

Raadsbesluit

Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad van 8 november 2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplannen Tiel West-Veilingterrein en - Teisterbantlaan

Nummer: 7c

Zaak/documentnummer: GZDGTL710815/711861

Wettelijke grondslag: artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 1.1 Crisis- en herstelwet (Chw) en artikelen 12 en 12a Woningwet (Ww).

Besloten in de raadsvergadering van: 21 december 2022

Besluit om:

1. In te stemmen met de bij dit besluit horende "Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen Tiel West – Veilingterrein en Tiel West – Teisterbantlaan" en de hierin voorgestelde wijzigingen.
2. De bestemmingsplannen "Tiel West – Veilingterrein" en "Tiel West – Teisterbantlaan" conform de reactienota gewijzigd vast te stellen en de digitale versies van deze plannen beschikbaar te stellen onder respectievelijk "NL.IMRO.0281.BP00062-va01" en "NL.IMRO.0281.BP00064-va01".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor beide bestemmingsplannen.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan" ongewijzigd vast te stellen als gebiedsgericht welstandsbeleid.

De griffier,

de voorzitter,



Raadsvoorstel

Agendapunt:	7c
Raadsvergadering:	21 december 2022
Portefeuillehouder:	E. Spil
Begrotingsprogramma:	Ruimte en Economie
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplannen Tiel West-Veilingterrein en - Teisterbantlaan
Zaak/Documentnummer:	GZDGT710815/710844

Besluit om:

1. In te stemmen met de bij het besluit horende "Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen Tiel West – Veilingterrein en Tiel West – Teisterbantlaan" en de hierin voorgestelde wijzigingen.
2. De bestemmingsplannen "Tiel West – Veilingterrein" en "Tiel West – Teisterbantlaan" conform de reactienota gewijzigd vast te stellen en de digitale versies van deze plannen beschikbaar te stellen onder respectievelijk "NL.IMRO.0281.BP00062-va01" en "NL.IMRO.0281.BP00064-va01".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor beide bestemmingsplannen.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan" ongewijzigd vast te stellen als gebiedsgericht welstandsbeleid.

Inleiding

De gemeente Tiel gaat van het Veilingterrein één van de visitekaartjes van Tiel maken. Het voormalig levendige en industriële werkgebied Veilingterrein aan de Spoorstraat ligt er inmiddels al tientallen jaren armoedig bij. De gemeente zet zich daarom in om deze locatie te transformeren naar een aantrekkelijk, groen en stedelijk woongebied met een industrieel karakter.

Om deze ambitieuze transformatie mogelijk te maken investeert de overheid flink in deze locatie. Gemeente, provincie en Rijk investeren samen ruim 13 miljoen Euro om deze complexe binnenstedelijke transformatie mogelijk te maken. Aan deze bijdragen zijn ook voorwaarden gekoppeld. Het moet bijvoorbeeld een toekomstbestendige wijk worden, die voorziet in de huidige grote vraag naar woningen in Tiel en de regio. Voorwaarde is dat uiterlijk in 2024 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.



Om tijdig te kunnen starten met de bouw moet het bestemmingsplan worden aangepast en leggen we vast welke kwaliteit de nieuwbouw moet hebben. In dit besluit komen de hiervoor vereiste raadsbesluiten in één overzicht samen. Met dit besluit maken we realisatie van plannen juridisch planologisch mogelijk en leggen we kaders vast over de gewenste beeldkwaliteit.

Beoogd effect

Het Veilingterrein inclusief het Beroepscollege transformeren tot een hoogwaardig woon-, werken studeermilieu. Hiernaast de huidige schoollocatie aan de Teisterbantlaan transformeren tot een aantrekkelijke woonbuurt. Met de bestemmingsplannen leggen we voor de genoemde locaties vast welk ruimtelijk gebruik we toestaan. In het beeldkwaliteitsplan (BKP) leggen we vast hoe de ontwikkelingen op deze locaties er uit moeten zien.

Argumenten

1.1 De reactienota geeft zienswijzen en voorgestelde wijzigingen

De bestemmingsplannen hebben van 3 augustus tot 14 september ter inzage gelegen. Het BKP heeft van 7 september tot 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. In deze tijd zijn er 7 zienswijzen ontvangen. In uw besluitvorming dient u aan te geven hoe u omgaat met deze zienswijzen en voorgestelde ambtelijke wijzigingen. In de reactienota zijn de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen samengevat en doet het college een voorstel voor verwerking.

2.1 De bestemmingsplannen zijn overeenkomstig gemeentelijk beleid

De herontwikkeling van het Veilingterrein betreft uitvoering van meerdere vastgestelde beleidslijnen. Het gebied maakt deel uit van het Masterplan Stationsgebied uit 2008, is in de Structuurvisie 2030 benoemd als herontwikkellocatie. De in 2019 vastgestelde Woonvisie benoemt het gebied als prioritair te ontwikkelen gebied. Door ruimte te bieden aan nieuwe en draagkrachtige inwoners draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste vergroting van de draagkracht, zoals genoemd in de Toekomstvisie van Tiel. Tot slot betreft het een concrete uitwerking van de Gebiedsvisie Veilingterrein en Teisterbantlaan van 28 september 2021.

2.2 De ontwikkeling maakt herhuisvesting van het Beroepscollege mogelijk

Het Beroepscollege van het Lingecollege heeft nieuwe huisvesting nodig. Herhuisvesting van het Beroepscollege op de voorgestelde strategische plaats maakt het behoud en versterking van deze maatschappelijk relevante onderwijsinstelling mogelijk. Centraal, goed bereikbaar en passend bij de huidige en toekomstige onderwijsvraag.

2.3 Er zijn geen milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is uitgebreid onderzoek gedaan naar milieutechnische en ruimtelijke aspecten. In de toelichting van de bestemmingsplannen is hierop ingegaan. De onderzoeken zelf zijn als bijlagen bij de plannen gevoegd. Op basis van deze onderzoeken is bevestigd dat op het Veilingterrein en de Teisterbantlaan een goed woon-, werk- en studeermilieu gecreëerd kan worden.

