



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat

Gemeente Tiel

Datum: 18 september 2019

Projectnummer: 180362

ID: NL.IMRO.0281.BP00041-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Doel van het bestemmingsplan	3
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	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	20
4.3	Natuur	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Geluid	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
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	36
5	Juridische aspecten	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Economische haalbaarheid	41
7	Procedure	42

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Evaluatie bodemsanering
- Bijlage 3: Aeries-berekening
- Bijlage 4: Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Werkprotocol Spontane Vondsten Explosieven (CE)
- Bijlage 7: Waterbalans
- Bijlage 8: Parkeertelling
- Bijlage 9: Onderzoek magneetveldzone

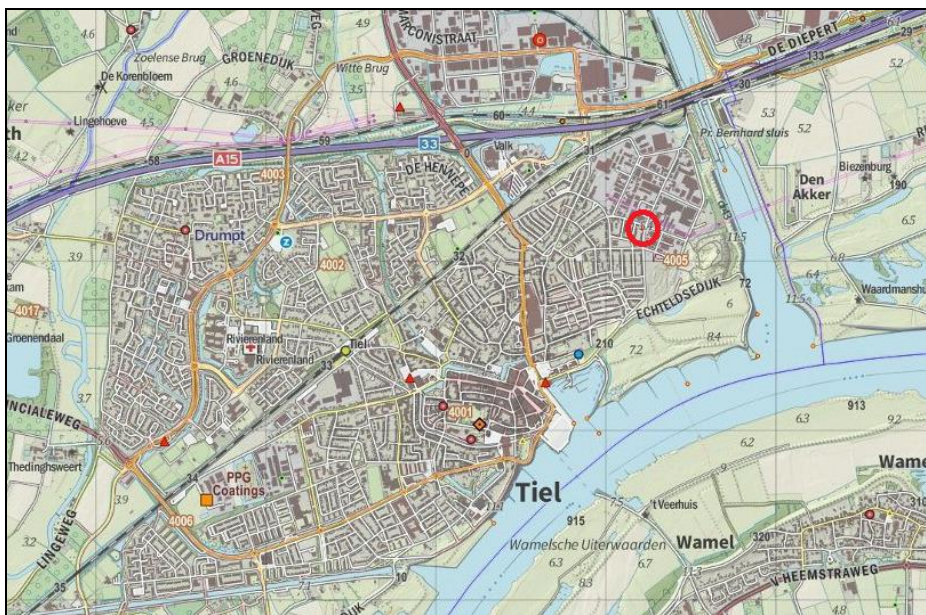
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek Medelsestraat en de Zwaluwstraat te Tiel bevindt zich een onbebouwd perceel, waar tot 2002 een boerderij aanwezig was. Met het verdwijnen van de boerderij op de locatie is een inbreidingslocatie vrijgekomen binnen de bebouwde kom van Tiel. Het voornemen bestaat om op deze gronden starterswoningen in de vorm van 12 appartementen te realiseren. De gekozen ontwikkeling van een appartementencomplex past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. Om de woningbouw mogelijk te kunnen maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, die 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 globaal gezien op de scheiding van de woonwijk Vogelbuurt en het bedrijventerrein Latenstein. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



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

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan "Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat" 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.



1925



1960



1980



2017

Historische kaarten omgeving plangebied (bron: topotijdreis.nl), plangebied steeds globaal rood omkaderd

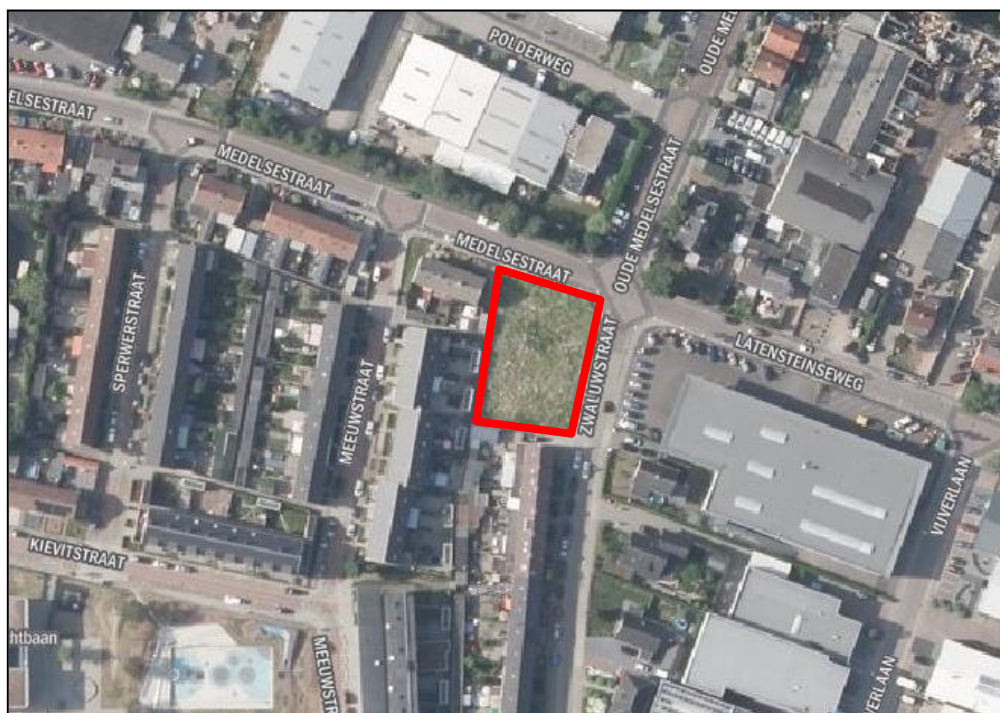
In de 19^{de} eeuw groeide de stad in bescheiden mate zowel ten noordoosten als ten westen van de oude ommuring. Aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal (ten zuiden van Tiel) aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van 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. Meer specifiek bevindt het plangebied zich in de meer planmatige woonbuurt Vogelbuurt. Deze buurt is na de Tweede Wereldoorlog gereali-seerd.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk deel van de woonwijk Vogelbuurt. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich voornamelijk rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Ten noorden en oosten, aan de overkant van de Medelsestraat en Zwaluwstraat, begint het bedrijventerrein Latenstein. Dit maakt dat het plangebied zich bevindt in een overgangsgebied tussen wonen en bedrijvigheid. Op dit moment zijn de gronden van het plangebied onbebouwd en niet in gebruik. Aan de rand van het plangebied ligt een stoep, waarbij aan de Medelsestraat ook ruimte is voor parkeren.



