenselijk.

De benodigde watercompensatie is in het bestemmingsplan als volgt geborgd:

- De grens van het plangebied komt te liggen aan de oostzijde van de Teisterbantlaan;
- Dit gebied krijgt een Verkeersbestemming met een aanduiding 'water'. In de bestemmingsbeschrijving wordt nadrukkelijk opgenomen dat binnen deze bestemming ook compenserende waterberging hoort;
- In de bestemming Gemengd is opgenomen dat het gebruik (winkelcentrum en woningen) niet is toegestaan wanneer geen compenserende waterberging is gerealiseerd. Daarbij is in overleg met het waterschap uitgegaan van een compensatie van minimaal 70% van de benodigde compensatie zoals hiervoor beschreven.

Op deze manier is de compensatie geborgd, maar is er nog voldoende flexibiliteit om de invulling hiervan gedurende het ontwerpproces iets te wijzigen.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen bestaande A-watergang. Ten behoeve van de watercompensatie wordt de aanleg hiervan wel mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Specifieke activiteiten

Bepaalde activiteiten kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de aanleg van glastuinbouw, fruitteelt, akkerbouw, veehouderijen, pot en containerteelt, zandwinlocaties, tankstations en grote infrastructurele werken bestaande riolering.

. Ook een begraafplaats valt hieronder. Voor bepaalde lozingen van verontreinigd hemelwater is op grond van de Waterwet een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen kan met een melding worden volstaan.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De nieuwbouw kan worden aangesloten op de

5.7.1 Situatie plangebied

5.7.2 Effecten plan op waterhuishouding

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.

5.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan. Voor (onderdelen van) het plan dient voor realisatie een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Cultuurhistorie

5.8.1 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig. De ontwikkeling van een winkelcentrum met woningen op deze locatie leidt ook niet tot aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor dit plan.

5.8.2 Archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen. Het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

Samenvatting en conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een verkennend booronderzoek.

De aangetroffen bodemopbouw is binnen het plangebied verstoord tot minimaal 30 en maximaal 120 cm -mv, gemiddeld tot 80 cm -mv, en bestaat over het algemeen uit bovenin grijsbruin en verder voornamelijk donkerbruingrijs gekleurde, zwak tot sterk zandige klei. Plaatselijk komt een dunne laag kleig, zeer grof zand voor. In het recent geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw waren tijdens de uitvoering van het veldonderzoek al resten recent bouwpuin zichtbaar.

Onder het verstoringsniveau komt grijsbruin en naar onderen toe lichtgrijsbruin tot grijs gekleurde, zwak zandige en naar onderen toe sterk zandige klei voor, op diepte verder overgaand in sterk kleig zand. Deze sedimenten zijn bovenin vaak kalkarm en worden naar onderen toe kalkrijk. De fining upward sequentie (verfijning van de textuur naar boven toe) is kenmerkend voor oeverwalafzettingen die gesedimenteerd zijn tijdens de actieve fase van de meandergordel van de meandergordel/stroomgordel van de Waal-Merwede (voordat deze werd bedijkt).

Slechts bij één boring beperkt de verstoring zich tot de huidige bouwvoor (eerste 30 cm), waaronder een zwak ontwikkelde verwerings-/verbruinings-horizont aanwezig is (zwakke Bw-horizont). Op basis van deze boring betreft het van nature gevormde bodemprofiel in de top van de oeverwalafzettingen een kalkhoudende ooivaaggrond.