2.4 Er is een groot maatschappelijk draagvlak voor plannen

In drie dialoogronden bestaande uit meerdere sessies is voor beide locaties apart de mogelijkheid geboden aan omwonenden, Tielenaars en geïnteresseerden om te reageren op de visie en plannen. De reacties zijn meegenomen in de planvorming. Uit deze dialoogronden is gebleken dat er een groot maatschappelijk draagvlak is voor de geplande ontwikkelingen.

2.5 Hogere waarden besluit

Voor het Veilingterrein, het Beroepscollege en de Teisterbantlaan is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de nieuwbouw. Hieruit blijkt dat niet alle appartementen en woningen aan de streefwaarde uit de Wet geluidhinder kunnen voldoen. Op grond van de Wet geluidhinder is het college bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde met een maximum van 63 dB voor de binnenstedelijke wegen. Als uitgangspunt verleent het college echter geen ontheffingen boven de 58 dB. De geluidbelastingen variëren van 49 tot 58 dB als gevolg van de Papesteeg, 49 tot 52 dB als gevolg van de Teisterbantlaan en 56 tot 58 dB als gevolg van de spoorlijn Tiel-Geldermalsen. Er zijn geen reële mogelijkheden de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Er wordt voldaan aan het ontheffingenbeleid aangezien woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. De gemeente heeft daarom een hogere waarde-besluit vastgesteld. Deze is als bijlage bijgevoegd.

3.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hierbij is ook bepaald dat de gemeenteraad hiervan kan afzien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Bij voorliggende plannen zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Het kostenverhaal is geborgd in de op 29 juni 2022 getekende samenwerkingsovereenkomst tussen BPD en de gemeente Tiel. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

4.1 Onze inzet op hoge kwaliteit borgen we in het BKP

Het BKP is het richtinggevend toetsingskader voor de hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van gebouwen, openbare ruimte en hun onderlinge samenhang, op verschillende schaalniveau's. Het bkp doet uitspraken over de ruimtelijke karakteristiek en de

(stedenbouwkundige) structuur die we beogen. Daarnaast omschrijft en legt het plan de verschillende onderdelen en sferen van het stedenbouwkundig plan vast.

4.2 Het BKP is het toetsingskader voor welstand voor beide plannen

Het BKP "Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan" is onlosmakelijk verbonden met de nieuwe bestemmingsplannen voor beide gebieden. De in dit BKP opgenomen welstandscriteria vervangen - na besluitvorming de huidige in de welstandnota opgenomen criteria. Het BKP vormt hierdoor het nieuwe toetsingskader bij de beoordeling van de plannen door het Kwaliteitsteam, de stadsbouwmeester en de monumentencommissie.

Kanttekeningen

1.1 Beide ontwikkelingen kunnen ook in één bestemmingsplan

De ontwikkelingen Veilingterrein, rotonde en Beroepscollege zijn dermate met elkaar verweven dat we dit in één bestemmingsplan opnemen, onderbouwen en vastleggen. De locatie Teisterbantlaan is ook verweven, maar ruimtelijk gezien een eigen locatie met eigen programma en dynamiek. Daarom is hier voor een eigen bestemmingsplan gekozen. Beide procedures lopen gelijk op.

1.2 Aanvullend ecologisch onderzoek naar beschermde soorten loopt

Er vinden aanvullende onderzoeken plaats naar het voorkomen van gierzwaluwen, huismussen, roofvogels, vleermuizen en steenmarters. De resultaten hiervan geven aan of de ontwikkeling strijd oplevert met de Wet natuurbescherming en of ontheffing bij de provincie is vereist. Naar verwachting zijn enkele ontheffingen Wet natuurbescherming soortenbescherming nodig. Zoals onderbouwd in het bestemmingsplan zijn deze redelijkerwijs te verkrijgen voor de beoogde ontwikkelingen van de Teisterbantlaan, Veilingterrein en Beroepscollege te Tiel met de juiste compenserende en mitigerende maatregelen. Hiermee bestaan er voldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime van de Wet natuurbescherming de planrealisatie niet in de weg staat.

1.3 Uitwerking van de waterhuishouding loopt

Hoewel de onderbouwing aantoont dat we met de voorgenomen plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is samen met het Waterschap geconcludeerd dat een nadere uitwerking van de waterparagraaf wenselijk is. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap heeft de gemeente enkele nadere onderzoeken en de uitwerking voor de detaillering van de waterhuishouding naar voren gehaald. Waterschap en gemeente werken aan het verder afstemmen van een waterhuishoudkundigplan en aan een klimaatstresstest om plan en omgeving te testen op wateroverlast bij extreme buien. De plannen met de groene ruimte en andere openbare ruimte bieden legio mogelijkheden om met civiele werken aan de eisen te voldoen. De civieltechnische uitwerking in het waterhuishoudkundig plan, het rioleringsplan, het saneringsplan en het inrichtingsplan openbare ruimte volgen in de volgende planfase.

1.4 Stikstofdepositie

Uit de berekeningen blijkt dat stikstofdepositie niet in de weg staat aan de uitvoering van de voorgenomen plannen. Tegelijkertijd met het in roulatie brengen van de stukken heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de wijze waarop we naar stikstofdepositie moeten kijken. De bouwvrijstelling mag niet meer gebruikt worden bij bouwprojecten. Dit was nog wel uitgangspunt bij de gemaakte berekeningen. De tijd ontbreekt om de conclusies nog te verwerken in dit advies. Mogelijk volgt hieruit dat nieuwe berekeningen gemaakt moeten worden. De verwachting is dat ook met nieuwe berekeningen het plan uitvoerbaar is.

