



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel Oost - Hoveniersweg 27

Gemeente Tiel

Datum: 20 november 2019

Projectnummer: 180426

ID: NL.IMRO.0281.BP00037-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Doel van het bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Natuur	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Geluid	24
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Explosieven	28
4.9	Water	29
4.10	Archeologie	32
4.11	Cultuurhistorie	33
4.12	Verkeer en parkeren	34
4.13	Kabels en leidingen	35
5	Juridische aspecten	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Dit bestemmingsplan	37
6	Economische haalbaarheid	40
7	Procedure	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek
- Bijlage 2: Ecologische quick scan
- Bijlage 3: Stikstofonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)
- Bijlage 6: Digitale watertoets
- Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 8: Reactienota zienswijze

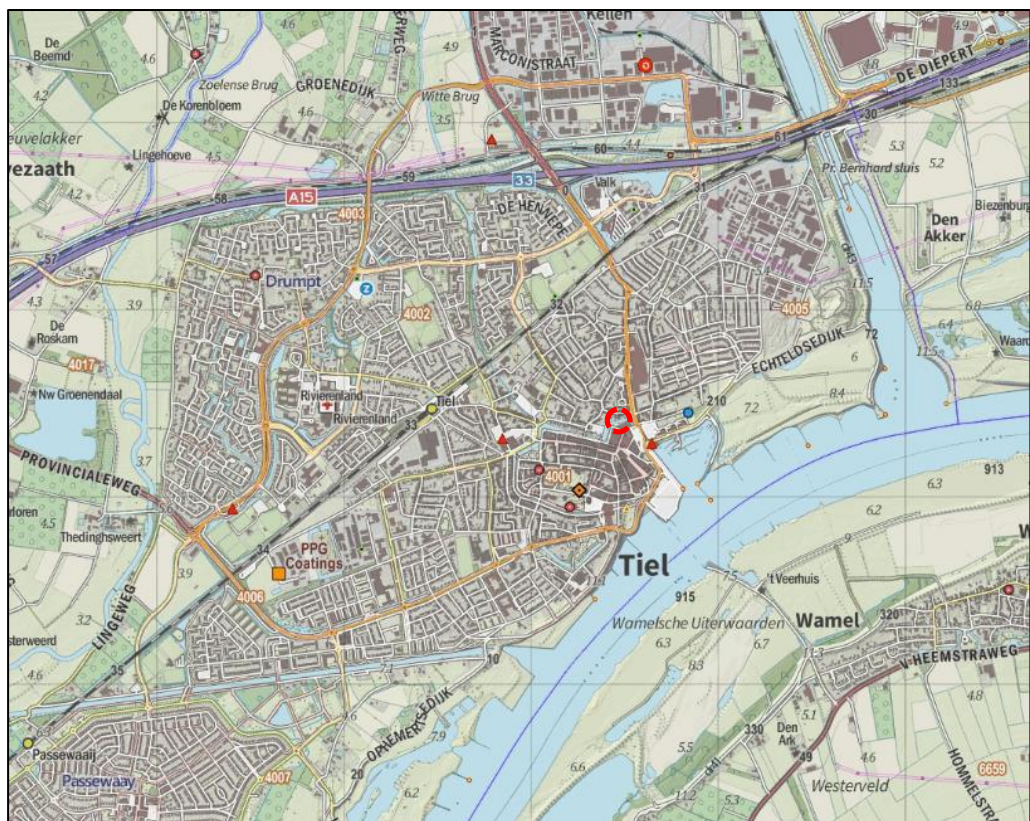
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het adres Hoveniersweg 27 te Tiel is jarenlang in gebruik geweest als kinderopvang. Inmiddels heeft het pand haar functie verloren, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Tiel. Het voornemen bestaat om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van 9 huurwoningen. De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Om de woningbouw mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders.

1.2 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Tiel, gemeente Tiel in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich direct ten noorden van de Tielse binnenstad. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (globaal rood omcirkeld) bron: opentopo.nl.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan “Tiel Oost – Hoveniersweg 27” is het bieden van een juridisch kader om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. Het plan moet daarbij voldoende flexibiliteit in zich hebben om in te kunnen spelen op veranderingen in de toekomst.

