



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Tiel, Vahstalterrein

Gemeente Tiel

Datum: 14 oktober 2020

Projectnummer: 180478

ID: NL.IMRO.0281.PB00006-va01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie en projectbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	7
2.3	Projectbeschrijving	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	21
4.3	Natuur	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Geluid	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Explosieven	29
4.9	Water	30
4.10	Archeologie	35
4.11	Cultuurhistorie	36
4.12	Verkeer en parkeren	37
4.13	Kabels en leidingen	38
5	Economische haalbaarheid	39
6	Procedure	40

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend en actualiserend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Saneringsplan
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Stikstofberekeningen
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 7: Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE)
- Bijlage 8: Digitale watertoets
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek Brugstraat - Nieuwe Tielseweg bevindt zich het 'Vahstalterrein'. Al enkele jaren wordt gesproken over de realisatie van woningbouw op deze locatie, maar mede vanwege de economische crisis en een ontbrekende marktvraag zijn de gronden nog niet tot ontwikkeling gebracht en momenteel grotendeels ingericht als een parkeerterrein. Inmiddels is er sprake van economisch gezien gunstige tijden en een hoge druk op de woningmarkt. Het voornemen bestaat nu om het Vahstalterrein te ontwikkelen met 23 grondgebonden woningen. Het voorgenomen bouwplan past echter niet geheel binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Tiel West'. De gemeente Tiel heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen bouwplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel is voornemens om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het besluitgebied. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Locatie

Het besluitgebied bevindt centraal in de kern Tiel, gemeente Tiel in de provincie Gelderland. De locatie bevindt zich direct ten zuidwesten van de Tielse binnenstad. Voor de exacte ligging en begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar de kaart met het besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



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

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes 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 economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5) en de resultaten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 6).

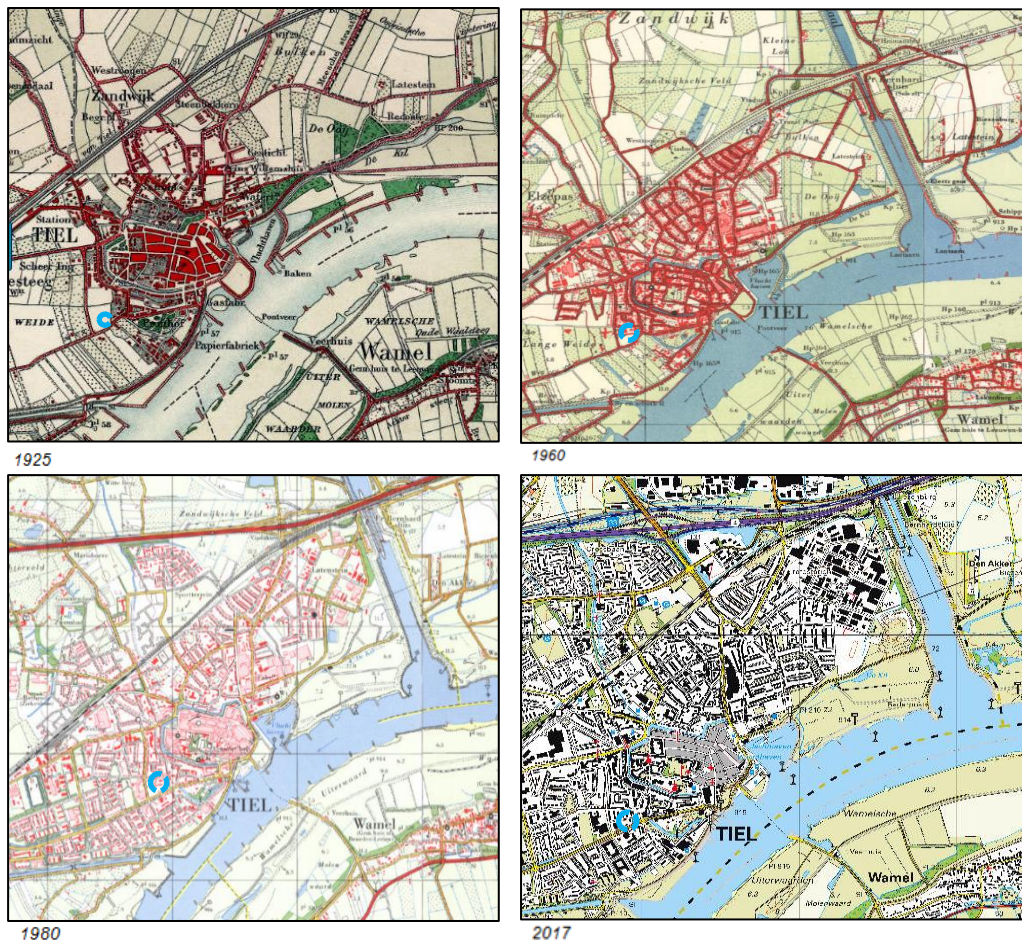
2 Beschrijving bestaande situatie en projectbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

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

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



Historische kaarten omgeving besluitgebied (globaal blauw aangeduid) (Bron: topotijdreis.nl).

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

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

Onderhavig besluitgebied is gelegen in de wijk Tiel West. Deze wijk grotendeels in de jaren '60 en '70 tot ontwikkeling gebracht. De uitbreiding is langzaamaan vanuit het centrum van Tiel richting het westen ontstaan.

Huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich in het oostelijk deel van Tiel West, op nabije afstand van de binnenstad van Tiel. De gronden liggen tussen de Tinnegieter, de mr F.J.W.G. Spieringstraat, de Brugstraat en de Nieuwe Tielseweg ingeklemd. De gronden staan plaatselijk bekend als het 'Vahstalterrein', verwijzend naar de houthandel die hier vroeger gevestigd was.

Direct ten noorden en westen van het besluitgebied is de afgelopen jaren het 'Rio-terrein' tot ontwikkeling gebracht. Op deze gronden zijn zo'n 60 grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit 2 à 3 bouwlagen, zonder kapconstructie, en kennen een moderne en eigentijdse architectuur. Het groen is in dit plan gerealiseerd in een tweetal scheggen (Roosjestin en Cachepot). Er is slechts in beperkte mate sprake van voortuinen. Het parkeren is in de openbare ruimte rondom de woningen gerealiseerd.



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

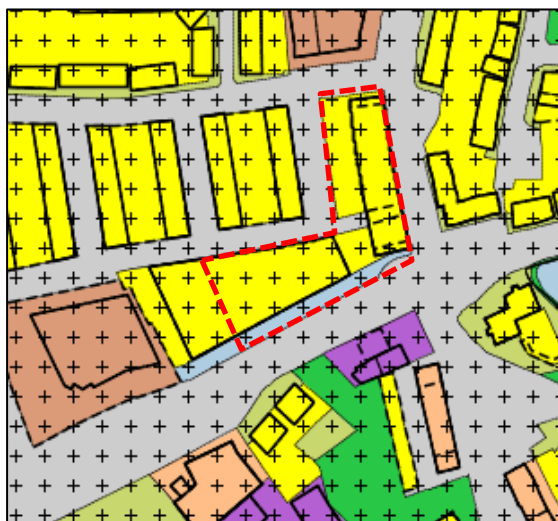
De Nieuwe Tielseweg grenst aan de zuidzijde van het besluitgebied. Het betreft een belangrijke ontsluitingsweg van Tiel. Langs de Nieuwe Tielseweg is een verscheidenheid aan bebouwingsvormen en functies aanwezig. Burgerwoningen worden hier afgewisseld door bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en andere functies. De

aanwezige functiemenging langs de Nieuwe Tielseweg maakt dat er ook een diversiteit aan bebouwingsvormen en korrelgroottes aanwezig is. Woningen komen voornamelijk in grondgebonden vorm met kapconstructies voor, maar ook appartementengebouwen zijn langs de Nieuwe Tielseweg terug te vinden. Eenzelfde beeld geldt ook voor de Brugstraat ten oosten van het besluitgebied.

Het besluitgebied zelf is momenteel onbebouwd, ingericht als tijdelijk parkeerterrein en wordt gedeeltelijk omringd door een aanwezige groenstructuur. De groenstructuur bestaat uit enkele bomen en struiken. Het parkeerterrein is enkele jaren geleden aangelegd als tijdelijk parkeerterrein in verband met het realiseren van parkeergarage Westluidense Poort. In het coalitieakkoord wordt ingezet op het vrijmaken van de Waalkade, een beperking van de parkeeropgave in de poorten door uit te gaan van de structurele vraag en het denken in overlooptgebieden voor incidentele pieken in de parkeervraag. Voor de huidige gebruikers van het Vahstalterrein betekent dit dat er voldoende alternatieve parkeergelegenheid is op Het Taluud. Daarom kan het tijdelijke parkeerterrein worden opgeheven en worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw.

2.2 Geldende planologische situatie

Het besluitgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Tiel West' zoals vastgesteld d.d. 15 februari 2012.



Ligging besluitgebied (globaal rood omkaderd) in huidige bestemmingsplan 'Tiel West' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het besluitgebied geldt grotendeels de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het logischerwijs toegestaan om te wonen. Ook zijn nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, tuinen, erven en paden binnen deze bestemming mogelijk. De uitoefening van aan huis verbonden beroepen/-bedrijven en bed & breakfasts is onder voorwaarden binnen deze bestemming mogelijk. Als gevolg van de aanwezigheid van de aanduiding 'gestapeld' is het mogelijk om, naast grondgebonden woningen, ook gestapelde woningen te realiseren. Woningen dienen binnen het aangewezen bouwvlak te worden gerealiseerd en te voldoen aan de ter plaatse geldende maximum goot- en bouwhoogte en het maximum

bebouwingspercentage. Daarnaast gelden binnen het besluitgebied gedeeltelijk ook de enkelbestemmingen 'Water' en 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van woningen niet mogelijk.

Tevens geldt voor het besluitgebied 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 West'. De huidige ligging en vormgeving van de aanwezige bouwvlakken evenals de aanwezigheid van de bestemmingen 'Water' en 'Verkeer' laten de beoogde woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch niet toe. Daarom wordt via toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verleend voor het juridisch-planologisch toestaan van de realisatie van het beoogde bouwplan.

2.3 Projectbeschrijving

Met de ingebruikname van parkeergarage Westluidense Poort kan het tijdelijke parkeerterrein binnen het besluitgebied worden opgeheven en kunnen de gronden alsnog met woningen worden herontwikkeld. Als gevolg van de gewijzigde economische situatie met de daarbij behorende woonwensen bestaat de wens om het gehele besluitgebied te ontwikkelen in een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Het voornemen bestaat nu om een bouwplan van in totaal 23 grondbonden woningen te realiseren, die grotendeels ruimtelijk en architectonisch aansluiten bij de nabijgelegen nieuwbouwwoningen. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de beoogde situatie ter plaatse van het besluitgebied.