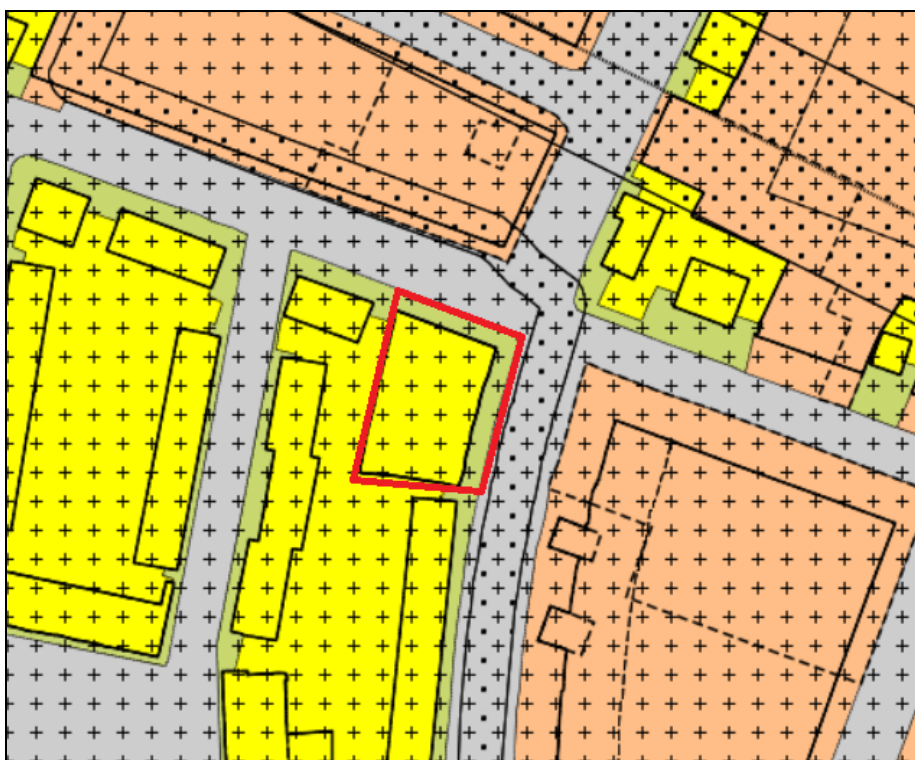
Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) (Bron: PDOKviewer.nl. Bewerking: SAB.



Plangebied vanaf de hoek Medelsestraat- Zwaluwstraat (bron: Google streetview)

2.2 Geldende planologische situatie

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



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

Binnen het plangebied geldt voor het grootste deel de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het logischerwijs toegestaan om te wonen. Daarnaast is de grond aangewezen voor ondergeschikte nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en een Bed & Breakfast. Binnen de woonbestemming geldt een bouwvlak en is door middel van een aanduiding vastgelegd dat ter plaatse maximaal één woon-eenheid aanwezig mag zijn. Tevens geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 6 meter. Verder is de noordelijke en oostelijke rand van het

plangebied bestemd als 'Tuin', waar tuinen zijn toegestaan met ondergeschikte parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Tenslotte geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' waardoor er zonder omgevingsvergunning geen grondwerkzaamheden mogen worden verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter of de bouw van een bouwwerk groter dan 500 m².

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Tiel-Oost'. De huidige aanduidingen laten het aantal wooneenheden en bebouwingsmaten van het beoogde appartementencomplex niet toe. Verder is het aanleggen van parkeervoorzieningen niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een appartementengebouw, bestaande uit maximaal 12 startersappartementen te realiseren. Het appartementengebouw kent een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Het voorgenomen bouwplan voorziet in een gebouw met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een sterk afgeknot zadeldak waarin aangekapte gevels (Medelsestraat), een dakopbouw (Zwaluwstraat) en dakkapellen zijn aangebracht. De hoek wordt geaccentueerd door een bouwvolume van drie bouwlagen onder een plat dak. De gevel aan de Medelsestraat wordt geleed door licht verspringende geveldelen. Het metselwerk zal uitgevoerd worden in een genuanceerde gele baksteen waarin kunststof kozijnen worden opgenomen. Het dak wordt voorzien van keramische dakpannen met een antraciet kleur.