Binnen het merendeel van het plangebied lopen de oeverwalafzettingen door tot in ieder geval 300 cm -mv (einddiepte boringen). Alleen in het uiterst zuidwestelijke en centraal-westelijke deel van het plangebied zijn vanaf minimaal 270 cm -mv kalkloze, matig siltige kleien aangetroffen. De zwakke humeuziteit geeft aan dat het om een laklaag/vegetatiehorizont (Ab-horizont) en dat er voordat de meandergordel/stroomgordel van de Waal-Merwede actief werd, er een periode is geweest waarbij niet of nauwelijks sedimentatie plaatsvond.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt alleen wat betreft de landschappelijke ligging van het plangebied bevestigd. Het plangebied ligt binnen een rivieroeverwal en er heeft zich in de top van nature een kalkhoudende ooivaaggrond gevormd als bodemprofiel. Deze is echter vrijwel in het gehele plangebied verstoord. De verstoringen reiken tot voorbij het archeologisch niveau en deze zal dan ook zijn aangetast. Eventueel dieper doorlopende sporen kunnen echter nog wel deels intact voorkomen. In het versneden/verbrokkelde opgeboorde materiaal van de boringen zijn alleen in de geroerde/verstoorde lagen (geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw) resten recent bouwpuin aangetroffen. In het onverstoorde deel van de bodemopbouw zijn geen archeologische indicatoren waargenomen.

Voor het plangebied wordt geconcludeerd dat de middelhoge archeologische verwachting voor de perioden vanaf de Vroege-Middeleeuwen kan worden bijgesteld naar een lage verwachting. Voor de perioden vóór de Vroege-Middeleeuwen was de archeologische verwachting vanuit het bureauonderzoek al laag en blijft laag.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert Econsultancy om ten aanzien van de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Binnen het merendeel van het plangebied ontbreken aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en is voor het overgrote deel van het plangebied sprake van een (diep) verstoord bodemopbouw.

Het archeologisch onderzoek is voorgelegd aan de gemeente Tiel. De gemeente deelt de conclusies dat aanvullend onderzoek niet nodig is.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Tiel hiervan per direct in kennis te stellen.

In het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig. De ontwikkeling van een winkelcentrum met woningen op deze locatie leidt ook niet tot aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie 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

Conclusie

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

5.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd, zowel voor de beschermde soorten (voorheen de Flora- en Faunawet) als voor gebiedsbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998). De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn per 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming.

Ook is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van roeken en vleermuizen. Het Advies Natuurwaarden is opgenomen in Bijlage 11. In het advies is uitgegaan van de op dat moment vigerende wet- en regelgeving (voor 1 januari 2017). De conclusies van de toetsing zijn inhoudelijk niet gewijzigd. In deze paragraaf zijn de conclusies opgenomen.

5.9.1 Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wet natuurbescherming en de provinciale structuurvisie en verordening.

Provinciale Natuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van het NNN.

De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking. Het plangebied ligt verder niet in en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als GNN of GO. Dergelijke gebieden zijn gelegen op een afstand van circa 250 meter. Tussen het plangebied en de beschermde gebieden ligt bebouwing en infrastructuur.

Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998) is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de wet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de wet een externe werking kent.

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft Natura 2000-gebied Rijntakken gelegen op een afstand van ruim 500 m ten zuiden van het plangebied.

Overige aspecten

Ten aanzien van geluid geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van de ontwikkeling (verkeer en winkels) niet zal leiden tot significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

Tijdens de realisatiefase kan sprake zijn van significant negatieve effecten indien de 42 dB(A) zone, de huidige zone ten gevolge van het reeds aanwezige geluid overschrijdt. Of dit het geval zal zijn, is sterk afhankelijk van de wijze van heien en de mate van heien. Gezien de ligging van het plangebied in stedelijk gebied en de daar aanwezige actuele geluidbelasting afkomstig van verkeer et cetera wordt aangenomen dat de geluidbelasting op het Natura 2000-gebied Rijntakken tijdens de realisatiefase niet groter is dan in de huidige situatie.

Als gevolg van heiwerkzaamheden tijdens de realisatiefase kan naast verstoring door geluid ook verstoring door trillingen optreden. Gezien de tussenliggende afstand mag worden aangenomen dat eventuele heiwerkzaamheden tijdens de realisatiefase geen (significant) negatieve effecten zullen hebben op natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied die gevoelig zijn voor verstoring door trilling.

Per 1 januari 2017 is de Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming. Voor natura 2000-gebieden blijft de regeling echter inhoudelijk gelijk.