1.4 Leeswijzer

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

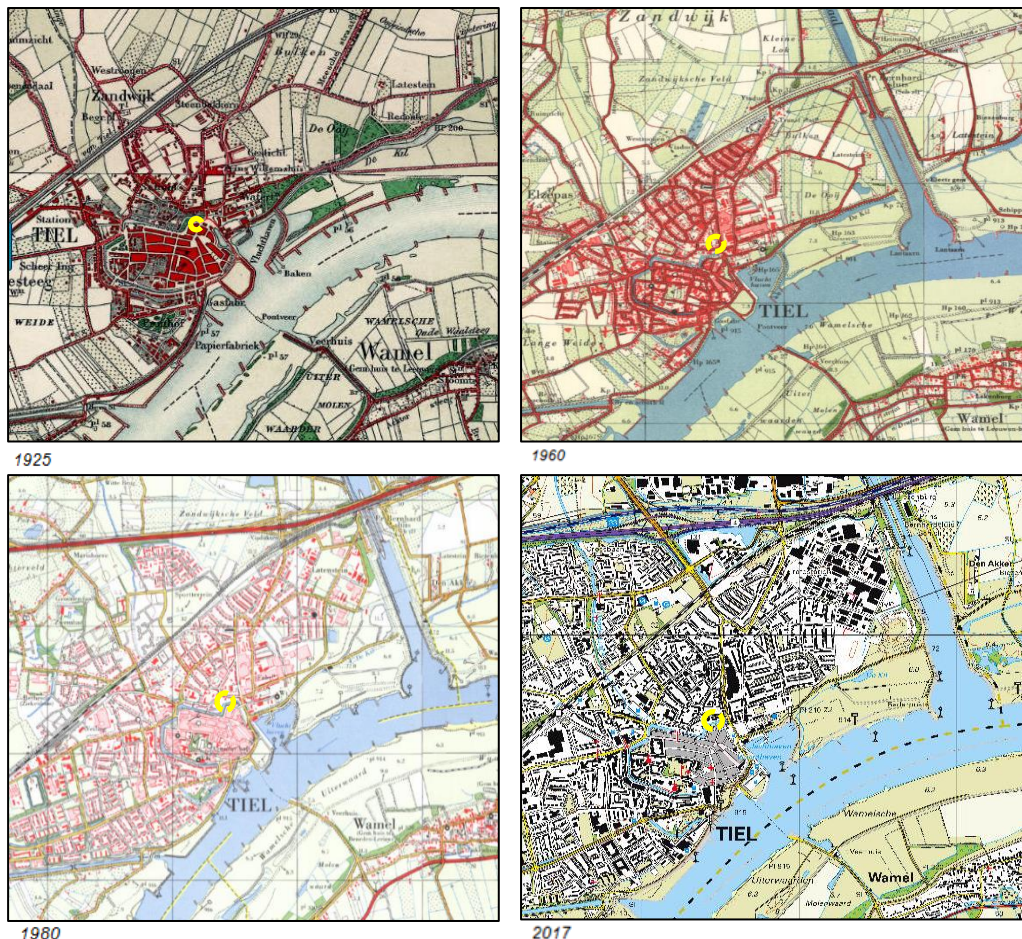
2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

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

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



Historische kaarten omgeving plangebied (globaal geel aangeduid) (Bron: topotijdreis.nl).

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

van oorlog. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw groeide Tiel gestaag verder, over de grenzen van het historische centrum. De spoorlijn, het Inundatiekanaal en vanaf 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal vormden de nieuwe begrenzing tot de tweede helft van de twintigste eeuw. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-Noord en met de bouw van Passewaay heeft Tiel vanaf de jaren negentig de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt.

Onderhavig plangebied is gelegen in de wijk Tiel Oost. Deze wijk ontstond rondom de buurtschappen Westeroyen en Zandwijk die langzaam op organische wijze werden ingesloten door bebouwing.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijk deel van Tiel Oost, vrijwel direct grenzend aan de binnenstad van Tiel. De Hoveniersweg is één van de historische linten, die in Tiel Oost is terug te vinden. De bebouwing is divers in haar verschijningsvorm en in het gebruik. De woonfunctie is overheersend langs de Hoveniersweg, maar wordt hier en daar afgewisseld met enkele maatschappelijke voorzieningen, bedrijven of kantoorfuncties. De bebouwing rondom het plangebied kent geen eenduidige stedenbouwkundige uitstraling en staat vrij dicht op elkaar. Er is onder andere sprake van een diversiteit aan maatvoering, kapconstructies, materialisering en kleurgebruik. Wel hebben alle gebouwen de overeenkomst dat ze haar oriëntatie op de Hoveniersweg kennen en rijk gedetailleerd zijn. De hiervoor beschreven kenmerken sluiten aan bij het feit dat de Hoveniersweg één van de historische linten binnen Tiel Oost is. De straat kent een vrij stenig karakter met hier en daar wat smalle groenvoorzieningen in de vorm van voortuinen. Parkeren gebeurt in een parkeerstrook langs de Hoveniersweg en op eigen terrein.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) (Bron: PDOK Viewer).

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tiel, sectie C, perceelnummer 4062 en kent een grootte van circa 850 m². Momenteel is het plangebied reeds bebouwd en is het recentelijk in gebruik geweest als kinderdagverblijf, voorschoolse en buitenschoolse opvang door 'Kindercentrum De Hovenier'. De voorzijde van het plangebied is momenteel vrijwel geheel verhard en in gebruik als parkeervoorziening. Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich nog een achtererf, die groen is ingericht als tuin.



Plangebied vanaf de Hoveniersweg (Bron: Gemeente Tiel).

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Tiel-Oost' zoals vastgesteld d.d. 16 oktober 2013.



Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) in huidige bestemmingsplan 'Tiel-Oost' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

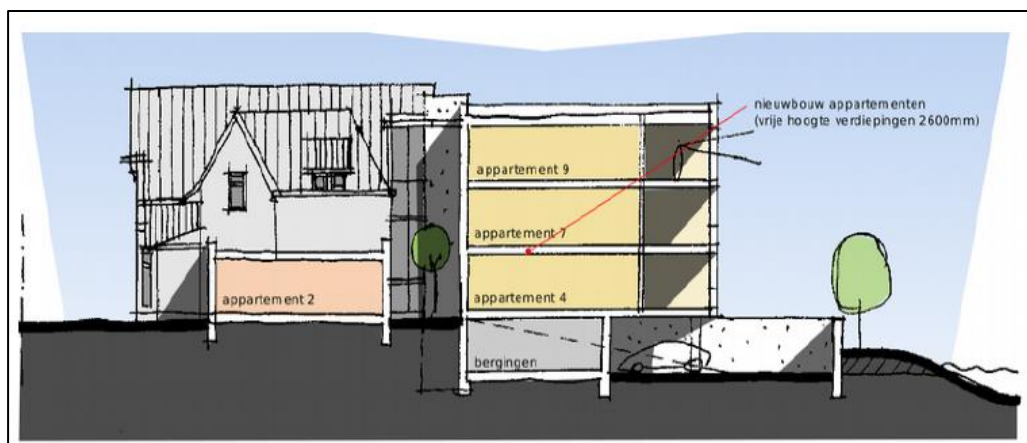
Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat ter plaatse maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen toe. Maatschappelijke voorzieningen zijn gericht op het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, verenigingsleven en militaire zaken, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en moeten voldoen aan de ter plaatse geldende maximum goothoogte van 6 meter en de maximum bouwhoogte van 10 meter.

Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waardoor er zonder omgevingsvergunning geen grondwerkzaamheden mogen worden verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter of de bouw van een bouwwerk groter dan 100 m².

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. De huidige maatschappelijke bestemming staat het beoogde woongebruik immers niet toe. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Planbeschrijving

Inmiddels is het plangebied in onbruik geraakt. Om verloedering en verpaupering ter plaatse te voorkomen, is gezocht naar een nieuwe invulling van het plangebied. Passend bij de functionele opzet van de omgeving van het plangebied is gekozen om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het huidige aanzicht aan de Hoveniersweg blijft behouden. Dit betekent dat de voorzijde van de huidige bebouwing enkel inpandig getransformeerd zal worden ten behoeve van een aantal appartementen. De bebouwing blijft hier bestaan uit 2 bouwlagen. De achterzijde van de huidige bebouwing zal gesloopt worden en worden vervangen door bebouwing, bestaande uit 4 bouwlagen waarbinnen ook een aantal appartementen met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de beoogde situatie zal de nieuwe bebouwing de ruimte bieden voor maximaal 9 huurappartementen met 5 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, waarbij de maximale bouwhoogte in het gehele plangebied 10,5 meter zal zijn.



Doorsnede beoogde situatie plangebied.



Plattegronden impressie beoogde situatie in het plangebied.

In de beoogde situatie zal de bebouwing qua schaal en massa aansluiten op de huidige situatie. Het vooraanzicht van de huidige bebouwing blijft immers ongewijzigd. Het straatbeeld en karakter van het plangebied zal als gevolg van het behouden van de voorkant van de huidige bebouwing ook ongewijzigd blijven. Tevens sluit de toekomstige woonfunctie aan bij de omgeving, daar reeds veelvuldig woonfuncties rondom het plangebied aanwezig zijn. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied voorzien van een nieuwe invulling, die ruimtelijk en functioneel gezien past op deze locatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdweegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voorliggende ontwikkeling is daarmee niet te typeren als een stedelijke ontwikkeling waardoor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande';
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van woningbouw mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De locatiekeuze van elke ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen de kern Tiel. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een ontwikkeling voorzien, die ruimtelijk en functioneel aansluit bij de kenmerken van de omgeving van het plangebied. De woningbouw wordt immers gerealiseerd in een omgeving waar veelvuldig woningen aanwezig zijn en sluit qua uitstraling en stedenbouwkundige kenmerken aan bij de huidige situatie van het plangebied. Zo blijft de voorgevel van de huidige bebouwing in de toekomstige situatie behouden. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen en wordt zorggedragen voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toetsing

De regionale woonagenda omschrijft dat het woningaanbod in de regio Rivierenland bestaat uit een zeer beperkt aantal woningtypen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Eén van de thema's die de regionale woonagenda aanstipt is doorstroming. De ontwikkeling van voorliggend plan sluit goed aan bij dit thema, aangezien er sprake is van een woonprogramma, bestaande uit 9 geliberaliseerde huurappartementen. Dergelijke huurappartementen zorgen voor een verbreding en differentiatie van de bestaande woonvoorraad, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het stimuleren van doorstroming in Tiel. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionaal gemaakte afspraken.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Tiel 2030

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

Wonen

Wat betreft de aanwezige woningbehoefte tot 2030 wordt, gezien de vele onzekerheden, rekening gehouden met een ruime bandbreedte. Er wordt een ondergrens van ruim 4.000 woningen aangehouden en een bovengrens van rond de 6.000 woningen. Wat betreft mogelijke woonmilieus moet Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus.

Ruimtelijke scenario's en strategie

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

Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaay). Onderhavig plangebied is gezien haar ligging aan te duiden als binnenstedelijke locatie.