Aanpak / uitvoering

Op dit besluit zijn de procedurele versnellingen van de Crisis en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doet op beroep en dat na de beroepstermijn geen aanvullende beroepsgronden meer ingediend kunnen worden. Na besluitvorming in de raad volgen de volgende stappen:

- Bekendmaking (december 2022)
- Beroepstermijn (januari – februari 2023)
- Inwerkingtreden (februari 2023, tenzij er een opschortende werking is door een voorlopige voorziening bij de Raad van State)

Communicatie

De besluitvorming wordt op de gebruikelijke manier kenbaar gemaakt in Het Kontakt, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening gemeentebblad. De indieners van zienswijzen krijgen een schriftelijke bevestiging van de besluitvorming, waarin hen ook gewezen wordt op de mogelijkheid om beroep in te stellen. Hiernaast hebben zowel de gemeente als BPD een projectpagina met uitgebreide informatievoorziening over de plannen.

Financiën

Het kostenverhaal is geregeld middels de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Tiel en BPD op 29 juni 2022. Voor de totale ontwikkeling van het Veilingterrein en de Teisterbantlaan is een gezamenlijke exploitatieberekening gemaakt waaruit blijkt dat deze ontwikkeling haalbaar is. In de getekende samenwerkingsovereenkomst hebben partijen afspraken gemaakt over exploitatiebijdragen conform het kostenverhaal.

Bijlagen

GZDGTL710815/711861	Raadsbesluit
GZDGTL710815/719512	Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen Tiel West – Veilingterrein en Tiel West – Teisterbantlaan (geanonimiseerd voor openbare agenda)
GZDGTL710815/710827	Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen Tiel West – Veilingterrein en Tiel West – Teisterbantlaan (niet geanonimiseerd voor Raad en commissie)
GZDGTL710815/719308	Bestemmingsplan Tiel West-Veilingterrein verbeelding
GZDGTL710815/719309	Bestemmingsplan Tiel West-Veilingterrein toelichting & regels*
GZDGTL710815/719311	Bestemmingsplan Tiel West Teisterbantlaan verbeelding
GZDGTL710815/719310	Bestemmingsplan Tiel West Teisterbantlaan toelichting & regels*
GZDGTL710815/719329	Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan
GZDGTL710815/713010	Ingekomen zienswijzen (niet geanonimiseerd voor Raad en Commissie)
GZDGTL710034/715554	Besluit hogere grenswaarden bestemmingsplan Tiel West- Veilingterrein
GZDGTL708575/715555	Besluit hogere grenswaarden bestemmingsplan Tiel West- Teisterbantlaan

* inclusief bijbehorende bijlagen

Advies besluitvoorbereidende commissie d.d.: 7 december 2022

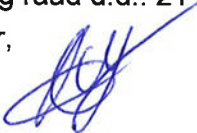
De commissieleden kunnen zich vinden in de beslispunten en adviseren om het voorstel te plaatsen op de lijst van hamerstukken voor de raadsvergadering van 21 december 2022

Tiel, d.d.: 7 december 2022

de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 21 december 2022

de griffier,

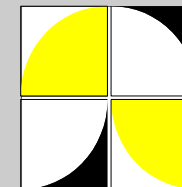


Meer informatie:

Team:	Beleid en Regie - Vitale Stad
Contactpersoon:	J. Heijsteeg
Telefoon:	+31627178307
E-mail:	JHeijsteeg@tiel.nl

**Tiel West – Veilingterrein
Tiel West - Teisterbantlaan**

reactienota zienswijzen bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplan



Gemeente Tiel
Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
0344 - 637 111
gemeente@tiel.nl

Document: GZDGT710815/710827
Versie: 4.0
Datum: 2 november 2022
Auteur: I. Kleijngeld / JW Heijsteeg

1. Inleiding

1.1 Beschrijving plannen

Het voormalig levendige en industriële werkgebied Veilingterrein aan de Spoorstraat ligt er al tientallen jaren armoedig bij. De gemeente zet zich daarom in om het gebied te transformeren naar een aantrekkelijk, groen en stedelijk woongebied met een industrieel karakter met plek voor 324 woningen. Door de geplande verhuizing van het beroepscollege richting het Veilingterrein ontstaat op de huidige schoollocatie aan de Teisterbantlaan ruimte voor een aantrekkelijke nieuwe woonbuurt met 89 woningen.

De ontwerp-bestemmingsplannen hebben de volgende plan identificatie:

Tiel West - Veilingterrein: NL.IMRO.0281.BP00062-on01

Tiel West - Teisterbantlaan: NL.IMRO.0281.BP00064-on01

1.2 Dialooggronden

De gemeente hecht waarde aan het vroegtijdig meenemen van inwoners, betrokkenen en geïnteresseerden. Tijdens het project is de gemeente in drie dialooggronden met de omwonenden en andere belangstellenden in gesprek gegaan over de ideeën, plannen en de uitwerking. De eerste dialoogronde vond plaats in juni 2021 op de planlocaties zelf, waarbij de inbreng is verwerkt in de gebiedsvisie Veilingterrein en Teisterbantlaan. De tweede dialoogronde was vanwege Covid-19 maatregelen digitaal. De derde dialoogronde vond plaats in juni en juli 2022, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp, de ontwerp bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan centraal stonden.

1.3 Inspraak

De ontwerpbestemmingsplannen hebben vanaf 3 augustus 2022 tot 14 september 2022 6 weken ter inzage gelegen. De plannen waren in te zien op het gemeentehuis. De plannen waren hiernaast digitaal in te zien via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzage-termijn heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. De terinzagelegging is op 2 augustus 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Het Kontakt en op de gemeentelijke website. Vanwege de zomervakantieperiode is vooraf een vooraankondiging geplaatst in dezelfde media op 6 juli 2022.

Het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 7 september 2022 tot 19 oktober 2022 6 weken ter inzage gelegen. Het plan was in te zien op het gemeentehuis. Het plan was hiernaast digitaal in te zien via de gemeentelijke website. Gedurende de inzage-termijn heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. De terinzagelegging is op 6 september 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Het Kontakt en op de gemeentelijke website.

2. Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

2.1 Schriftelijke zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen op de genoemde datum van ontvangst:

1.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	30 augustus 2022
2.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	1 september 2022
3.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	1 september 2022
4.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	8 september 2022
5.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	14 september 2022
6.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	15 september 2022
7.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	18 september 2022

2.2 Mondelinge zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzageligging is de mogelijkheid geboden mondeling een reactie kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Zienswijzen, die op de juiste wijze tijdig zijn ingediend zijn ontvankelijk. Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor 14 september 2022 is ontvangen door de gemeente. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor 14 september ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb). Zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan moesten voor 19 oktober 2022 zijn ontvangen door de gemeente of ter post bezorgd zijn. Alle ontvangen zienswijzen zijn tijdig ontvangen door de gemeente en daarmee ontvankelijk.

3. Verwerking zienswijzen

1.			
Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
1a	Op 1 oktober 1963 is door de gemeente vergunning verleend voor de bouw van een garage. Hiervoor is de stoeprand aangepast. Op 31 mei 1990 is er vergunning verleend om van de garage een kantoorbestemming te maken. Hierbij is ten aanzien van de oprit-constructie niets gewijzigd. De oprit is sinds 1990 onafgebroken in gebruik. Het verzoek is om deze te handhaven en het beeldkwaliteitsplan hierop aan te passen.	De oprit-constructie die nog herkenbaar is aan de zijkant van de woning, behoort bij een garage die in 1963 is vergund. Deze garage is echter in 1990 verbouwd tot kantoor. De oprit is daarmee komen te vervallen. Daar kunnen nu geen rechten aan worden ontleend. De oprit is in de praktijk ook niet meer als zodanig in gebruik. Het terugbrengen van de oprit is stedenbouwkundig onwenselijk en zou ten kosten gaan van geplande openbare parkeerplaatsen. Dit heeft de gemeente ook laten weten in reactie op een door respondent aangevraagd vooroverleg om een garage met oprit te realiseren. Hierbij is door de gemeente een alternatief aangedragen via de achterzijde van het perceel.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan.
1b	Aan de achterzijde van het perceel, xxxxxxxx, zijn in de groenstrook langs de nieuwe buurtweg enkele bomen ingetekend. Dit is binnen 2 meter van de erfgrens. Het verzoek is hiervan af te zien in verband met strijd met de vereiste afstand van twee meter (artikel 5:42 lid 2 Burgerlijk Wetboek) en het beeldkwaliteitsplan hierop aan te passen.	Het ontwerp voor de openbare ruimte moet nog uitgewerkt worden. De gesuggereerde inrichting in het beeldkwaliteitsplan is indicatief. Bij de uitwerking van de plannen zal de gemeente de bewoners actief betrekken en vormt de vereiste minimale afstand van twee meter vanaf de erfgrens een uitgangspunt.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

2.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
2a	Respondent woont al meer dan 30 jaar naar tevredenheid aan de xxxxxxxx te Tiel en wil hier graag blijven wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is de woning wegbestemd. Wegbestemmen van de huidige woning is niet noodzakelijk bij een andere stedenbouwkundige indeling. Respondent verzoekt daarom om de woonbestemming in stand te houden.	De gemeente voorziet met dit plan in een grote behoefte aan woningen en een kwaliteitsimpuls van het stationsgebied. Om dit ruimtelijk en financieel mogelijk te maken is gewerkt aan een optimale invulling van het plangebied. Om dit mogelijk te maken is de Spoorstraat verlengd. Hierdoor ontstaat een nieuwe ontsluiting op de Papesteeg. Een rotonde is voor de nieuwe kruising die hier ontstaat noodzakelijk voor een duurzaam veilige verkeersoplossing. Om deze reden is het noodzakelijk de huidige woonbestemming van respondent te laten vervallen. De gemeente heeft respondent daarom actief geïnformeerd over de ontwikkelingen sinds het begin van de planvorming en is in overleg met respondent om tot aankoop van de woning te komen. Onderdeel van dit gesprek is ook nieuwe huisvesting. Het vervallen van de woonbestemming betekent niet dat respondent moet verhuizen. Op basis van het overgangsrecht mag het huidige gebruik na vaststelling worden voortgezet, waarbij geldt dat de afwijking van het nieuwe bestemmingsplan niet groter mag worden. De gemeente streeft ernaar zo snel mogelijk tot een definitieve koopovereenkomst te komen met respondent.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
3a	Respondenten wonen prettig aan de xxxxxxxx en willen dat blijven doen. Ze verwachten in de huidige markt niet gemakkelijk een andere woning te vinden. Het wegbestemmen van hun huidige woning is niet noodzakelijk bij een andere stedenbouwkundige indeling. Respondenten verzoeken daarom om de woonbestemming in stand te houden.	De gemeente voorziet met dit plan in een grote behoefte aan woningen en een kwaliteitsimpuls van het stationsgebied. Om dit ruimtelijk en financieel mogelijk te maken is gewerkt aan een optimale invulling van het plangebied. Om dit mogelijk te maken is de Spoorstraat verlengd. Hierdoor ontstaat een nieuwe ontsluiting op de Papesteeg. Een rotonde is voor de nieuwe kruising die hier ontstaat noodzakelijk voor een duurzaam veilige verkeersoplossing. Om deze reden is het noodzakelijk de huidige woonbestemming van respondent te laten vervallen. De gemeente heeft respondent daarom actief geïnformeerd over de ontwikkelingen sinds het begin van de planvorming en is in overleg met respondent om tot aankoop van de woning te komen. Onderdeel van dit gesprek is ook nieuwe huisvesting. Het vervallen van de woonbestemming betekent niet dat respondenten moet verhuizen. Op basis van het overgangsrecht mag het huidige gebruik na vaststelling worden voortgezet, waarbij geldt dat de afwijking van het nieuwe bestemmingsplan niet groter mag worden. De gemeente streeft er naar zo snel mogelijk tot een definitieve koopovereenkomst te komen met respondent.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
4a	Achter de Ligusterhaag van de percelen xxxxxxxx, is een groenstrook gesitueerd. Respondenten zijn blij met het groene karakter van het nieuwe plan. De geplande groenstrook wordt volgens de tekening onder meer geplant met een aantal bomen. De vrees is dat deze bomen op den duur het licht op het perceel van respondent wegnemen. Het verzoek is om geen bomen in deze strook te planten maar andere groene beplanting.	De invulling van de groenstrook is indicatief ingetekend in het beeldkwaliteitsplan. Hierbij zijn bewust bomen ingetekend, omdat deze het gewenste kwaliteitsbeeld geven. De gemeente pakt in overleg met bewoners de nadere invulling van deze groenstrook op bij de planuitwerking.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.
4b	Verder vindt respondent het van belang dat het mogelijk blijft de gezamenlijke Ligusterhaag te onderhouden en verzoekt respondent rekening te houden met de mogelijke doorkijk van de haag na de snoeiperiode.	De invulling van de groenstrook is indicatief ingetekend in het beeldkwaliteitsplan. De gemeente pakt in overleg met bewoners de nadere invulling van deze groenstrook op bij de planuitwerking.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