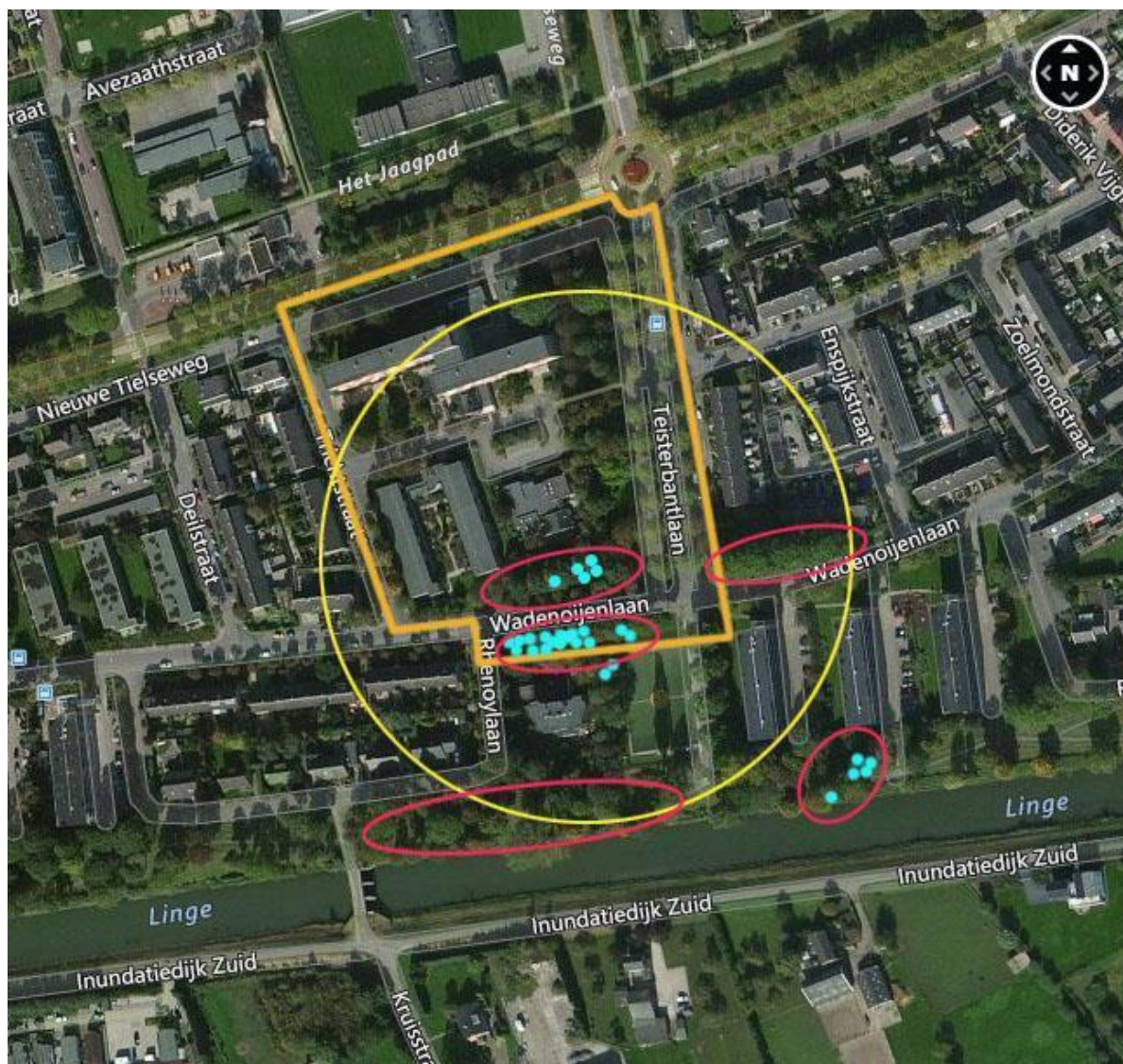
5.9.2 Soortbescherming

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Er komen geen zwaarder beschermde plantensoorten voor. Wel komen er binnen het plangebied beschermde diersoorten voor.

Het plangebied wordt door enkele exemplaren van gewone dwergvleermuis gebruikt als foerageerlocatie. Door kap van bomen wordt het plangebied minder geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de directe omgeving blijft echter voldoende geschikt foerageergebied voor handen, waardoor als gevolg van de bomenkap geen sprake is van negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen buiten het plangebied. Het nemen van vervolgstappen is voor vleermuizen niet nodig in voorliggende situatie.