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

wonen & werken

- gebiede woningbouwlocaties
- doorgaan met verdichten: stadsgebied-west
- uitbouwen fasewaag
- nieuwe dorpen / landelijk wonen in Oostrijke
- herstructurering in spoorzone
- realiseren Medel 2
- programmering en eventuele voorkeurslocaties o.v.v. regionale overleg
- verblijven / herstructureren Ledenwijk, Westrijke & Leden Zuid
- nieuwe wijk Ledenwijk, Westrijke & Leden Zuid voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en p.v.v.
- roze groenrijke watergebieden bedrijvigheid
- concentreren bedrijven Benjaeker binnen huidige contour

groen & water

- handhaven scheidend zuidelijk kantoorgebied
- versterken landschapsgedrag samenhang Zoelen o.v.v.
- vender ontwikkelen Lange tot recreatieve drager
- ontwikkelen parkachtig gebied met ruimte voor fruitboom
- ontwikkelen parken lange aanpak
- ontwikkelen watergebied Schiedijk o.v.v. / integratie watersysteem Tiel oost
- ontwikkelen groene oostrijke landbouwzone Medel 1 & 2
- ontwikkelen parkachtig gebied langs de IJssel (plaatwerk)

verkeer

- uitbouwen centrale busstopte
- westelijke aansluiting Tiel verschillende opties
- nieuwe verbindingen voor gezamenlijk verkeer
- geen doorgaand autoverkeer op Lange Jaan
- nieuwe verbinding langs Lange Jaan onder A15 / Belvoerslaan

voorzieningen

- vender ontwikkelen centrum en gebied
- landbouw diversiteit najaar en herfstmarkt
- integratie opvang voorzieningen (recreatie) bij uitbouw fasewaag
- ontwikkelen p.v.v. locaties Ledenwijk & Leden
- nieuwe regionale voorziening(en) in spoorzone

Ontwikkelingsgebied Tiel Oost

Toetsing

3.4.2 *Tielse Woonvisie 2014-2018*

15

Kwantitatieve woningbehoefte

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

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

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

Woningbouwprogramma

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

Toetsing

Met onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan een deel van de woningbouwopgave van 1.000 woningen tussen 2013 en 2020. Tevens wordt met het programma van geliberaliseerde huurappartementen ingezet op een kwalitatieve woonbehoefte, die wordt bevestigd door een door de initiatiefnemer uitgevoerde marktverkenning van de Tielse huurmarkt. Dit maakt dat voorliggend plan past binnen de woonvisie van de gemeente Tiel.

3.4.3 Notitie Tielse woningbouwontwikkelingen

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

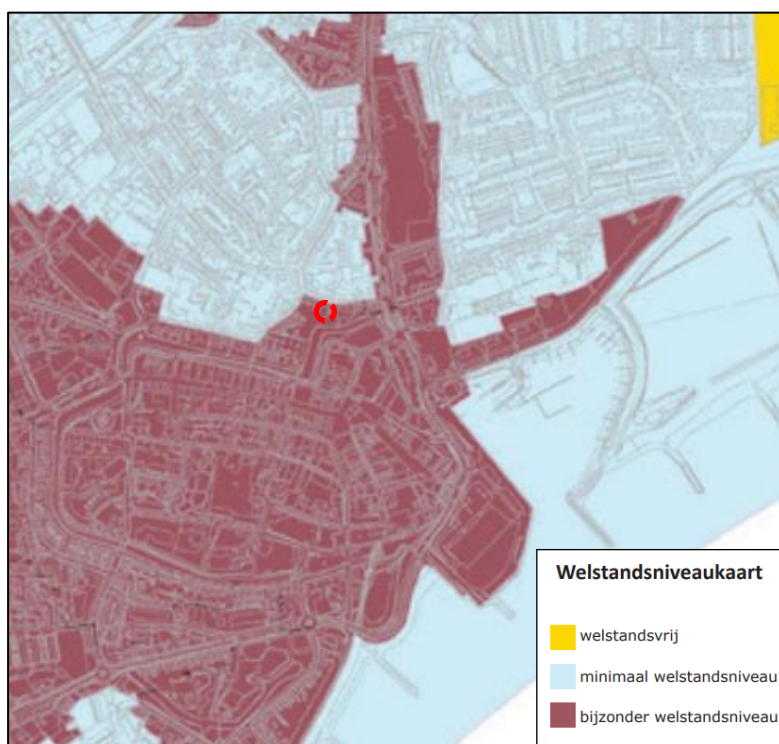
1. Zorg voor **actueel, vastgesteld woonbeleid** waarmee **sturing** wordt gegeven aan het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma.
2. Stel **prioriteiten** vast en zorg bij prioritaire plannen voor voldoende **capaciteit**.
3. Wees duidelijk en transparant naar externe partijen en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

Toetsing

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de beoogde versnelling van de woningbouwproductie. Met het plan worden woningen (huurappartementen) gebouwd waaraan ook kwalitatief behoefte bestaat.

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

Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in deze welstandsnota. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Uit de welstandskaart met de welstandsniveaus blijkt dat het plangebied aan bijzondere welstandseisen moet voldoen.



Kaart welstandsniveaus uit welstandsnota (plangebied globaal rood omkaderd).

De criteria behorende bij een bijzonder welstandsniveau zijn als volgt:

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat of op de openbare ruimte, de hoofdorientatie is daarbij altijd naar de belangrijkste openbare ruimte;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben twee representatieve gevels.

Massa

- de hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa's van de belendende panden;
- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft na aanpassing duidelijk herkenbaar.

Vormgeving

- de voorgevel moet passen binnen de ritmiek van de bestaande gevels.

Materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van het oorspronkelijke gebouw en de bebouwing in de directe omgeving.