*Impressie beoogde bebouwing gezien vanaf de hoek Medelsestraat/Zwaluwstraat (bron: Woon-
gaarden BV).*

De invulling van de hoeklocatie sluit qua bouwvolume, waaronder bouwhoogte, en de voortuinbenadering aan bij de belendende bebouwing. Tevens is er aangesloten bij de rooilijn van de rijwoningen aan de Medelsestraat. Tevens markeert het appartementengebouw de overgang tussen de grondgebonden woonomgeving ten zuiden en

westen van het plangebied en de bedrijvigheid ten noorden en oosten van het plangebied. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de architectonische uitwerking door een combinatie te maken tussen kapconstructies en platte daken. Ook qua korrelgrootte wordt de overgang tussen de grondgebonden woningen en bedrijfsgebouwen begeleid met het beoogde appartementencomplex.



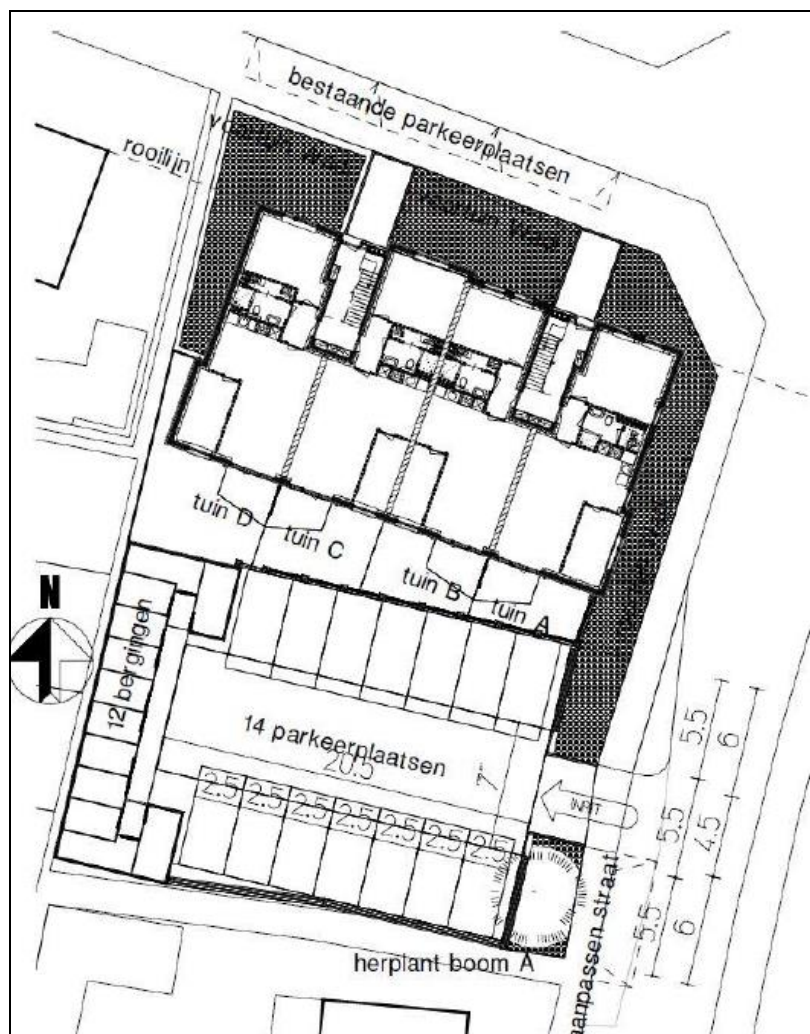
Impressie beoogde bebouwing gezien vanaf de Medelsestraat (bron: Woongaarden BV).

Door de lage erfafscheiding is ook de achterzijde van het gebouw, waar de achtertuinten grenzen aan het parkeerterrein, goed zichtbaar. Verder is een groene erfafscheiding tussen tuinen en parkeerterrein opgenomen in het ontwerp, met metselwerk panelen waartussen staalmatten met groenblijvende klimplanten zijn voorzien.

Het woongebouw zal worden ontsloten vanaf de Medelsestraat middels twee portieken. Op elke portiek zijn zes appartementen aangesloten. Het woongebouw krijgt een eigen parkeervoorziening voor bewoners, deze is bereikbaar vanaf de Zwaluwstraat. Rondom het parkeerterrein zal een beukenhaag worden aangelegd om de auto's aan het straatbeeld te onttrekken.

Op het achtererf zal voor elke woning een berging worden geplaatst. De toegangsdeuren tot deze bergingen op het achterterrein zullen aan de binnenzijde worden geplaatst. Het voorerf, zowel aan de Medelsestraat als langs de Zwaluwstraat, zal worden ingericht als voortuin. Op de hoek van het perceel voor het parkeererf zal een boom worden herplant.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een inbreidingslocatie voorzien van een nieuwe invulling, die ruimtelijk en functioneel gezien past op deze locatie. Het appartementengebouw wordt immers gerealiseerd in een omgeving waar veelvuldig woningen aanwezig zijn en draagt stedenbouwkundig gezien bij aan de overgang tussen de grondgebonden woonomgeving en de bedrijvigheid rondom het plangebied. Op de navolgende afbeelding is aan de hand van een plattegrond de bebouwing en inrichting globaal weergegeven.