Verder zijn er in het plangebied enkele algemeen voorkomende broedvogels broedend te verwachten. In het broedseizoen van 2016 waren er 23 roekennesten aanwezig in het plangebied. Op grond van de soortenstandaard van roek (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2014) zijn roekennesten pas jaarrond beschermd wanneer deze meer dan 2 jaar in gebruik zijn geweest als voortplantingslocatie. Uit vooronderzoek bleek dat de nesten in het plangebied in 2015 nog niet aanwezig waren en dus niet ouder waren dan één jaar. Voor de nesten betekende dit dat ze niet jaarrond beschermd waren.

Op onderstaande afbeelding is te inventarisatiekaart uit het ecologisch onderzoek weergegeven. In blauw zijn de in 2016 aangetroffen roekennesten weergegeven.



Op 6 maart 2017 zijn de roekennesten uit het plangebied verwijderd onder begeleiding van een ecooloog. Eén roekennest is nog aanwezig in een te kappen boom omdat niet duidelijk is of dit nest al langer dan een jaar aanwezig is en daarom zonder ontheffing verwijderd kan worden. Voor dit nest is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Gelderland. Op 4 mei 2017 heeft de provincie Gelderland hierop een ontwerpbesluit genomen. Hieruit komt naar voren dat met het kappen van de boom en het verwijderen van het roekennest geen overtreding optreedt van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming artikel 3.1, lid 2) en derhalve geen ontheffing kan en hoeft worden verleend.

Verstoring van broedgevallen van vogels bij het kappen dient te worden voorkomen. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen overtreden. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren of de activiteiten voor het broedseizoen opstarten en continu te laten voortduren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wet natuurbescherming geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Binnen het plangebied komen verder enkele licht beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor, dan wel worden er verwacht. Het ligt in de verwachting dat bij uitvoering van activiteiten verbodsbepalingen worden overtreden. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen geldt echter voor licht beschermde soorten een vrijstelling voor de relevante verbodsbepalingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet aan de orde. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

De aanwezigheid van beschermde reptielen en ongewervelden wordt binnen het plangebied op basis van het ontbreken van geschikt biotoop niet verwacht.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet vervangen door de Wet natuurbescherming. Voor de soorten die voorkomen in het plangebied (broedvogels, vleermuizen en licht beschermde soorten) blijft het beschermingsniveau gelijk.

5.9.3 Stikstofdepositie

Om eventuele effecten van het plan op het Natura 2000 gebied in beeld te brengen, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd doormiddel van de Aeries Calculator, zoals hieronder is weergegeven. In Bijlage 8 zijn de resultaten van de stikstofdepositieberekeningen opgenomen. De conclusies hieruit zijn hieronder beschreven.

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

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

De nieuwe situatie van het plangebied moet voldoen aan de verkeerskundige pijlers verkeersveiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid en een sluitende parkeerbalans. Bij het opstellen van het ontwerp is hier op ingespeeld.

Verkeersveiligheid

Vanuit het belang van verkeersveiligheid moet voor de fietsers langs de Nieuwe Tielseweg een verkeersveilige oplossing gevonden worden met het oog op de functie van de parallelweg als hoofdfietsroute / schoolroute.