Detaillering

- de detaillering is afgestemd op de detaillering van het oorspronkelijke gebouw en de bebouwing in de directe omgeving.

Toetsing

In de toekomstige situatie zal de voorzijde van de huidige bebouwing in het plangebied gehandhaafd blijven. Hier zullen enkel in pandige ingrepen plaatsvinden om de beoogde transformatie te kunnen realiseren. Voor de achterzijde geldt dat sprake zal zijn van een sloop-nieuwbouwontwikkeling, waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bouwhoogte van circa 10 meter. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling aansluit op de gestelde criteria uit de welstandsnota.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 9 woningen op een perceel binnen bestaand stedelijk gebied, dat momenteel is ingericht ten behoeve van een maatschappelijke functie. Met dit plan vindt geen uitbreiding plaats van het areaal met stedelijke functies en zijn per saldo niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard (wonen) en omvang (maximaal 9 woningen) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een nader bodem- en verkennend asbestonderzoek² uitgevoerd. Navolgend wordt ingegaan op de conclusies van dit onderzoek.

Vooronderzoek

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfslocatie. In 1886 en 1888 zijn de leerlooieren op de locatie en het naastliggende perceel gesloopt. In dezelfde tijd is een kopersmelterij gieterij gebouwd. Onbekend is wanneer deze activiteit is beëindigd. De huidige bebouwing dateert van rond 1890 en is in momenteel in gebruik als kinderopvang. Voorheen had het de bestemming woonhuis en dansschool. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een ernstige grondverontreiniging met koper, lood en zink aanwezig. De ernstige verontreiniging is vastgelegd en beschikt bij de provincie onder nummer GE019700058.

² MILON bv (2018). Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek Hoveniersweg 27 te Tiel. Projectnummer: 20161688-7. 19 februari 2018.

Onderzoekresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en/of ondergrond bijmengingen waargenomen met puin, glas, sintels en slib. Daarnaast is plaatselijk in de bodem asbestverdacht materiaal aangetroffen, wat na analyse uit asbestplaatmateriaal bestaat. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Tijdens het veldwerk zijn een tweetal boringen gestaakt op ondoordringbare lagen, vermoedelijk fundering van de huidige bebouwing. Analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond binnen de gehele locatie licht tot sterk verhoogde gehalten met koper, zink en lood aangetoond. Plaatselijk is eveneens een sterk verhoogd gehalte met PAK aangetoond. De ernstige verontreinigingen hangen samen met de aangetroffen bijmengingen van puin, sintels en/of slib en worden heterogeen binnen de locatie aangetroffen. De verontreiniging hangt mogelijk samen met het historisch antropogene gebruik van de locatie en omgeving. Op basis van de oppervlakte van het perceel (circa 850 m²) en een verontreinigd traject van 2,5 meter, wordt de omvang van de ernstige grondverontreiniging geschat op circa 2.125 m³. De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt voor 1987 door het historische antropogene gebruik van het perceel en omgeving en is hierdoor mogelijk perceel overschrijdend.

Sanering

Aangenomen wordt dat de boven- en ondergrond binnen het gehele perceel sterk verontreinigd is met koper, lood, zink en plaatselijk PAK. Omdat tijdens de toekomstige herontwikkeling en nieuwbouwwerkzaamheden handelingen verricht worden in de ernstig verontreinigde grond dient conform artikel 28 van de Wet bodembescherming een melding plaats te vinden bij het Bevoegd Gezag. De melding en uitvoering van de sanering kan plaatsvinden in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Geadviseerd wordt om ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw, de verontreiniging gedeeltelijk te verwijderen en plaatselijk een leeflaag te creëren. Bij de daadwerkelijke uitvoering van de sanering dient rekening gehouden te worden dat de werkzaamheden en de milieukundige begeleiding (processturing en verificatie) door onafhankelijke en erkende bedrijven uitgevoerd moet worden. De aannemer van de sanering dient erkend te zijn overeenkomstig BRL SIKB 7000 en protocol 7001. De milieukundige begeleiding dient onafhankelijk uitgevoerd te worden overeenkomstig BRL SIKB 6000 en protocol 6001.

Aangezien de locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft en een archeologisch onderzoek onder het te slopen gebouw moet plaatsvinden c.q. in de achtergelegen tuin én deze grond sterk verontreinigd is, is afgesproken een nader archeologisch onderzoek pas op te stellen wanneer de sloper/bodemsaneerder en milieukundig begeleider bekend zijn. Dit geldt ook voor het opstellen van een plan van aanpak bodemsanering dat ter beoordeling aan bevoegd gezag moet worden ingediend. Een en ander betekent dat de aspecten bodem en archeologie door gecertificeerde partijen wordt opgepakt in samenhang met de nog te selecteren aannemer.

Conclusie

Met het uitvoeren van saneringsmaatregelen in het plangebied doet zich geen belemmering voor ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan voor het aspect bodem.