5.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
5a	De beoogde ontwikkelingen hebben invloed op de nabijgelegen spoorwegovergang Lingedijk en het reizigersoverpad op het station. Conform de Beleidsagenda Spoor 2020-2025 dient de gemeente als initiatiefnemer middels een risicoanalyse overwegen aan te geven hoe een eventuele risicotoename op deze overwegen beheerst en gecompenseerd wordt.	De gemeente en Prorail maken samen afspraken over de risicoanalyse veilige overwegen. De gesprekken hierover vinden momenteel plaats. Uitgangspunt is dat een veilige situatie blijft bestaan.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.
5b	Prorail verzoekt om de benodigde maatregelen uit te werken overeenkomstig artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. De financiële doelmatigheid van de bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen kan met behulp van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen beoordeeld worden. Het is volgens het doelmatigheidscriterium niet noodzakelijk om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde terug te brengen, indien overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of landschappelijke aard dan verzoekt ProRail u daar een nadere onderbouwing voor aan te leveren	Naar aanleiding van de zienswijze zijn door de omgevingsdienst ODR aanvullende berekeningen uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat een geluidsscherm van 455 meter lang en 4 meter hoog nodig is om aan de streefwaarde voor geluid te voldoen. Uit de doelmatigheidsberekening blijkt dat het toepassen van een geluidsscherm niet doelmatig is als ervan uitgegaan wordt dat de houten dwarsliggers op termijn worden vervangen door betonnen dwarsliggers. Hiernaast is een dergelijk scherm zeer beeldbepalend en stedenbouwkundig ongewenst op deze entreelocatie vanaf het spoor. Verder blijkt uit het nalevingsverslag 2020 van Prorail dat de werkelijke geluidsproductie ongeveer 10 dB lager ligt dan de geluidproductieplafonds. In de huidige situatie is de geluidsbelasting op de woningen derhalve zeer ruim beneden de streefwaarde. Het is ook niet aannemelijk dat de geluidbelasting in de toekomst met meer dan 7 dB zal toenemen. In de praktijk zal de geluidsbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde komen. Ook daarom is een geluidsscherm niet doelmatig. Het college neemt in overweging het ministerie te verzoeken de geluidproductieplafonds te verlagen.	Het doelmatigheidsonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan Tiel west-Veilingterrein.

5c	ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.	Er is een quick scan conform de Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 14 bij bestemmingsplan Tiel west-Veilingterrein. Uit dit onderzoek blijkt dat, gezien de materieeltype dat gebruik maakt van het spoortracé, de snelheid waarmee deze rijden ter plaatse van de planlocatie en de afstand tot het spoor in combinatie met de constructieve opbouw van de vloer de kans op trillingshinder klein is. Dit betekent dat trillingen geen belemmerende factor vormen voor een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nadat het plan verder in detail is uitgewerkt vindt controle plaats of de wijze van fundatie en detaillering van de vloerconstructie voldoen aan de eisen ter voorkoming van trillingshinder in de woningen.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
5d	Door vertegenwoordigers van ProRail en de gemeente is overleg geweest over de verkoop van gronden ten behoeve van de realisatie van de in het onderhavige bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen. Op en in de te verkopen gronden bevinden zich kabels, leidingen en een relaishuis van ProRail. Alvorens het onderhavige bestemmingsplan gerealiseerd kan worden dienen deze voorzieningen verplaatst te worden. ProRail merkt in dit kader op dat zolang er nog geen realisatieovereenkomst is gesloten voor de verplaatsing van deze spoortechniek de huidige bestemming Verkeer - Rail gehandhaafd dient te blijven.	De gemeente en Prorail hebben afspraken gemaakt over de omgang met de spoortechniek en de planning hiervan. Gemeente en Prorail stemmen samen af wanneer en op welke wijze deze voorzieningen worden verplaatst. Momenteel werken gemeente en Prorail deze afspraken verder uit in een realisatieovereenkomst. Duidelijk is dat woningbouw wenselijk is, dat de spoorvoorzieningen hiervoor verplaatst moeten worden en dat de plannen ruim binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Het belang van de beoogde nieuwe woonbestemming weegt hierbij zwaar. De druk op de woningmarkt is groot. Hiernaast wegen de gevestigde rechten van Prorail echter ook zwaar vanuit het oogpunt van spoorveiligheid en -functionaliteit. Er is daarom aanleiding om de spoorvoorzieningen positief te bestemmen zonder daarmee de beoogde bestemming te beperken.	De zienswijze vormt aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Tiel West-Veilingterrein. Artikel 5 Groen, onder 5.1 Bestemmingsomschrijving, onder sub f, komt als volgt te luiden: <i>“nutsvoorzieningen, waaronder ook de bestaande voorzieningen voor het railverkeer”</i> Artikel 7 Verkeer, onder 7.1 Bestemmingsomschrijving, onder sub f, komt als volgt te luiden: <i>“nutsvoorzieningen, waaronder ook de bestaande voorzieningen voor het railverkeer”</i>