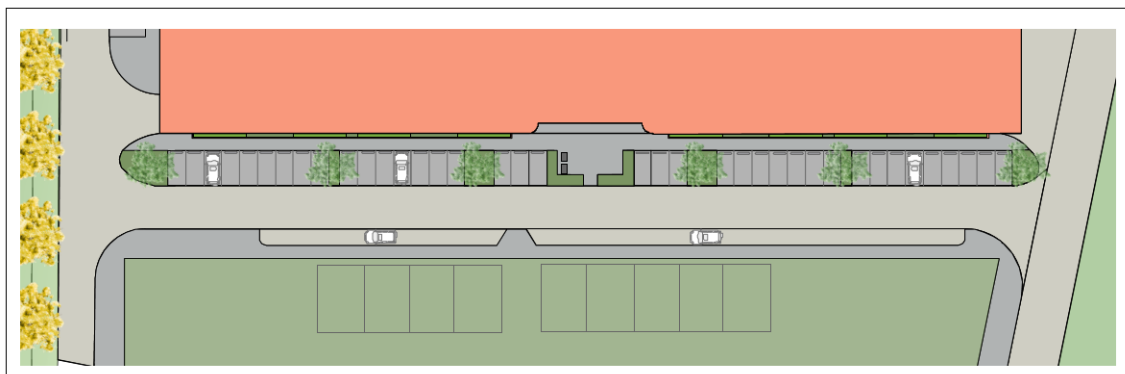
Vermijden van het ontstaan van gevaarlijke situaties, zoals draai- en keerbewegingen van autoverkeer nabij voetgangers en fietsers. Uitgangspunt bij de verdere planuitwerking is deze te minimaliseren en waar mogelijk ook geheel te vermijden. Inpassing en circulatie zijn hierbij essentieel wat uiteraard wordt meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Zowel het kruisen met vrachtverkeer als het in- en uitrijden van auto's in parkeervakken zal bij de verdere uitwerking van de verkeersstructuur aandacht krijgen. Als mogelijke oplossingsrichting kan gedacht worden aan een vrijliggend fietspad langs de Nieuwe Tielseweg.

Leefbaarheid

Toename van intensiteiten in woonstraten - en als gevolg daarvan toename van geluidsoverlast en een rommelig straatbeeld (parkeren en keren) - dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Mede om deze reden wordt in het plan de Trichtstraat een woonstraat waar in principe slechts woonverkeer ten behoeve van de nieuwe woningen plaats dient te vinden. De huidige woningen langs de Teisterbantlaan worden door een brede groenzone gescheiden van het winkelgebied zodat ook hier de overlast van de winkels geminimaliseerd wordt.