4.3 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Met een ecologische quick scan³ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke gevolgen van het voorgenomen plan ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen temidden van bebouwing op ruime afstand (> 500m) van Natura 2000-gebieden. Doordat sprake is van nieuwbouw in een reeds bebouwde omgeving kunnen effecten ook mede door de afstand redelijkerwijs worden uitgesloten. Voor het plan is tevens een stikstofonderzoek uitgevoerd middels een AERIUS berekening⁴. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Dit houdt in dat het project inzake de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig is en dat geen melding hoeft te worden gedaan. De emissie van stikstof vormt geen knelpunt voor het beoogde plan. Rond de bebouwde kom van Tiel, eveneens op afstand van 500 of meer, zijn gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (of NNN) en is gedeeltelijke overlap met de eerder genoemde Natura 2000-gebieden. Door de relatief grote afstand, ligging in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, zijn effecten op het NNN eveneens uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en een veldonderzoek is bepaald of in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn. Hieruit volgt dat enkel algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in het plangebied aanwezig zijn. Door met de werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode en de wettelijke zorgplicht, is verstoring van beschermde soorten niet het geval en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

Houtopstanden

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

³ Buro Maerlant (2017). Ecologische quickscan. Tiel Hoveniersweg 27. BM-Rapport 2017. 17 mei 2017.

⁴ De Roever (2017). Stikstofonderzoek i.h.k.v. Wet natuurbescherming. Bestemmingsplanwijziging Hoveniersweg 27 Tiel. Documentnummer: Milon.6426/C02/RK. 13 april 2017.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

Bij de beantwoording van deze vragen wordt gebruik gemaakt van de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin worden diverse bedrijfstypen onderverdeeld in milieucategorieën, waaraan een indicatieve zonering is verbonden. Op basis van een categorie-indeling van bedrijfstypen worden hierin richtafstanden gegeven voor diverse milieuaspecten. Bij het stellen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten een 'rustige woonwijk met weinig verkeer' en een 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan 'gemengd gebied': "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." Indien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden in algemene zin met één afstandsstap worden gereduceerd; zie navolgende tabel.

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

Indicatieve zones bij verschillende milieucategorieën

bron: VNG-publicatie

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

standen of dat sprake is van een werkelijke geluidsuitstraling die een kortere afstand rechtvaardigt.

Toetsing

Borgen goed woon- en leefklimaat

Onderhavig plan betreft de realisatie van woningen. Hierbij is het met name van belang om te bepalen of het goede woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In het navolgende wordt nader ingezoomd op de ligging van het plangebied en aanwezige functies.

Omgevingstype

Het plangebied bevindt zich aan de Hoveniersweg en wordt vrijwel geheel omringd door woonfuncties. Op enkele plekken in de omgeving van het plangebied bevinden zich daarnaast hinderveroorzakende functies. Gelet op het feit dat wonen de overheersende functie is, wordt gesteld dat sprake is van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Richtafstanden

Omdat de nieuwe woningen in een rustige woonwijk liggen, dient rekening te worden gehouden met de in de VNG-publicatie opgenomen richtafstanden. Er kan niet met één afstandsstap verlaagd worden. Bij voorliggend plan is rekening gehouden met de richtafstand, gemeten van de gevels van de nieuwe woningen tot de bestaande bedrijven.

Hinder in het plangebied

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

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast hinder in het plangebied moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid wordt navolgend besproken.

Hoveniersweg 21-25

Het adres Hoveniersweg 21-25 kent de bestemming 'Maatschappelijk' en bevindt zich op circa 18 meter afstand van het plangebied. De gronden zijn in het verleden in gebruik geweest als kerk, maar zijn al enkele jaren in onbruik. Daarbij komt dat tussen het plangebied en deze gronden reeds een woonfunctie aanwezig is, die maatgevend is voor de (toekomstige) activiteiten van Hoveniersweg 21-25. Een nadere beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Konijnenwal 2/4/4b

Op circa 46 meter vanaf het plangebied bevinden zich op de adressen Konijnenwal 2/4/4b gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse zijn bedrijfsfuncties in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 30 meter. Gelet op het feit dat het plangebied zich op meer dan 30 meter afstand bevindt en er tussen de bedrijfsgronden en het plangebied reeds woningen aanwezig zijn, is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk.

Tielse binnenstad

De Tielse binnenstad bevindt zich op circa 37 meter afstand van het plangebied. Voor de gronden in de directe nabijheid van het plangebied geldt dat ter plaatse detailhandel, dienstverlening en horeca categorie 1 zijn toegestaan. Het gaat om functies met milieucategorie 1. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de Tielse binnenstad meer dan 10 meter is, doet zich hier geen belemmering voor.

Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

In voorliggende situatie worden met de woningbouw nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met een akoestisch onderzoek⁵ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van de omliggende wegen. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Het aanvragen van hogere grenswaarden en een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is niet nodig. Ten aanzien van de Wet geluidhinder doen zich dan ook geen belemmeringen voor.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁵ De Roever (2017). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai. Hoveniersweg 27 te Tiel. Renovatie en ontwikkeling woningen. Documentnummer: Milon.6426/C02/TZ. 13 april 2017.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 9 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer 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 Betuwe-route en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, 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 transportroutes 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 20 november 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst 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.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

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 gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid 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.

4.8 Explosieven

Algemeen

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

Toetsing

De Duitse troepen zijn tijdens WOII vanaf de overkant van de Waal beschoten door de geallieerden. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven (hierna: CE) in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (arbo)veiligheid. De gemeente Tiel heeft een rapportage laten opstellen waaruit blijkt op welke plekken een verhoogd risico bestaat op CE in de grond. Deze rapportage is opgesteld na onderzoek van verschillende oorlogsarchieven en andere bronnen van oorlogsdocumentatie. (Dit betreft een historisch vooronderzoek zoals bedoeld in de WSCS-OCE 2016.) Het onderzoek in zijn geheel is niet openbaar. Wel verstrekt de gemeente informatie betreffende een specifieke locatie.

Het plangebied Hoveniersweg 27 valt onder Deelgebied 2 van het vooronderzoek, wat de volgende soorten CE betreft:

- Geschutsmunitie: diverse kalibers vanaf 75 mm/17 ponder tot 155 mm, Geallieerd, verschoten
- Geschutsmunitie: diverse kalibers vanaf 2 cm tot 15 cm, Duits en Oud-Hollands, gedumpt
- Gevechtsveldmunitie: diverse kalibers, Duits en Oud-Hollands, gedumpt

Het plangebied heeft in het vooronderzoek de status "Verdacht" gekregen. Dit betekent dat er in de grond rond de huidige bebouwing tot -2 meter maaiveld (ten tijde van WOII) een risico bestaat op het aantreffen van bovengenoemde CE. De gemeente acht het acceptabel om in voorliggende situatie de werkzaamheden onder het Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)⁶ uit te voeren. In dit werkprotocol is beschreven welke stappen er moeten worden doorlopen als er een (vermoedelijk) explosief aangetroffen wordt.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁶ Gemeente Tiel (2017). Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE). 19 juli 2017.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Waterwet

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

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

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

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

Omgevingsvisie Gelderland

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

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

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor

stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

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

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

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

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

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

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meelaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende

6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

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

Watersysteem

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

Waterketen

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

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Gemeentelijk waterbeleid

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

Ook hebben het waterschap en de gemeente gezamenlijk het programma Tiel Oost, mooier en droger opgesteld. In Tiel Oost spelen problemen met grondwater en de afvoer van hemelwater. Om dit aan te pakken, is een integraal programma opgesteld, met maatregelen door de hele wijk die zorgen voor de opvang en afvoer van grond- en hemelwater.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen⁷. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Het plangebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering. Wel bevindt zich direct ten zuiden van het plangebied een A-watergang met bijbehorende beschermingszone. Een A-watergang is van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden. De beschermingszone is aan weerszijde van de watergang 4 meter breed en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Als gevolg van dit plan is nauwelijks sprake van een toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied. In de huidige situatie is het plangebied immers grotendeels bebouwd en geldt voor de onbebouwde gronden dat deze grotendeels verhard zijn. Watercompenserende maatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht.

Tot slot geldt dat er in het plangebied een parkeerkelder in de vorm van één ondergrondse bouwlaag wordt aangelegd. In principe kunnen hierdoor lokaal effecten optreden op de grondwaterstanden, bijvoorbeeld door opstuwing in het grondwater. De kelder wordt echter niet heel diep en doorsnijdt niet direct een watervoerend pakket. Daarnaast blijkt uit grondboringen uit de omgeving dat de deklaag vaak een meter of 3 dik is. Een situatie dat zich kan voordoen is het doorsnijden van de deklaag, hetgeen kan betekenen dat rondom het gebouw vernatting of juist verdroging ontstaat. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied wordt dit nader in beeld gebracht.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

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

⁷ Waterschap Rivierland (2018). Digitale Watertoets, Tiel, Hoveniersweg 27. Dossiercode: 20180926-9-18858. 26 september 2018.

Toetsing

Wat betreft archeologie geldt dat de archeologische verwachting is vertaald in een paraplubestemmingsplan specifiek voor het aspect archeologie. De regeling uit het parapluplan is daarna weer in het bestemmingsplan "Tiel-Oost" overgenomen. Op basis van de archeologische dubbelbestemming ("Waarde - Archeologie 3") in dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 100 m² of dieper dan 0,5 meter.

Gelet op de beoogde plannen met bijbehorende werkzaamheden zal het plan deze vrijstellingscriteria overschrijden. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek⁸ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied in het archeologische landschap 'Rijn-Maasdelta' ligt. In dit landschap liggen Pleistocene afzettingen op ongeveer -5 m NAP. Hierop liggen Holocene afzettingen van de Linge beddinggordel uit 200 v. Chr. (2160 BP) tot aan de afdamming in 1307 n. Chr. Het plangebied ligt deels in de voormalige bedding van de Linge en deels op de noordelijke oever.

Op grond van de landschappelijke ligging kunnen archeologische resten uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn op de oever en in de bedding van de Linge beddinggordel. Op grond van historische kaarten is zeker dat het perceel sinds de 16e eeuw (stadsplattegrond van Van Deventer) bebouwd is geweest en mogelijk bevinden zich hiervan nog resten in de ondergrond. Uit bodemonderzoek op het onbebouwde zuidelijke deel van het plangebied blijkt dat tot minimaal 1 m-mv sprake is van een geroerde (niet-natuurlijke) ondergrond. De bodem is verontreinigd door activiteiten van een 19e eeuwse leerlooierij op het perceel. Voor de aanleg van een parkeergarage en mogelijk een grondsanering zijn graafwerkzaamheden voorzien. Bij de graafwerkzaamheden zullen eventuele archeologische resten worden verstoord.