*Impressie beoogde inrichting in het besluitgebied (globaal in blauw omlijnd)
(Bron: gemeente Tiel).*

Aan de Tinnegieter en Brugstraat worden 15 woningen gerealiseerd, die een voortzetting vormen van de aangrenzende nieuwbouwwoningen. Deze woningen worden evenwijdig aan de bestaande woonbuurt gerealiseerd, hebben geen kapconstructie en een geringe voortuinzone. 5 woningen aan de Tinnegieter betreffen patio-woningen en bestaan uit 1 à 2 bouwlagen. De 10 woningen aan de Brugstraat bestaan uit 2 à 3 bouwlagen. De onderstaande afbeeldingen laten een impressie van deze woningen zien.



Impressie beoogde woningen Tinnegieter (Bron: Quadrant architecten).



Impressie beoogde woningen Brugstraat (Bron: Quadrant architecten).

De gronden op de hoek Nieuwe Tielseweg-Brugstraat worden ingericht als openbare ruimte. Hier is ruimte om enkele bomen en een langzaamverkeersontsluiting te realiseren. Met deze ontsluitingsmogelijkheid wordt er een directe verbinding gemaakt tussen de woonbuurt en de Nieuwe Tielseweg.

Naast deze woningen worden er langs de Nieuwe Tielseweg 8 woningen met kapconstructie gerealiseerd, verspreid over twee woonblokken van 4 woningen. De woningen sluiten qua architectuur en uitstraling aan bij de grondgebonden woningen langs de

Nieuwe Tielseweg. Zo ontstaat een voortzetting van het ingezette straatbeeld. Dit komt mede tot uiting in de voortzetting van de aanwezige rooilijn.

In de beoogde situatie zal de bebouwing qua schaal, massa en uitstraling aansluiten op haar omgeving. Tevens sluit de toekomstige woonfunctie aan bij de omgeving, daar reeds veelvuldig woonfuncties rondom het besluitgebied aanwezig zijn. Er zal een afstand van 4 meter worden aangehouden tussen de hoofdgebouwen van de plannen Beursplein en Vahstalterrein. Voor een goede overgang tussen beide projecten zal eveneens aandacht worden besteed aan de erfafscheidingen tussen beide ontwikkelingen. Met de voorgenomen woningbouw-ontwikkeling wordt een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied voorzien van een nieuwe invulling, die ruimtelijk en functioneel gezien past op deze locatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toetsing

Het project 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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 23 nieuwe woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Gelet op het feit de gronden van het besluitgebied momenteel reeds grotendeels over een woonbestemming beschikken met een directe bouwtitel voor (gestapelde) woningen wordt verondersteld dat in voorliggende situatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daartegen wel de behoefte van de ontwikkeling te worden aangetoond.

Volgens de gemeentelijke woonvisie is er momenteel nog onvoldoende harde plancapaciteit in Tiel om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Voor deze locatie geldt dat het reeds is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogramma. Tevens geldt dat in de woonvisie wordt ingezet op het realiseren van onder andere een toekomstbestendig woonaanbod en er volgens de visie in Tiel-West veel potentiële locaties voor woningbouw aanwezig zijn. Het verdichten en aanbrengen van meer variatie in het woonaanbod is benodigd om de vitaliteit van Tiel-West te vergroten. Verder wordt met de realisatie van de woningbouwontwikkeling in het woonmilieu 'rustige stadswijk' ingespeeld op het aanwezige theoretische tekort van dit woonmilieu in Tiel. Dit maakt dat het project voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Conclusie

Voorliggend project 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 tegen gaan 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.

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 besluitgebied 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 project 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 project is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

Conclusie

Onderhavig project 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

In de meest recente woningbouwprogrammering (d.d. 1 oktober 2018) is de woningbouwopgave van de gemeente Tiel in de periode 2015-2025 verhoogd tot 2.078 woningen. Deze woningbouwopgave is regionaal afgestemd en omvat de woningbehoefte binnen de gemeente Tiel. In deze regionale woningbouwprogrammering wordt geconstateerd dat de feitelijke woningbouwproductie in de gemeente Tiel achterloopt op de opgave. Wanneer het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt geconfronteerd met de regionaal bepaalde woningbouwopgave van Tiel wordt geconcludeerd dat er kwantitatief voldoende ruimte is om extra woningbouwontwikkelingen aan de planvoorraad toe te voegen. Voorliggend project is reeds binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen en geeft dan ook invulling aan de woningbouwopgave van de gemeente Tiel.