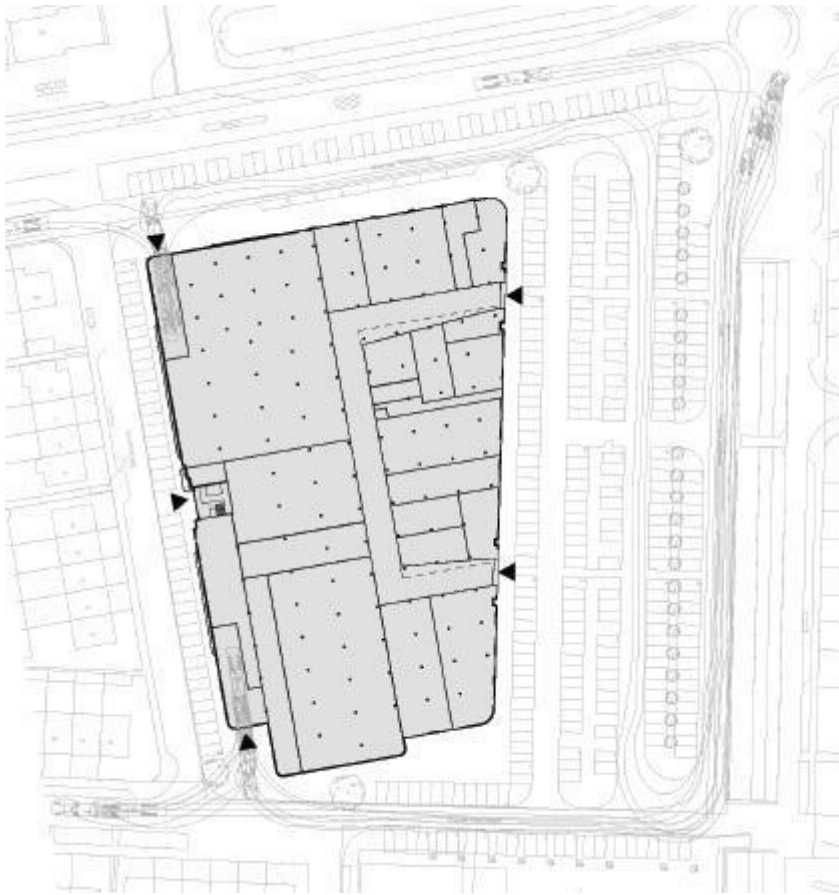
Bereikbaarheid

Bestaande ontsluitingswegen kunnen onder druk komen te staan. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersproductie-/attractie van het nieuwe winkelcentrum en de verkeersafwikkeling op de ontsluitingswegen van en naar het winkelcentrum. Op basis van de berekende verkeersintensiteiten voor 2025, inclusief ontwikkeling van het winkelcentrum', is de doorstroming van het verkeer op de rotonde Nieuwe Tielseweg met de Teisterbantlaan inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat alleen op de wegen direct rond het winkelcentrum waarop de parkeerterreinen ontsluiten, toenames te zien zijn van meer dan 10%. De grootste absolute en relatieve toename is op de Teisterbantlaan direct ten zuiden van de rotonde. De afwikkelingskwaliteit op de rotonde scoort in de toekomstige situatie met ontwikkeling 'redelijk/matig'. In principe zijn op korte termijn dus geen aanpassingen aan de rotonde noodzakelijk.

5.10.2 Parkeren

Op basis van het programma dat nu voorligt is de parkeerbehoefte bepaald. Er is een berekening uitgevoerd voor de benodigde parkeercapaciteit op basis van het winkeloppervlak en de appartementen. Aanvullend is een onderzoek uitgevoerd naar de drukteverdeling over de week (Zie Bijlage 12 Memo Drukteverdeling winkelgebieden). Dit heeft geleid tot de parkeerbalans zoals deze is opgenomen in Bijlage 13.

Hieruit komt naar voren dat voorzien dient te worden in 347 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functies. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde norm en aanwezigheidspercentage zoals aangehouden in de CROW publicatie, behorende bij het winkeloppervlakte en de appartementen en is rekening gehouden met drukteverdeling over de week. Het plan voorziet in 340 parkeerplaatsen. Dit betreft een tekort van 7 parkeerplaatsen. Een dergelijk klein tekort wordt door de gemeente acceptabel geacht.



5.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de doorgang van het plan.

DEEL 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van een winkelcentrum met woningen 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. enkelbestemming gekregen. Binnen een enkelbestemming 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 zijn dubbelbestemmingen 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 plan kent de volgende bestemmingen;
Gemengd en verkeer.

Binnen de bestemming Gemengd zijn winkel en horeca toegestaan met op de verdieping wonen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen als groen, parkeren en water toegestaan. Bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

De parkeerplaats aan de oostzijde heeft een verkeersbestemming gekregen. Ook binnen deze bestemming zijn groen en water toegestaan.

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.

In het voorliggende bestemmingsplan betreft het een nieuwe ontwikkeling. Indien een strijdige situatie past binnen de nieuwe ontwikkeling volgt hieruit dat deze automatisch wordt opgeheven door middel van inpassing in dit bestemmingsplan.

DEEL 7 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een winkelcentrum met woningen mogelijk gemaakt. Blijkens artikel 6.2.1 Bro dienen in beginsel kosten hiervoor verzekerd te worden middels een exploitatieplan.

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kunnen burgemeester en wethouders bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal geregeld is.

DEEL 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan “Tiel West – winkelcentrum” besproken met de relevante 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 slechts de directe omgeving binnen de invloedsfeer van dit bestemmingsplan valt.

Ten behoeve van het informeren van de omgeving is er door de initiatiefnemer van het plan een tweetal informatie-avonden gehouden op 24 oktober 2017 en 28 maart 2018. Tijdens deze bijeenkomsten is het plan gepresenteerd en zijn vragen beantwoord.

Het bestemmingsplan heeft van 29 juni 2017 tot en met 10 augustus ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er een zienswijze ingediend. Met de reclamant zijn nadere

afspraken gemaakt die onder andere hebben geleid tot een wijziging in de maximaal toegestane bouwhoogte aan de Trichtstraat. Zie reactienota zienswijzen die als bijlage no 15 bij de toelichting gevoegd is.