5e	ProRail constateert dat de in de huidige situatie aanwezige sloot in het onderhavige plan niet meer aanwezig is. ProRail verzoekt de gemeente daarom te onderbouwen dat het verwijderen van de sloot, alsmede het realiseren van de plannen niet van invloed is op de stabiliteit en de afwatering van de spoorbaan.	Er is zichtbaar momenteel geen sloot aanwezig. Ten noorden van het bedrijf Van Kempen zijn geen werkzaamheden gepland. Hier wordt geen sloot verwijderd. De hier beoogde groenbestemming biedt hiernaast ruimte voor waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen, wadi's en waterlopen.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
----	--	--	---

6.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
6a	Respondent verzoekt om eventueel heiwerk uit te voeren met te boren palen in plaats van slaan en dit in de bestemmingsplanregels voor te schrijven. Dit voorkomt schade aan de bestaande omliggende bebouwing.	In het bestemmingsplan mogen we alleen ruimtelijk relevante regels opnemen. De wijze van het aanbrengen van palen is niet ruimtelijk relevant. Daarom regelt de gemeente hierover niets in het bestemmingsplan. Over de uitvoering van heiwerkzaamheden en eventuele schade als gevolg hiervan worden wel privaatrechtelijk afspraken gemaakt. In dit kader zal ook voor de werkzaamheden een schouw gehouden worden.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
6b	Respondent verzoekt om een achterpad aan te leggen tussen de nieuw te bebouwen percelen en de bestaande bebouwing. Dit is gewenst in verband met onderhoud van de erfafscheiding. Verder zou dit achterpad kunnen dienen voor het aanbrengen van hemelwaterafvoer.	Er is in het nieuwe lint langs de buurtstraat gekozen voor woningen die in hoogte, maat en type aansluiten op de bestaande woningen langs de Meester Thorbeckestraat. Het gaat hier om vrijstaande, twee- en drie-onder-een-kapwoningen. De drie-onder-een-kapwoningen hebben een achterpad om de tuinen te bereiken. De vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen hebben een tuin die via het eigen perceel bereikbaar is. Hierdoor is een achterpad niet nodig. In de huidige situatie grenzen de tuinen van de bewoners aan de Meester Thorbeckestraat direct aan het eigen terrein van het Veilingterrein. Net als in de huidige situatie is afstemming met de achterburen noodzakelijk voor het onderhouden van de achterkant van de schutting. De afvoer van hemelwater van de nieuwe percelen aan het lint vindt plaats in de richting van de buurtstraat. Om deze reden is het niet nodig om hemelwaterafvoer aan de achterzijde van de woningen te realiseren.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
7a	Het Waterschap constateert dat de watertoets niet is doorlopen en dat het verplicht vooroverleg niet op de juiste wijze is uitgevoerd. De fase van het vooroverleg is hierdoor nog niet volledig afgerond, terwijl het ontwerpbestemmingsplan wel ter inzage is gelegd.	Er heeft vooroverleg plaatsgevonden en de watertoets is daarbij doorgesproken. Dit is op de lokaal gebruikelijke wijze in overleg gegaan. De gemeente heeft hierbij geen gebruik gemaakt van het hiervoor door het Waterschap ingerichte digitale loket. Partijen hebben afspraken gemaakt om dit in het vervolg wel via het loket te laten verlopen. De watertoets is doorlopen. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 15 (Veilingterrein) en 12 (Teisterbantlaan). Hier voorafgaand is in een werksessie samen met het waterschap de watertoetsprocedure doorlopen. De waternotitie van november 2021 is daarvan het resultaat. Naar aanleiding van de reactie hierop van het waterschap is deze voor de terinzagelegging nog verder aangepast en opgenomen als bijlage bij het plan. Op 15 juni 2022 heeft het waterschap middels een brief haar zorgen geuit over de procesgang. Hierover zijn partijen in gesprek. Zie hiervoor ook de beantwoording van 7b.	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.
7b	Het Waterschap kan om drie redenen niet instemmen met de waterparagraaf. 1. Er is onvoldoende openbaar groen op de juiste diepte om extreme buien op te vangen. Hierbij vormt bodemverontreiniging een complicerende factor. 2. Alternatieven zijn onvoldoende onderzocht (afvoer hemelwater naar berging buiten plangebied) of passen niet in het beleid (Afvoer hemelwater naar waterzuivering). 3. Toekomstige ontwikkelingen zijn niet meegenomen.	De omgang met afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater is helder voor beide plannen. Uitgangspunt is dat we hemelwater binnen het peilgebied opvangen. Hiermee volgt de gemeente het advies van het waterschap en is er geen bergingsopgave. De aangedragen punten van het Waterschap zijn voornamelijk gebaseerd op het gemeentelijk beleid. In lijn met het gemeentelijke rioleringsplan is het principe: hemelwater zoveel mogelijk duurzaam verwerken binnen het plangebied. Het Waterschap wil meer detaillering zien in de uitwerking van oplossingen om in deze fase scherp te kunnen krijgen in de haalbaarheid van de vereiste oplossingen.	De zienswijze van het Waterschap geeft aanleiding om beide bestemmingsplannen te wijzigen. Paragraaf 4.2 "Water" wordt als volgt aangepast*. 1. Onder kopje "Beleid Waterschap Rivierenland" worden de belangrijkste toetsingscriteria vanuit de beleidsregels van het Waterschap toegevoegd. 2. Onder het kopje "Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022" worden de randvoorwaarden voor de opvang en afkoppeling van hemelwater (regenwater) verder uitgewerkt en toegelicht.