Conclusie

Onderhavig project 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

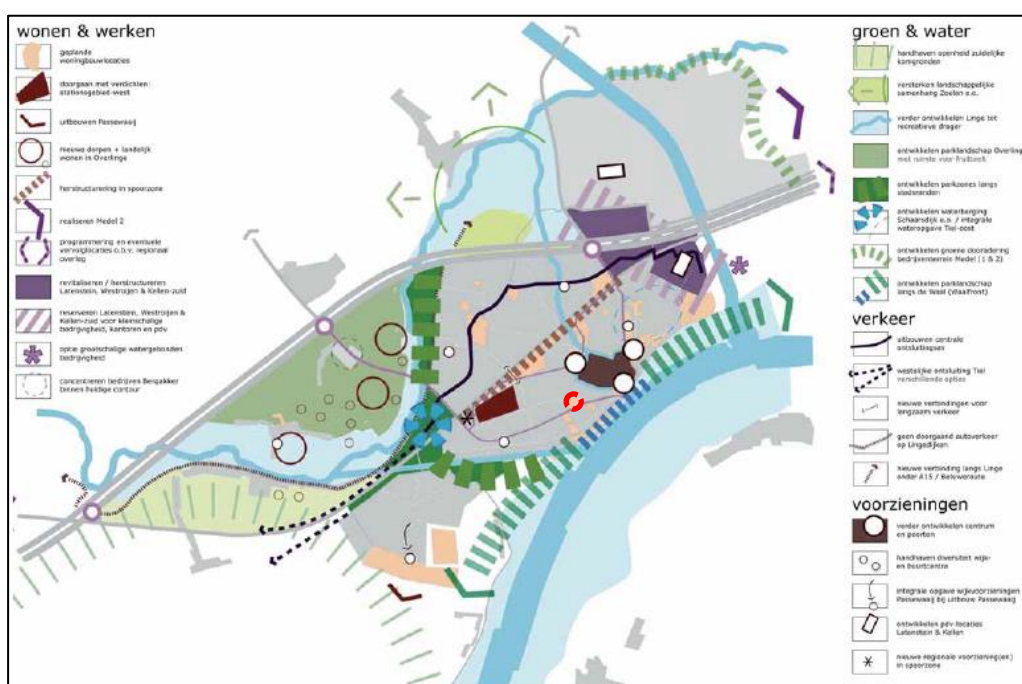
Wat betreft de aanwezige woningbehoefte tot 2030 wordt, gezien de vele onzekerheden, rekening gehouden met een ruime bandbreedte. Er wordt een ondergrens van ruim 4.000 woningen aangehouden en een bovengrens van rond de 6.000 woningen. Wat betreft mogelijke woonmilieus moet Tiel inzetten op de punten 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 besluitgebied 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.



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030 met globale aanduiding besluitgebied (rood).

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van 23 grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu. Het besluitgebied is binnen de gemeentelijke structuurvisie reeds aangewezen als woningbouwlocatie. Het project betreft een inbreidingslocatie en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke ambitie van inbreiden boven uitbreiden. Dit tezamen maakt dat voorliggend project aansluit bij de ambities en doelstellingen, zoals verwoord in de structuurvisie.

3.4.2 Gebiedsvisie Tiel-West

De gebiedsvisie Tiel-West is op 17 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Tiel. De visie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkelingsrichting van Tiel West voor de komende 10 jaar, met een doorkijk tot 30 jaar, weer.

In de visie staat het verbeteren van beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit in het plan-gebied Tiel West centraal. Deze verbetering is uitgewerkt in diverse projecten, waar- over veelal reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. De visie sluit aan op deze concrete projecten en hieruit voortvloeiende ontwikkelingslocaties, die zijn weergege- ven in hierna afgebeelde visiekaart. Daarnaast worden aanvullend aandachtsgebie- den genoemd, waar ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk aandacht vraagt.



Kaart Gebiedsvisie Tiel- West (SAB, 2010).

Toetsing

Binnen Tiel-West worden diverse inbreidingslocaties voor woningbouw onderschei- den. Er worden een aantal grotere en langdurige ontwikkellocaties genoemd, evenals een aantal kleinschaligere, individuele ontwikkellocaties. Deze kleinere ontwikkelloca- ties kennen een individueel karakter en kunnen volgens de Gebiedsvisie op korte termijn gerealiseerd worden. Eén van deze locaties betreft voorliggend besluitgebied en de reeds ontwikkelde gronden naast het besluitgebied. Met voorliggend project wordt de herontwikkeling van de gronden van het besluitgebied nu concreet mogelijk gemaakt.

3.4.3 Wonen in de fruitstad - Tielse Woonvisie 2019-2023

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld juni 2019) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie formuleert vier hoofddoelen:

- Toekomstbestendig wonen: de woningvoorraad moet passen bij de woonwensen van de Tielse bevolking. Demografische en economische ontwikkelingen zorgen voor veranderende woonwensen; in de visie wordt uitgewerkt wat dit voor de woningbouw- en onderhoudsplannen betekent;
- Aantrekkelijk wonen: een aangename woonomgeving biedt voldoende voorzieningen, een goede openbare ruimte, goede bereikbaarheid en verbindingen, recreatiemogelijkheden en evenementen in en nabij de stad;
- Vitale wijken en dorpen: niet alleen Tiel als geheel, maar ook de afzonderlijke wijken en dorpen moeten aantrekkelijke woongebieden zijn. Met ruimte voor zorg, voor een goede mix van bewoners, voor verschillende groepen inwoners;
- Duurzaam wonen: uit het Klimaatakkoord en bijbehorende wetgeving volgen forse opgaven, ook op het gebied van wonen.

Kwantitatieve woningbehoefte

Om de voorraad te realiseren die is gebaseerd op de provinciale demografische prognose resteert een opgave in de (ver-)nieuwbouw van 1370 woningen tot 2030. Tot 2023 zijn daar al 404 (netto) van opgenomen in 'harde plannen', en kan voor 266 woningen nog worden bepaald hoe deze worden ingezet.