Plattegrond van de beoogde inrichting van het plangebied (Bron: Woongaarden BV).

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: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen 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: Natuurnetwerk Nederland) 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

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 12 appartementen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking² uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de commerciële plint in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking meegenomen. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

² SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat. Projectnummer: 180362. 18 maart 2019.

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, 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 bouwplan voorzien, dat ruimtelijk en functioneel aansluit bij de kenmerken van de omgeving van het plangebied. Het appartementengebouw wordt immers gerealiseerd in een omgeving waar veelvuldig woningen aanwezig zijn en draagt stedenbouwkundig gezien bij aan de overgang tussen de grondgebonden woonomgeving en de bedrijvigheid rondom het plangebied. 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 betaalbaarheid. De ontwikkeling van voorliggend plan sluit goed aan bij dit thema, aangezien er sprake is van een betaalbaar woonprogramma, gericht op starters. 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.

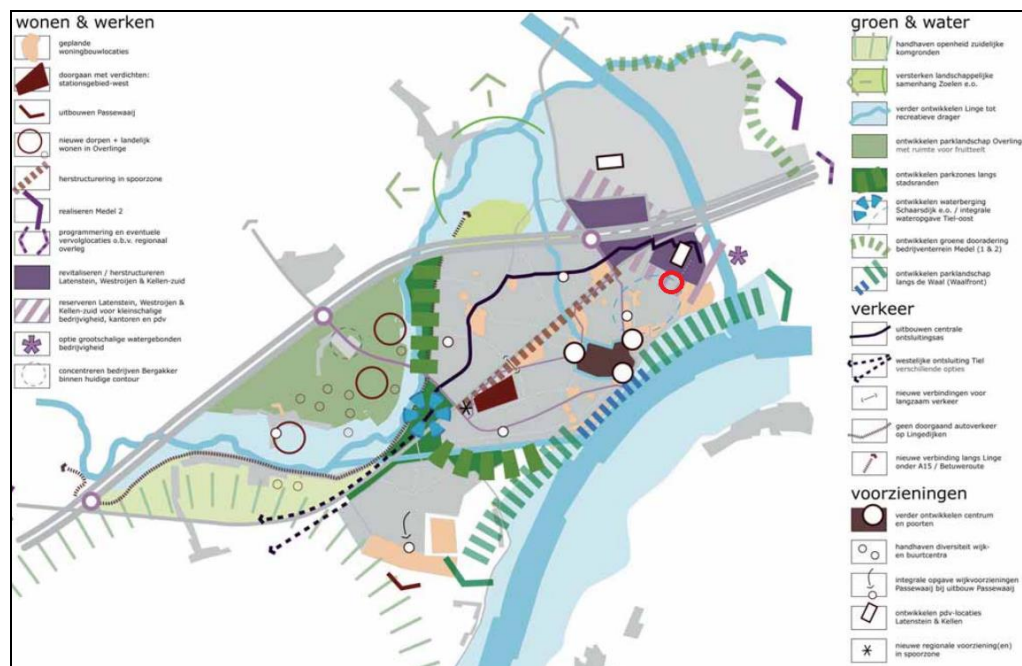
Ruimtelijke scenario's en strategie

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.

De structuurvisie noemt drie typen woningbouw: stedelijk wonen, suburbaan wonen en landelijk wonen. Onderhavige locatie is gezien haar binnenstedelijke ligging bedoeld voor stedelijk wonen.



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030 met globale aanduiding plangebied (rood)

Ontwikkelingsgebied Tiel Oost

In de structuurvisie worden 18 specifieke ontwikkelingsgebieden nader besproken, waaronder de locatie Tiel Oost. Wat betreft Tiel Oost speelt de bestaande wateroverlast een belangrijk probleem. Er worden oplossingen aangedragen die de overlast van het grondwater moeten verminderen, extra waterberging moeten opleveren en de overbelasting van het riool moeten verminderen. Diezelfde oplossingen moeten het mogelijk maken om in de toekomst in Tiel Oost te kunnen blijven bouwen. Er wordt ingezet op een aantal maatregelen, waaronder wadi's en waterpleinen, open water en afvoergoten, het realiseren van een waterkerend landschap, ophogingen en extra open water door een circuit van watergangen rondom en dwars door de wijk.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met starterswoningen op een inbreidingslocatie met een stedelijk woonmilieu. Deze kenmerken sluiten geheel aan bij de gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen, zoals verwoord in de structuurvisie. Ten aanzien van de beoogde watermaatregelen wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.9) uit deze toelichting.

3.4.2 Tielse Woonvisie 2014-2018

In de Tielse Woonvisie 2014-2018 (vastgesteld oktober 2013) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie biedt kaders voor de aantallen en type-woningen, afgestemd op doelgroepen en woonwensen. Het aantal geplande woningen is afgestemd op de bevolkingsprognose waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd.