	<i>Openbaar groen</i> Het plan bevat voldoende groene ruimte om water binnen het plangebied op te vangen, te bergen en vertraagd af te voeren conform het beleid. Er verdwijnt verharding, doordat ruim 2 hectare aan nieuw groen is gepland. De uitwerking hiervan vergt nader onderzoek en detaillering. Hier werken we momenteel aan, waarbij we samen met het Waterschap stappen zetten. Daarvoor is inmiddels een notitie met uitgangspunten geformuleerd waarbij ook hergebruik van regenwater en groene daken is meegenomen om hiermee ook aan de overige klimaatdoelen te werken. <i>Alternatieven hemelwaterafvoer</i> De gemeente heeft de vereiste nadere onderzoeken en uitwerking voor de detaillering van de waterhuishouding naar voren gehaald. Het waterschap en gemeente zijn hierover intensief in overleg en hebben hier inhoudelijke afspraken over gemaakt. Daarnaast worden er procesafspraken gemaakt en wordt het Waterschap betrokken bij verdere uitwerking. Gemeente en het Waterschap nemen hierbij de volgende stappen: 1. verder afstemmen van een waterhuishoudkundigplan; 2. klimaatstresstest om het plan en de omgeving uitgebreid te testen op wateroverlast bij extreme buien. Borging van de afspraken vindt plaats binnen een bestuurlijk overleg tussen de portefeuillehouder van de gemeente en het waterschap. <i>Toekomstige ontwikkelingen</i> Binnen het plan is rekening gehouden met de waterberging van hemelwater dat binnen het plangebied valt en het voorkomen van afwenteling op naastgelegen gebied. Het genoemde voorbeeld van de fietstunnel is nog onvoldoende concreet om daar berekeningen over te kunnen maken. In de verdere uitwerking van de plannen zal rekening gehouden worden met bekende plannen en ambities binnen de gemeente.	3. Onder het kopje “planspecifiek” is de waterbergingsopgave nader toegelicht, waarbij is onderbouwd dat regenwater in het plangebied verwerkt kan worden. 4. Onder het kopje “planspecifiek” van het bestemmingsplan Veilingterrein wordt verwezen naar een nieuw toegevoegde notitie “Uitgangspunten regenwater”. Deze wordt als bijlage 19 bij de bijlagen van bestemmingsplan Veilingterrein toegevoegd. 5. Onder het kopje “Civiele uitwerking” wordt de volgende zin toegevoegd: “<i>Het waterhuishoudkundigplan en een klimaatstresstest worden voor een goede borging van de wateraspecten in ieder geval voor indienen van de omgevingsvergunning gemaakt of berekend.</i>” * De aanpassingen onder de punten 1, 2 en 3 zijn samenvattingen en verwijzingen naar de gewijzigde teksten. De integrale gewijzigde teksten zijn opgenomen in de bewuste paragraaf in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze is ook als bijlage bij de besluitstukken gevoegd.
--	---	---

4. Ambtshalve wijzigingen

1. Ambtshalve wijzigingen		
Nr.	Aanleiding	Actie
1a	In beide ontwerp bestemmingsplannen is verwezen naar de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland van februari 2022. Hierin is klimaatadaptatie als regel opgenomen (artikel 2.65b). Bij nieuwe ontwikkelingen moet het bestemmingsplan een toelichting geven op de genomen maatregelen om risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Dit is onderdeel van de planvorming, maar dit is niet specifiek benoemd. Hierbij is ook niet verwezen naar de nieuwe instructieregels in de provinciale ruimtelijke verordening Gelderland. We maken gebruik van de mogelijkheid om hier alsnog een verwijzing en onderbouwing toe te voegen.	Aan paragraaf 3.2 "Provinciaal beleid" wordt onder het kopje "planspecifiek" de volgende tekst toegevoegd: <i>"In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening wordt benoemd dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Hierbij dienen in ieder geval de volgende aspecten te worden betrokken:</i> <i>a. waterveiligheid;</i> <i>b. wateroverlast;</i> <i>c. droogte;</i> <i>d. hitte.</i> <i>In voorliggend plan zijn deze aspecten betrokken. Onderstaand wordt kort op de aspecten ingegaan. In het stedenbouwkundig plan in bijlage 1, paragraaf 2.3 Duurzame stedenbouw en paragraaf 4.2 Water wordt hier nader op ingegaan.</i> <i>a. Waterveiligheid: gezien de ligging van het plangebied is er geen extra risico op overstroming vergeleken met de bestaande situatie.</i> <i>b. Wateroverlast: binnen de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de toekomstige klimaatbuien. Het plangebied zal zo ingericht worden dat er geen wateroverlast (in pandig) ontstaat binnen het plangebied of het omliggende gebied. Met een klimaatstresstest zal dit aangetoond worden bij een bui van T=100+10%.</i> <i>c. Droogte: doordat binnen het plangebied veel minder verharding wordt gerealiseerd dan in de bestaande situatie zal er veel minder regen worden afgevoerd. Daarnaast wordt regenwater maximaal geïnfiltreerd in de bodem. Hiermee wordt een flinke bijdrage geleverd aan het beperken van de verdrogings schade. Hergebruik van regenwater kan hierbij een nog grotere impuls geven.</i> <i>d. Hitte: doordat er meer groen in het plangebied wordt gerealiseerd zal opwarming van het gebied minder gaan plaatsvinden. Bij de uitwerking van de ontwerpen zal de plaats van aan te brengen bomen bij voorkeur zo gekozen worden dat hiermee ook maximale schaduwwerking plaatsvindt op verhardingen. Het aanbrengen van groende daken kan ook nog een positieve bijdrage leveren aan het beperken van hittestress.</i> <i>Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening."</i>