Toetsing

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat de gemeente Tiel momenteel nog onvoldoende harde plancapaciteit heeft om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Tevens wordt aangegeven dat in Tiel-West veel potentiële locaties voor woningbouw aanwezig zijn. Zo draagt voorliggend plan bij aan de geschetste kwantitatieve ambities uit de woonvisie. Daarnaast geldt dat in de woonvisie wordt ingezet op het realiseren van onder andere een toekomstbestendig woonaanbod. De vernieuwing van woonwijken in Tiel-West wordt daarbinnen als actiepunt genoemd. Met het verdichten en meer aanbrengen van variatie in het woonaanbod zal de vitaliteit van Tiel-West vergroten, aldus de woonvisie. Daarbij komt dat uit dat voorliggend project voorziet in een kwalitatieve behoefte, namelijk de realisatie van een woningbouwontwikkeling in het woonmilieu 'rustige stadswijk' waarvoor momenteel een theoretisch tekort geldt. Met voorliggende ontwikkeling wordt via deze weg dan ook een concrete bijdrage aangeleverd aan deze kwalitatieve doelstellingen. Het project is ook reeds opgenomen in het Tielse woningbouwprogramma. Dit maakt dat voorliggend bouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente Tiel.

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 besluitgebied aan bijzondere welstandseisen moet voldoen.



Kaart welstandsniveaus uit welstandsnota (besluitgebied globaal rood omkaderd).

De criteria behorende bij een bijzonder welstandsniveau zijn als volgt:

Ligging

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

Massa

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

Vormgeving

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

Materialen en kleuren

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

Detallering

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

Toetsing

Voorliggend bouwplan voorziet grotendeels in een voorzetting en afronding van de recentelijk gerealiseerde nieuwbouw. Het bouwplan sluit qua massa, vormgeving, detaillering en materialisatie aan op deze nieuwbouwwoningen. Daarbij komt dat alle woningen binnen het besluitgebied georiënteerd worden op de straat. Voor de woningen aan de Nieuwe Tielseweg geldt dat ze qua massa, vormgeving en dergelijke aansluiten op de opzet van reeds aanwezige grondgebonden woningen langs de Nieuwe Tielseweg. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling aansluit op de gestelde criteria uit de welstandsnota. Welstand heeft dan ook ingestemd met het bouwplan.

Conclusie

Voorliggend project 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 project betreft de realisatie van woningbouw op het Vahstalterrein in Tiel-West. Het project voorziet in totaal in 23 te realiseren grondgebonden woningen. Het project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale besluitgebied is circa 0,5 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling¹ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen optreedt. Uitsluitend voor wat betreft archeologie zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan

¹ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Tiel, Vahstalterrein. Kenmerk: 180478. 28 mei 2020.

ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is een verkennend en actualiserend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat ter plaatse van een tweetal boorlocaties sprake is van sterk verontreinigde grond. De gronden zijn dan ook niet zonder meer geschikt voor woningbouw. De sterk verontreinigde grond binnen het besluitgebied zal dan ook worden gesaneerd. Voor deze werkzaamheden is een saneringsplan³ opgesteld, waarin de saneringsmaatregelen worden besproken.

Conclusie

Met het uitvoeren van de benodigde saneringsmaatregelen in het besluitgebied doet zich geen belemmering voor ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit project voor het aspect bodem.

4.3 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Met een quick scan⁴ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke gevolgen van het voorgenomen project ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is gelegen temidden van bebouwing op ruime afstand (± 600 meter) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Doordat sprake is van nieuwbouw in een reeds bebouwde omgeving kunnen effecten ook mede door de afstand redelijkerwijs

² Stantec (2018). Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Vahstalterrein te Tiel. Projectnummer: M17B0165. 16 maart 2018.

³ Anteagroup (2018). Deelsaneringsplan Nieuwe Tielseweg te Tiel. Projectnummer: 435658. 13 december 2018.

⁴ Viridis (2018). Quickscan Soortbescherming Herinrichting Vahstalterrein, Tiel. Projectnummer: 2018-114. 21 augustus 2018.

worden uitgesloten. Voor het project is echter wel het aspect stikstof nader onderzocht middels een AERIUS berekening⁵. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hieruit volgt dat het project vrijstelling heeft voor de vergunnings- en meldingsplicht. Tot slot geldt dat het besluitgebied niet binnen de begrenzing van het NNN ligt, waardoor het uitvoeren van een 'nee, tenzij-toets' niet noodzakelijk is.

Soortenbescherming

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

Houtopstanden

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

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

Bij de beantwoording van deze vragen wordt gebruik gemaakt van de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin worden diverse bedrijfstypen onderverdeeld in milieucategorieën, waaraan een indicatieve zonering is verbonden. Op basis van een categorie-indeling van bedrijfstypen worden hierin richtafstanden gegeven voor diverse milieuaspecten. Bij het stellen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten een 'rustige woonwijk met weinig verkeer' en een 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan 'gemengd gebied': "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct

⁵ Aa (2020). Project Vahlstal terrein Tiel. 8 april 2020.