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 appartementenprogramma ingezet op de kwalitatieve woonbehoefte van starters. 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 kan een bijdrage geven aan de beoogde versnelling van de woningbouwproductie. Met het plan worden woningen (startersappartementen) gebouwd waaraan ook kwalitatief behoefte bestaat.

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

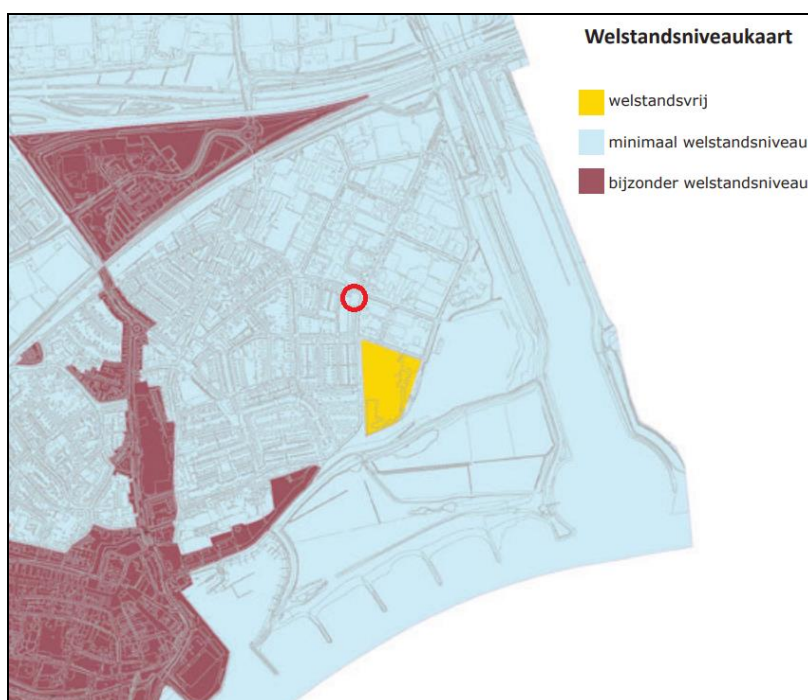
Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in deze welstandsnota. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Uit de welstandskaart met de welstandsniveaus blijkt dat het plangebied aan de minimale welstandseisen moet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

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.



Kaart welstandsniveaus uit welstandsnota (plangebied globaal rood omkaderd)

Toetsing

Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de welstandcommissie. De adviezen die hieruit volgden zijn opgevolgd en verwerkt in het plan. Zo is een groene erfafscheiding tussen tuinen en parkeerterrein opgenomen in het ontwerp, met metselwerk penanten waartussen staalmatten met groenblijvende klimplanten worden opgenomen. Naast het advies van welstand, wordt er ook voldaan aan de criteria uit de welstandsnota:

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de straat of op de openbare ruimte, de hoofdorientatie is daarbij altijd naar de belangrijkste openbare ruimte.

Aangezien het perceel zich op de hoek van de Medelsestraat en de Zwaluwstraat bevindt, is de bebouwing georiënteerd op beide straten. Daarmee oriënteert de beoogde bebouwing aan beide zijden op de openbare ruimte.

- Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben twee representatieve gevels.

De beoogde bebouwing betreft een hoekpand zonder blinde gevels aan de straatzijden. Het beoogde appartementengebouw kent zowel aan de zijde van de Medelsestraat als de Zwaluwstraat een representatieve gevel.

Massa

- De hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa's van de belendende panden.

De hoogte van 3 bouwlagen past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving en vormt stedenbouwkundig gezien een goede overgang tussen de grondgebonden woonomgeving en de bedrijfsbebouwing rondom het plangebied. Het hoogteaccent op deze plek markeert het gebouw in de stedelijke context. Tevens sluit de bebouwing door de voortuinbenadering bij de belendende bebouwing.

- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft na aanpassing duidelijk herkenbaar.

De beoogde bebouwing is overduidelijk een appartementencomplex. Verder is er geen sprake van aanpassing van een huidig pand.

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 een appartementengebouw op een voormalig woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied. 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 12 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

De gronden van het plangebied zijn in het verleden gesaneerd. Na de sanering is door Stantec een evaluatie bodemsanering opgesteld³. Uit de evaluatie volgt dat tijdens de uitvoering (processturing) en bij de eindcontrole (eindverificatie) van het werk blijkt dat de bodemkwaliteit na afloop van de sanering voldoet aan de beoogde bodemkwaliteit die hoort bij het gebruik 'Wonen'. Derhalve worden vervolgmaatregelen niet nodig geacht.

Conclusie

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

³ Stantec (2018) Evaluatie bodemsanering Medelsestraat 98 te Tiel. Projectnummer: M17B0075. 15 februari 2018.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Ecologische verbindingszone/Natura 2000-gebied. Om uit te sluiten dat onderhavige ontwikkeling negatieve effecten heeft op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is een AERIUS-berekening⁴ uitgevoerd door SAB. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het plan zorgt voor enige stikstofemissie, door het verkeer dat door het plan wordt aangetrokken. Deze emissie zorgt echter niet voor enige stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. De depositie die te verwachten is, is dan ook lager dan de grenswaarde van 0,05 mol per hectare per jaar en voor deze depositie hoeft geen melding te worden gedaan of vergunning te worden aangevraagd. Significante negatieve effecten door vermesting of verzuring in een Natura 2000-gebied ten gevolge van deze stikstofemissie zijn ook uitgesloten.