1b	Binnen de definitie “bouwwerk geen gebouw zijnde” passen overkappingen op palen zonder dichte wand. Hiermee is het mogelijk de tuin hier volledig mee te overkappen, terwijl beoogd is om juist de tuin deels open te houden. Een andere definitie is daarom wenselijk in beide bestemmingsplannen. De insteek is daarom om de definitie te wijzigen en aan te sluiten bij de definitie van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Naast aanpassing van de begrippenlijst passen we de bouwregels van de artikelen over wonen en maatschappelijke gebouwen aan, omdat deze over bijbehorende gebouwen en bouwwerken gaan.	De definitie van een bijbehorend bouwwerk wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. Artikel 1 “Begrippen” wordt met een nieuw artikel 1.3 aangevuld. De volgende begrippen in artikel 1 schuiven hierdoor steeds één op. Artikel 1.3 komt te luiden: <i>“1.3 bijbehorend bouwwerk uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak”</i> De titel en inhoud van artikel 6 “Maatschappelijk”, onder 6.2 “Bouwregels”, onder 6.2.2 “Bijgebouwen” van het bestemmingsplan Veilingterrein komt als volgt te luiden: <i>“6.2.2 Bijbehorende gebouwen en bouwwerken Voor het bouwen van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:</i> <i>a. bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het denkbeeldig verlengde daarvan worden gebouwd;</i> <i>b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 70 m² bedragen;</i> <i>c. de goothoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen;</i> <i>d. de bouwhoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.”</i> De inhoud van artikel 6 “Maatschappelijk”, onder 6.3 “Afwijking van de bouwregels”, onder 6.3.1 “Afwijking” van het bestemmingsplan Veilingterrein komt als volgt te luiden: <i>“Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 ten behoeve van:</i> <i>a. het bouwen van woningen in een andere typologie en met andere maximum aantallen;</i> <i>b. het verhogen van de minimale danwel maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 m en van uit- aan en bijgebouwen met 2 m;</i> <i>c. het bouwen van hoofdgebouwen met een afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;</i> <i>d. het bouwen van hoofdgebouwen tot 3 m uit het maatvoeringsvlak;</i> <i>e. een grotere horizontale bouwdiepte tot maximaal 16 m;</i> <i>f. erf- en terreinafscheidingen tot 3,5 m, zowel achter als vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het denkbeeldig daarvan;</i> <i>g. het bouwen van gemeenschappelijke aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten onderscheidelijke bouwpercelen;</i> <i>h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, bijvoorbeeld in de vorm van een erker, als ook balkons voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, c.q. het denkbeeldig verlengde daarvan.”</i>
------------------	---	--

	De titel en inhoud van artikel 8 “Wonen”, onder 8.2 “Bouwregels”, onder 8.2.3 “Aan- en uitbouwen en bijgebouwen” van het bestemmingsplan Veilingterrein en artikel 5 “Wonen”, onder 5.2 “Bouwregels”, onder 5.2.3 “Aan- en uitbouwen en bijgebouwen” van het bestemmingsplan Teisterbantlaan komen als volgt te luiden: <i>“8.2.3/5.2.3 Bijbehorende gebouwen en bouwwerken</i> <i>Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:</i> <i>a. de gezamenlijke oppervlakte bij grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 75 m²; met dien verstande dat:</i> <i>1. het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd; en</i> <i>2. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied geen kleinere aaneengesloten oppervlakte mag bevatten dan 25 m²;</i> <i>b. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen 3 m dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;</i> <i>c. de goothoogte van een bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;</i> <i>d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw, bijgebouw en bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m bedragen met een dakhelling van maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;</i> <i>e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen achter of op de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, c.q. het denkbeeldig verlengde daarvan, gesitueerd te worden;</i> <i>f. dakterrassen zijn niet toegestaan.”</i> De inhoud van artikel 8 “Wonen”, onder 8.3 “Afwijken van de bouwregels”, onder 8.3.1 “Afwijken” van bestemmingsplan Veilingterrein en artikel 5 “Wonen”, onder 5.3 “Afwijken van de bouwregels”, onder 5.3.1 “Afwijken” van bestemmingsplan Teisterbantlaan komen als volgt te luiden: <i>“Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2/5.2 ten behoeve van:</i> <i>a. het bouwen van woningen in een andere typologie en met andere maximum aantallen;</i> <i>b. het verhogen van de minimale danwel maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 m en van uit- aan en bijgebouwen met 2 m;</i> <i>c. het bouwen van hoofdgebouwen met een afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;</i> <i>d. het bouwen van hoofdgebouwen tot 3 m uit het maatvoeringsvlak;</i> <i>e. een grotere horizontale bouwdiepte tot maximaal 16 m;</i> <i>f. erf- en terreinafscheidingen tot 3,5 m, zowel achter als vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het denkbeeldig daarvan;</i> <i>g. het bouwen van gemeenschappelijke aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten onderscheidelijke bouwpercelen;</i> <i>h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, bijvoorbeeld in de vorm van een erker, als ook balkons voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, c.q. het denkbeeldig verlengde daarvan.”</i>
--	---

1c	Bodemonderzoeken bevestigen het beeld van vervuilde bodem en een saneringsopgave op het Veilingterrein. Dit is bevestigd in diverse bodemonderzoeken. De gemeente heeft verzocht om een samenvattend overzicht van de actuele stand van zaken met betrekking tot bodemkwaliteit en saneringsopgave. Hiervoor is een notitie opgesteld door onderzoeksbureau WSP. Deze is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.	Aan paragraaf 4.1 “Milieu”, onder 4.1.1 “Bodem” onder het kopje “planspecifiek” wordt de volgende zin toegevoegd: <i>“In de oplegnotitie in bijlage 9 wordt een samenvatting gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken.”</i> Aan de bijlagen bij de toelichting wordt de volgende bijlage toegevoegd, de hierop volgende bijlagen schuiven één nummer op: <i>“Bijlage 9 Oplegnotitie bodemonderzoeken”</i>
----	---	--