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

Omgevingstype

Het besluitgebied bevindt zich op de hoek Nieuwe Tielseweg - Brugstraat en wordt omringd door woonfuncties en andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsfuncties. Gezien de verscheidenheid aan bestemmingen in de omgeving van het besluitgebied mag worden uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied”.

Richtafstanden

Omdat de nieuwe woningen in gemengd gebied liggen, kan de afstandsstap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect ‘gevaar’). Bij voorliggend project is rekening gehouden met deze zone, gemeten van de gevels van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van bestaande bedrijven.

Hinder in het besluitgebied

Onderhavig project staat uitsluitend de realisatie van woningen toe en geen hindergevend functies zoals bedrijven. Wel staat het bouwplan 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 besluitgebied

Naast hinder in het besluitgebied moet onderzocht worden of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied. In onderstaande tabel is het overzicht van de aanwezige bedrijven met de bijbehorende SBI-code en te hanteren afstanden weergegeven.

Nr	Adres	Omschrijving	SBI-code	Afstand (rustige woonwijk)	Afstand (gemengd gebied)	Maatgevend aspect
1	Adamshof 14	School algemeen voortgezet onderwijs	852	30	10	geluid
2	Nieuwe Tielseweg 60	Detailhandel neg	47	10	0	geluid
3	Nieuwe Tielseweg 59a	Benzineservicestation zonder LPG	473	30	10	geur, geluid
4	Nieuwe Tielseweg 69b	Bouwmarkt	4752	30	10	geluid
5	Nieuwe Tielseweg 69a	Reparatie ten behoeve van particulieren	952	10	10	geluid, gevaar
6	Nieuwe Tielseweg 112a	Openbaar bestuur	84	10	0	geluid
7	Heiligestraat 78	School voor voortgezet onderwijs	852	30	10	geluid

Voor alle functies geldt dat vanwege de ligging van het besluitgebied tot omgevingstype “gemengd gebied” de richtafstanden met 1 afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Bedrijf nummer 5 vormt hierop een uitzondering, omdat hier het aspect gevaar mede maatgevend is.

De afstand tussen het besluitgebied en de bedrijven is voldoende groot om aan de te hanteren richtafstanden, uitgaande van een “gemengd gebied” uit de VNG-publicatie te kunnen voldoen. Maatgevend hierbij zijn de middelbare school aan het Adamshof en het tankstation aan de Nieuwe Tielseweg. Voor de overige bedrijven wordt ook aan de richtafstand bij het omgevingstype “rustige woonwijk” voldaan. De conclusie is dus dat de aanwezige bedrijven geen belemmeringen vormen voor het beoogde bouwplan en visa versa.

Conclusie

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

4.5 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

In voorliggende situatie worden met de woningbouw nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met een akoestisch onderzoek⁶ heeft onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting ter plaatse als gevolg van de omliggende wegen. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting op de woningen maximaal 58 dB bedraagt en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB daarom niet wordt overschreden. Wel wordt bij 19 van de 23 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreven. Om de geluidsbelasting op de woningen te verminderen is als bronmaatregel de Nieuwe Tielseweg voorzien van geluidsarm asfalt. Daarnaast hebben de woningen een geluidluwe zijde en buitenruimte. Bovendien is de indeling van de woningen langs de Nieuwe Tielseweg zodanig dat de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde zijn gepositioneerd. Ondanks deze maatregelen is het niet mogelijk om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarom worden er hogere grenswaarden verleend. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de omgevingsvergunningprocedure ter afwijking van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aanvullend onderzocht te worden of de woningen een dusdanige gevelisolatie hebben dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. Met het treffen van deze maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ook zijn de effecten van dit project op de bestaande woningen beoordeeld. Daaruit volgt dat de effecten van dit project op bestaande woningen nihil zijn.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Tiel hebben conform de Wet geluidhinder een Besluit Hogere Waarde vastgesteld. Hierin zijn de maximale geluidsbelastingen voor deze woningen vastgelegd.

Conclusie

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

⁶ Omgevingsdienst Rivierenland (2019). Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï. Bouwplan 23 woningen Vahstalterrein, hoek Nieuwe Tielseweg - Brugstraat in Tiel. Kenmerk: 02148113297. 28 januari 2019.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante 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 zorgthuizen 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 project voorziet in de realisatie van 23 woningen. Het project 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 project.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Toetsing

Met voorliggend project worden kwetsbare objecten gerealiseerd in een omgeving met een aantal risicobronnen.

Risicovolle bedrijven

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuwe-route en de Waal. Het besluitgebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze

transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het besluitgebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 22 augustus 2018 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Conclusie

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

4.8 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in de nabijheid van Tiel. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het besluitgebied 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

Er is een onderzoek uitgevoerd door de gemeente Tiel inzake explosieven voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Uit de CE-bodembelastingkaart (zie de hierna opgenomen afbeelding) blijkt dat het besluitgebied overwegend de status 'Verdacht, na oorlogs geroerd/beperkt vrijgegeven' (paars weergegeven) en gedeeltelijk de status 'Verdacht' (rood weergegeven) heeft.

Het besluitgebied is in het gemeentebrede historische vooronderzoek aangemerkt als Deelgebied 2. Dit betekent dat zich tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld (ten tijde van WO II) munitie kan bevinden. Het gaat dan om munitie die bij explosie een geringe impact heeft. Deelgebied 2 is de 'lichtste' van alle deelgebieden en komt in Tiel veel voor.