In verband met de bodemverontreiniging, de bebouwde staat van het perceel, en de slechte toegankelijkheid voor graafmachines wordt aanbevolen de civiele graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden zodat tijdens de graafwerkzaamheden eventuele archeologische resten kunnen worden gedocumenteerd voordat deze worden vernietigd. Dit wordt in een archeologisch Programma van Eisen nader uitgewerkt. Daarbij zal rekening worden gehouden met de inhoud van het bodemsaneringsplan.

Conclusie

Met het handhaven van de ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming wordt juridisch-planologisch gewaarborgd dat het aspect archeologie in voldoende mate wordt beschermd.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van de in 2012 in werking getreden Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient in de toelichting van het bestemmingsplan tevens in te worden gegaan op het aspect cultuurhistorie. Er dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met

⁸ Bureau voor Archeologie (2017). Hoveniersweg 27, Tiel, gemeente Tiel: een bureauonderzoek. ISSN: 2214-6687. 15 mei 2017.

de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Toetsing

In de toekomstige situatie zal de voorzijde van de huidige bebouwing in het plangebied gehandhaafd blijven. Hier zullen enkel inpassende ingrepen plaatsvinden om de beoogde transformatie te kunnen realiseren. Voor de achterzijde geldt dat sprake zal zijn van een sloop-nieuwbouwontwikkeling, waarbij aangesloten wordt bij de huidige bestaande bouwhoogte. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Verkeer

Met onderhavig plan zal de bestaande wegenstructuur niet veranderen. De bestaande wegen moeten de veranderende functies en verkeersintensiteit aankunnen. Om dit aan te tonen is het extra autoverkeer in de toekomstige situatie berekend. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft de verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) dat gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van maximaal 9 (huur)woningen. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de binnenstad van Tiel ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'schil centrum' aangehouden kunnen worden. De gemeente Tiel wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers, waarbij voor de bestaande

⁹ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

situatie de categorie 'kinderdagverblijf (crèche)' Daarbij is uitgegaan van een oppervlakte van circa 550 m². Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'huur, etage, midden/goedkoop'.

	Huidige verkeersgeneratie (± 550 m ² kinderdagverblijf) (9 woningen)	Toekomstige verkeersgeneratie	Vershil
Minimaal	27,5 x 5,5 = 151,25	3,0 x 9 = 27,0	- 124,25
Maximaal	32,6 x 5,5 = 179,3	3,8 x 9 = 34,2	- 145,1

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij komt dat de verkeersstromen in de beoogde situatie meer verspreid over de dag zullen plaatsvinden in vergelijking tot de situatie van het kinderdagverblijf. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur. Aanpassingen aan de Hoveniersweg worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Tiel heeft met de initiatiefnemer de volgende afspraken ten aanzien van parkeren gemaakt:

- in de bestaande situatie (crèche en BSO) was sprake van een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen (norm 1,2 pp per 100 m²), waarvan 4 op eigen terrein waren gerealiseerd en 4 in de openbare ruimte;
- in de nieuwe situatie geldt voor 8 woningen (tot € 850,--) een norm van 1,2 = 9,6 parkeerplaatsen;
- voor 1 woning (> € 850,--) een norm van 1,7 = 1,7 parkeerplaatsen.

Dit maakt in totaal een behoefte van 11,3. Wanneer dit naar boven wordt afgerond, levert dit een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen op, hiervan worden er 9 op eigen terrein gerealiseerd. Er bestaat een 'recht' op 4 parkeerplaatsen die in de oude situatie in de openbare ruimte aanwezig waren. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. In de regels van het bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat er 9 parkeerplaatsen in het plangebied moeten worden gerealiseerd. Een deel van deze parkeerbehoefte zal in de beoogde ondergrondse parkeervoorziening worden voorzien. Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Hoofdbestemmingen

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en/of bed & breakfast. Als gevolg van de aanduiding 'gestapeld' is het mogelijk om appartementen in het plangebied te realiseren. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' regelt dat maximaal 9 woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden.

De bouwregels geven aan dat de woningen een maximale bouwhoogte hebben van 10,5 meter. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor ondergrondse parkeervoorzieningen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Daarbij geldt wel dat deze ondergrondse parkeervoorzieningen maximaal uit één ondergrondse bouwlaag mag bestaan.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van wonen en het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen niet toegestaan is.

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

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

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

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

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

In de archeologische dubbelbestemming is de specifieke archeologische waarde voor het plangebied vertaald in een juridische regeling. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor het uitvoeren van bepaalde grondroerende werken en werkzaamheden (zoals het afgraven van gronden). De dubbelbestemming maakt het mogelijk een archeologisch rapport te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en uit het rapport dient te blijken dat door de grondroerende werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.

Een belangrijke uitzondering op de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport geldt indien de oppervlakte van het gebouw niet groter is dan de in de bestemming aangegeven oppervlakte, of niet dieper gaat dan de aangegeven diepte.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel dat onder de 'overige regels' een parkeerregeling is opgenomen.

6 Economische haalbaarheid

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

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

7 Procedure

7.1.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het bestemmingsplan is toegestuurd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

7.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tiel Oost - Hoveniersweg 27' heeft van 14 februari 2019 tot 28 maart 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Reactienota zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. In het bestemmingsplan zijn een paar geringe wijzigingen doorgevoerd.