Soortenbescherming

De locatie van de beoogde ontwikkeling is recentelijk gesaneerd. Het is dus niet aanmerkelijk dat door onderhavig plan eventueel aanwezige flora en/of fauna wordt verstoord. De bomen en het aanwezige groen zijn bij de sanering verwijderd en de vervuilde grond is vervangen door schone grond. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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 belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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

⁴ SAB (2018). AERIUS-berekening. Appartementengebouw Tiel Hoek Medelsestraat - Zwaluwstraat. Projectnummer: 180410. 12 oktober 2018.

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 namelijk 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 richtafstanden 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 woningbouw. Bij de realisatie van woningen is het met name van belang om te bepalen of het goede woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. In de omgeving van het plangebied komen zowel woningen voor als het bedrijventerrein Latenstein. In het navolgende wordt nader ingezoomd op de ligging van het plangebied en aanwezige functies.

Omgevingstype

De gronden van het woon-werklandschap van bedrijventerrein Latenstein zijn in het geldende plan bestemd tot 'Gemengd - Werklandschap' en mogen worden gebruikt ten behoeve van handel en bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de hiervoor reeds aangehaalde bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In het woon-werklandschap komen diverse bedrijfsmatige functies voor naast de woonfunctie. Door de ligging van het plangebied direct aansluitend aan dit gemengde gebied, betekent dat de bij het plan mogelijk gemaakte woningen in gemengd gebied liggen als bedoeld in de VNG-brochure.

Richtafstanden

Omdat de nieuwe woningen in gemengd gebied liggen, kan de afstandsstap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Bij voorliggend plan is rekening gehouden met deze zone, gemeten van de gevels van de nieuwe woningen tot de bestaande bedrijven. Hierbij worden er geen belemmeringen voorzien.

Hinder in het plangebied

Onderhavig plan staat uitsluitend de realisatie van woningen toe en geen hindergevende 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 woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Er is een lijst⁵ opgesteld van omliggende bedrijvigheid en bijbehorende richtafstanden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hieruit volgt dat er twee bedrijven in de omgeving aanwezig zijn waarvoor niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Het betreft fabricagebedrijf 'Kocken Ovens' (Polderweg 10) en recyclingbedrijf 'Lotterjouk' (Latensteinseweg 9). De afstand van de hinderveroorzakende functie tot aan het plangebied is respectievelijk 25 en 90 meter. De gewenste richtafstanden zijn respectievelijk 200 en 300 meter (gemengd gebied). Het gaat hier echter om een bestaande situatie. De gronden van het plangebied zijn reeds bestemd als wonen. Verder zijn er al verschillende woningen gesitueerd dichtbij voorgenoemde bedrijvigheid. Met voorliggend plan zal deze situatie nauwelijks wijzigen. De situatie wordt door de gemeente Tiel acceptabel geacht.

⁵ Loosbroek Architecten BV (2019). Bedrijven en milieuzonering. Staat van bedrijfsactiviteiten/1703. 7 maart 2019.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter ligt van wegen met een minimaal verkeersregime van 50 km/uur en de wegen rondom het plangebied verder een 30 km/uur regime kennen, is er feitelijk gezien geen onderzoeksplicht.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is door Loosbroek Architecten een notitie akoestisch onderzoek⁶ opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de oriëntatie van de beoogde appartementen allen gericht zijn aan de geluidsluwe zijde, gelegen aan de zuidkant van het beoogde gebouw. Het toelaatbare geluidsniveau wordt niet overschreden. Toch is gekeken naar mogelijke geluidshinder beperkende maatregelen, aangezien maatregelen aan de geluidsbron niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren. Daarmee moeten maatregelen bij de ontvanger er voor zorgen dat binnenshuis een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Geadviseerd wordt gebruik te maken van geluidwerende kozijnen met bijbehorende ramen en deuren en dubbele beglazing. Met de toepassing van deze elementen voldoen de appartementen aan de vigerende geluidseisen voor woningbouw.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

⁶ Loosbroek Architecten (2019). Notitie akoestisch onderzoek Medelsestraat. Projectnummer: 1703. 6 maart 2019.

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 PM_{10} 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 betekenende 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 betekenende 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ 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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur 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 12 appartementen. 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

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke stoffen activiteit.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door lijnen op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (risicocontour). In de relevante regelgeving is de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar vastgelegd als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De afstand vanaf een risicovolle activiteit tot de risicocontour met een plaatsgevoonden risico van 10^{-6} per jaar (of PR 10^{-6} contour) hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen (binnen het invloedsgebied) overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Een oriënterende waarde geldt daarbij als ijkpunt.

De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's;
- het aantal personen dat in de omgeving (binnen het invloedsgebied) van de risicobron verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een gebied, dat ligt binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet het groepsrisico worden verantwoord. In de regelgeving is aangegeven welke onderdelen daarbij aan bod moeten komen. In ieder geval moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor de hulpverlening door de brandweer bij een ongeval met gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over deze mogelijkheden te adviseren.

Relevante regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. De regelgeving rondom deze risico's zijn in verschillende wetten opgenomen:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen;
- Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en Regeling Basisnet;
- Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) en Regeling externe veiligheid buisleidingen.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft een aardgasleiding, de rivier de Waal, rijksweg A15 en de Betuweroute. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel aangeduid.



*Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel aangeduid
(Bron: www.risicokaart.nl).*

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet binnen de PR-contour ($PR 10^{-6}$) en het invloedsgebied van de aardgasleiding bevindt. Daarmee is een nadere toetsing ten aanzien van deze risicobron niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich daarentegen wel in het invloedsgebied van de rivier de Waal, rijksweg A15 en de Betuweroute indien op deze transportroutes een zwaar ongeval met toxische stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet echter wel ingegaan worden op de bestrijdbaarheid en zelfred-

zaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om een advies hierover uit brengen. In overleg tussen de Omgevingsdienst Rivierenland en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is voor dit soort ontwikkelingen een standaardtekst opgesteld die van toepassing kan worden verklaard voor onderhavige situatie.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (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 op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een 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, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren woningen dient te voldoen aan deze voorwaarden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

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 gronden van het plangebied zijn recentelijk gesaneerd. Daartoe zijn diverse bodemingrepen uitgevoerd waarbij geen explosieven zijn aangetroffen. De verwachting is daarmee gerechtvaardigd dat er in het plangebied geen conventionele explosieven aanwezig zijn. De gemeente acht het daarom in voorliggende situatie acceptabel om de werkzaamheden onder het Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)⁷ 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 voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁷ Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE), gemeente Tiel, 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 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus.

Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

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 'meerlaagsveiligheid': 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

Met de herstructurering van de buurt rondom het plangebied is de gemeente en het waterschap in 2007 gestart met de diverse maatregelen om de waterproblematiek te lijf te gaan. Zo is er een drainage aangelegd, is er een gescheiden rioolstelsel aangelegd en zijn alle daken afgekoppeld van het vuilwaterriool. Verder is er water passerende bestrating aangelegd in de wijk. Dat verhielp een groot deel van de wateroverlast. Ten behoeve van de opvang van water is in 2016 een waterplein aangelegd dat dient als een oplossing voor wateropvang en gelegenheid biedt tot sport en verblijf.

Met voorliggend plan aan de Medelsestraat zal in deze oplossingen worden geïntegreerd, de bestrating van het parkeerterrein zal worden voorzien van open bestrating bij de parkeervlakken en water passerende bestrating bij de rijweg. De gebouwde elementen worden voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel en het hemelwater wordt, ter voorzuivering, afgevoerd op een verdiepte zaksloot gelegen in de voortuin. Tevens wordt het plat dak van de bergingen voorzien van een gemeenschappelijk groenblauw dak met voldoende bergend vermogen. De fundering van het beoogde appartementengebouw wordt uitgevoerd zonder kruipruimte om problemen met kwelwater in de toekomst te voorkomen. De toename van het afstromend regenwater ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Uit een door Loosbroek Architecten opgestelde waterbalans⁸, volgt dat de toename aan verhard oppervlak als gevolg van onderhavig plan 493 m² bedraagt. De benodigde waterberging voor compensatie van deze toename wordt bepaald door de T=100 situatie. Daarvoor geldt dat 664 m³/ha. toename verhard oppervlak gecompenseerd moet worden. Toepassing van deze rekenregel leidt voor dit plan tot een wateropgave van circa 45 m³. Deze berging wordt gevonden door een verdiepte zaksloot (wadi) aan te leggen die een noodoverloop krijgt richting het hemelwaterstelsel van de gemeente in de openbare weg. De zaksloot krijgt een bergend vermogen van circa 35 m³. De overige 10 m³ wordt gevonden door bergingen bij de huizen te voorzien van een plat dak met voldoende waterberging vermogen (het eerder genoemde groenblauw dak). Een technische voorziening zoals bergingskratten onder de verharding kan hiermee achterwege blijven.

Conclusie

Door toepassing van open bestrating, een gescheiden rioleringsstelsel, een verdiepte zaksloot, groenblauwe daken en een fundering zonder kruipruimte adviseert het waterschap positief over onderhavig plan. Daarmee vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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.

⁸ Loosbroek Architecten (2018). Waterbalans plan 'Medelsestraat te Tiel'. 4 december 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 4") in dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 500 m² of dieper dan 0,3 meter.

Het grondverzet voor het gebouw is 400 m² en 0,80 cm diep, voor de parkeerplaats en de bergingen wordt niet meer dan 0,30 m de grond ingegaan. Hiermee komen de beoogde bodemingrepen dus onder de grens en hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Tevens zijn in het recente verleden een aantal onderzoeken uitgevoerd bij de verbetering van de riolering in de Vogelbuurt. Er zijn 3 boringen rondom het plangebied gezet en hier kwam weinig uit.

Voor het project "Vijverterrein" is het plangebied ook meegenomen in een archeologisch onderzoek. Er is een boring in het gebied gezet en dit gaf een lage verwachting en/of was de archeologie verstoord.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

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 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 en rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving waartoe het plangebied behoort. 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 tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van maximaal 12 (starters)appartementen. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van Tiel ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Tiel wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Voor de ontwikkeling van de woningen is de extra verkeersgeneratie berekend. Hieruit volgt, aan de hand van de maximale kerncijfers van het CROW, dat er door de ontwikkeling van de woningen gemiddeld 63,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan.

Bebouwing	Type bebouwing CROW	Max. verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
12 appartementen	Koop, etage, goedkoop	5,3	63,6

Het berekende extra wegverkeersbewegingen is 63,3. Gezien deze verkeersintensiteiten en het huidige verkeersbeeld van de omliggende wegen zoals de Medelsestraat, Zwaluwstraat, Latensteinseweg en de Oude Medelsestraat, is de verwachting gerechtvaardigd dat het extra verkeer zonder problemen en/of extra maatregelen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

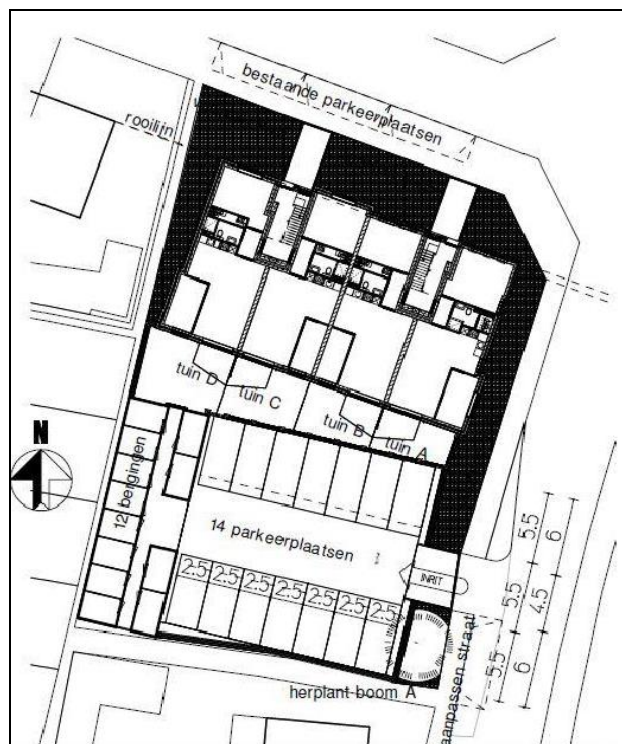
Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Tiel heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de nota 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling'. Dit wordt bevestigd door het in procedure zijnde 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Uit

⁹ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Op het parkeerterrein zijn 14 parkeerplaatsen voorzien. Aan de Medelsestraat zijn voor bezoekers reeds 3 bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Door het verplaatsen van de inrit aan de Zwaluwstraat en het verschuiven van de versmalling (anterieure overeenkomst), zal ook hier één parkeerplaats voor bezoekers ontstaan. Hiermee komt de totale parkeercapaciteit op 18 parkeerplaatsen.

Milieudienst AVRI heeft op diverse momenten geteld hoeveel auto's geparkeerd stonden rondom het kruispunt Zwaluwstraat-Medelsestraat. Uit deze tellingen¹⁰ blijkt dat er in de directe omgeving van het bouwplan ruim voldoende vrije parkeergelegenheid aanwezig is. Navolgende situatietekening geeft aan hoe de benodigde parkeervoorzieningen voor 18 autoparkeerplaatsen in het bouwplan is opgenomen.



Situatietekening inrichting parkeerplaatsen

¹⁰ Milieudienst AVRI (2018). Parkeertelling omgeving Zwaluwstraat. 14 november 2018.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Kabels en leidingen

Direct naast het plangebied bevindt zich de hoogspanningslijn Dodewaard – Tiel (150 kV). Door KEMA Energy & Sustainability is een berekening¹¹ uitgevoerd voor het in beeld brengen van de specifieke magneetveldzones. Uit deze berekening volgt dat de specifieke magneetveldzone 45 meter is aan beide zijdes van de hartlijn. Onderstaande afbeelding toont dat onderhavig plangebied daarmee niet in de magneetveldzone ligt van de hoogspanningslijn. De aanwezigheid van de hoogspanningslijn vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.



Plangebied ten opzichte van de magneetveldzone (bron: KEMA Energy & Sustainability)

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹¹ KEMA Nederland B.V. (2014). Specifieke Magneetveld zone Medelsestraat 98 te Tiel. Projectnummer: 74106011-PMT/POL 14-1797. 12 juni 2014.

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 beweegredenen 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

Tuin

Aan de zijdes gelegen aan openbaar gebied is de bestemming 'Tuin' geprojecteerd. Deze bestemming maakt het mogelijk om erkers te bouwen. Verder zijn parkeervoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

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. Uit de regeling valt verder op te maken dat in totaal 12 woningen toegestaan zijn.

De bouwregels geven aan dat de woningen een maximale bouwhoogte hebben van 10,5 meter. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Balkons mogen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

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 100 m².

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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' de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan parkeren 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 project wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie van de woonwijk zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer over planschade afspraken zijn gemaakt. Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhaalt op de initiatiefnemer. Deze kosten maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

7 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Tiel Oost - Medelsestraat Zwaluwstraat heeft van 23 mei tot 4 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.