Uitsnede CE-bodembelastingkaart ter hoogte van het besluitgebied (Bron: Gemeente Tiel).

Voor het overgrote deel van het besluitgebied geldt dat het na oorlogs geroerde grond betreft (paars op de CE-bodembelastingkaart). Dit betekent dat tot de na oorlogs geroerde diepte geen blindgangers te verwachten zijn (er geldt slechts een achtergrondrisico). Bij grotere diepte zouden deze wel kunnen worden aangetroffen, maar bij woningbouw enkele jaren geleden op hetzelfde terrein was dat voor zover bekend niet het geval. De strook die nog een verdachte status heeft (rood op de CE-bodembelastingkaart) zou niet na oorlogs geroerd zijn, maar maakt wél deel uit van het huidige parkeerterrein en plantsoen en is dus na oorlogs geroerd. De gemeente Tiel acht het daarom acceptabel om dit gedeelte van het besluitgebied eveneens als na-

oorlogs geroerd (paars op de CE-bodembelastingkaart) te beschouwen. De gemeente Tiel acht het in voorliggende situatie acceptabel om in voorliggende situatie de werkzaamheden onder het Werkprotocol spontane vondst⁷ uit te voeren. Het is echter (volgens wettelijk voorschrift) aan de werkgever van degenen die de werkzaamheden gaat uitvoeren om te bepalen of hij veiligheidsmaatregelen of nader onderzoek wenst.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect explosieven geen belemmering in de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Waterwet

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

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

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

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

Omgevingsvisie Gelderland

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

⁷ Werkprotocol Spontane Vondst explosief (CE), gemeente Tiel, 19 juli 2017.

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

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

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

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

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het riviereengebied 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 'meer-laagsveiligheid': 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.

Toetsing

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen⁸. Uit de digitale watertoets blijkt dat het project onder de normale procedure valt en het van belang is om het waterschap te betrekken bij het project.

Waterkwaliteit

Raapleging van het provinciaal beleid wijst uit dat de gronden van het besluitgebied zijn aangewezen als intrekgebied. Gelet op het feit dat voorgenomen project voorziet in een woningbouwontwikkeling worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt, die de waterkwaliteit ter plaatse zouden kunnen aantasten en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Grondwater

Uit eerder onderzoek (2008) en uit peilbuisgegevens is gebleken dat er voor dit gebied een gevoeligheid voor kwel is. Daarom wordt kruipruimteloos gebouwd.

Waterveiligheid

Het besluitgebied ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering of binnen rivierbeddingen. Voorliggend project zal dan ook geen invloed hebben op de waterveiligheid. Ook zijn er geen watergangen of andere waterbelangen in het besluitgebied aanwezig. Het aspect waterveiligheid staat voorliggend project dan ook niet in de weg.

Wateroverlast

Om in de toekomst bij klimaatbuien wateroverlast te voorkomen, heeft de gemeente in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) opgenomen dat een peilverschil tussen het vloerpeil van woningen en het straatpeil van 30 cm wenselijk is. Deze wens zal worden meegenomen bij de verdere planontwikkeling. Daarnaast zal bij de inrichting van het parkje worden gekeken naar de mogelijkheden om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Waterberging

In overleg met het waterschap is afgesproken dat de situatie van 1997 als maatgevend referentiemoment wordt genomen om te kunnen bepalen of eventuele watercompenserende maatregelen als gevolg van dit project noodzakelijk zijn. Na 1997 zijn de in het verleden aanwezige opstallen verwijld, maar is de verharding blijven liggen. Toetsing aan de huidige situatie met een grotere verharding is niet gedaan, omdat dit wordt veroorzaakt door de aanleg van een parkeerterrein waarvan indertijd expliciet is aangegeven dat het tijdelijk was. Wanneer de situatie uit 1997 wordt vergeleken met de beoogde situatie wordt geconstateerd dat de totale oppervlakte onverhard terrein in

⁸ Waterschap Rivierland (2018). Digitale Watertoets. Tiel, Vahstallootatie. Dossiercode: 20181126-9-19301. 26 november 2018.

de toekomstige situatie zal toenemen. Het treffen van watercompenserende maatregelen is daarom niet noodzakelijk. In de navolgende tabel is dit schematisch weergegeven. Ook zijn de beoogde situatie en de situatie van 1997 opgenomen.

Situatie 1997		Beoogde situatie	
Groen oostzijde bedrijfsterrein	1.083 m ²	Tuinen (2.050 m ² , waarvan 40% onverhard)	820 m ²
Groen zijde Adamshof, Spieringstraat	125 m ²		
Groen rond Nieuwe Tielseweg 106	515 m ²	Openbaar groen	1.030 m ²
Totaal onverhard	1.723 m²	Totaal onverhard	1.850 m²



Situatie besluitgebied 1997 (Bron: Gemeente Tiel).



Beoogde situatie besluitgebied (globaal blauw omlind) (Bron: Gemeente Tiel).

Conclusie

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

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.

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 West" 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.

Gelet op het beoogde bouwplan met bijbehorende werkzaamheden zal het project deze vrijstellingscriteria overschrijden. Voor het besluitgebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek⁹ uitgevoerd in 2014. Hierin werd geconcludeerd dat er een hoge verwachting was voor resten uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen. Daarom wordt in het onderzoek geadviseerd om nader onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

In 2015 is archeologische begeleiding uitgevoerd op het gebied ten westen van het besluitgebied. Hier kwamen resten uit de Nieuwe Tijd (1750 tot heden) naar boven, dus niet de verwachte Romeinse tijd tot Middeleeuwen. Gebaseerd op deze begeleiding, is de verwachting dat in het huidige besluitgebied soortgelijke waarden uit de Nieuwe Tijd zullen worden aangetroffen. Gezien het feit dat bij de begeleiding al een goed beeld is verkregen van de aanwezige archeologische waarden, worden dezelfde soorten waarden in het huidige besluitgebied verwacht. De gemeente Tiel acht het daarom niet noodzakelijk om binnen het besluitgebied, voorafgaand aan de bouw, aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Indien bij de graafwerkzaamheden toch zaken worden aangetroffen waarvan de vindeur weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet wel verplicht dit direct te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk kan dit ook de gemeente Tiel zijn.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

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 c.q. verlenen van een omgevingsvergunning ter afwijking van een bestemmingsplan.

⁹ VUhs Archeologie (2013). Archeologisch booronderzoek voor plangebied Tiel Vahstalterrein, gemeente Tiel. Projectcode: TL-VT-13. November 2013.

Toetsing

In en rondom het besluitgebied 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 besluitgebied 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 project.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond wat de gevolgen van een ontwikkeling zijn voor het verkeer en of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Verkeer

Met onderhavig project 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 CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft de verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) dat gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van 23 grondgebonden rijwoningen (koopsector). Gelet op het feit dat het besluitgebied in Tiel-West 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'. Aan de hand van deze gegevens is de extra verkeersgeneratie als gevolg van dit project berekend.

Bebouwing	Type bebouwing CROW	Totale verkeersgeneratie
23 rijwoningen	Koop, tussen/hoek	154 – 173

Uitgaande van de gemiddelde kerncijfers van het CROW genereren de woningen 154 tot 173 extra verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer zal grotendeels via de rotonde Brugstaat – Nieuwe Tielseweg en de rotonde Heiligestraat - Nieuwe Tielseweg en in mindere mate via de Heiligestraat worden afgewikkeld. Toename van deze capaciteit zal niet tot grote problemen leiden gezien het huidige gebruik van de locatie als parkeerterrein en de huidige intensiteiten op de omliggende wegen.

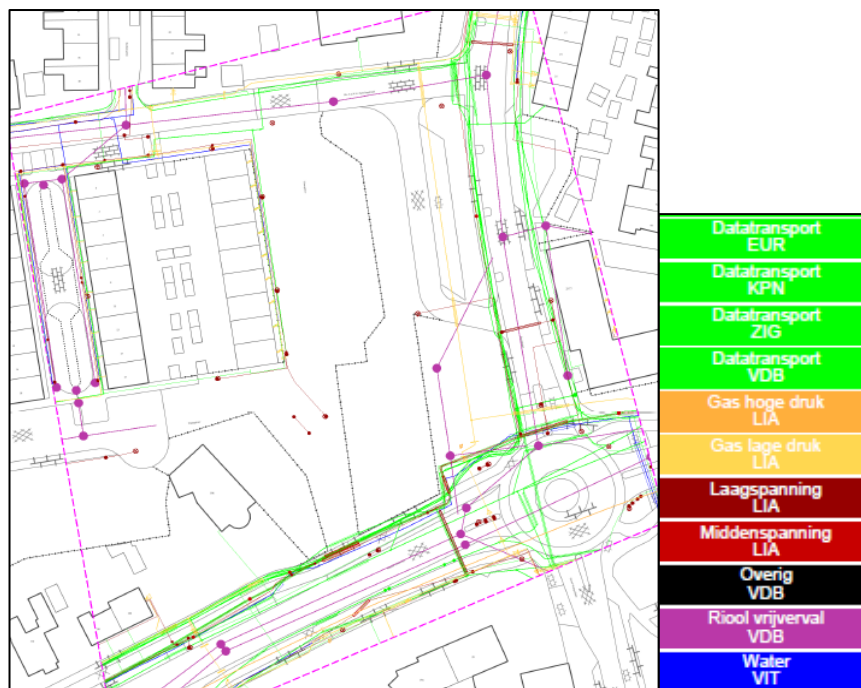
¹⁰ CROW, publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Parkeren

Conform Tiels beleid is in het plan een parkeerbehoefte berekend van 41,4 parkeerplaatsen, gebaseerd op CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" (voormalige CROW publicatie 317). Voor het gebied Beursplein-Rioterrein-Vahstalterrein is een gezamenlijke parkeerbalans gemaakt, waaruit volgt dat er binnen het gebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is om in de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen te kunnen voorzien.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het besluitgebied of in de directe nabijheid van het besluitgebied. Uit een uitgevoerde KLIC-melding volgt echter wel dat er een aantal kabels en leidingen in en rondom het besluitgebied aanwezig zijn waar met de beoogde werkzaamheden rekening mee moet worden gehouden.



KLIC-melding besluitgebied (Bron: Gemeente Tiel).

5 Economische haalbaarheid

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

6 Procedure

6.1.1 Overleg en inspraak

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

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

Voor voorliggend project is in overleg m het waterschap de opgenomen waterparagraaf tot stand gekomen.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en alle daarbij behorende stukken, en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 30 juli 2020 tot 10 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is deze aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen.