

Wijzigingsplan

Binnenstad - Molenhoek



Status: onherroepelijk
IDN: NL.IMRO.0281.WZ00005-oh01

Het vastgestelde wijzigingsplan is ongewijzigd onherroepelijk geworden.
Het IDN is daardoor gewijzigd. Het IDN in dit wijzigingsplan moet daarom
gelezen worden als NL.IMRO.0281.WZ00005-oh01.

status: vastgesteld
idn: NL.IMRO.0281.WZ00005-va01
datum: 13 december 2011

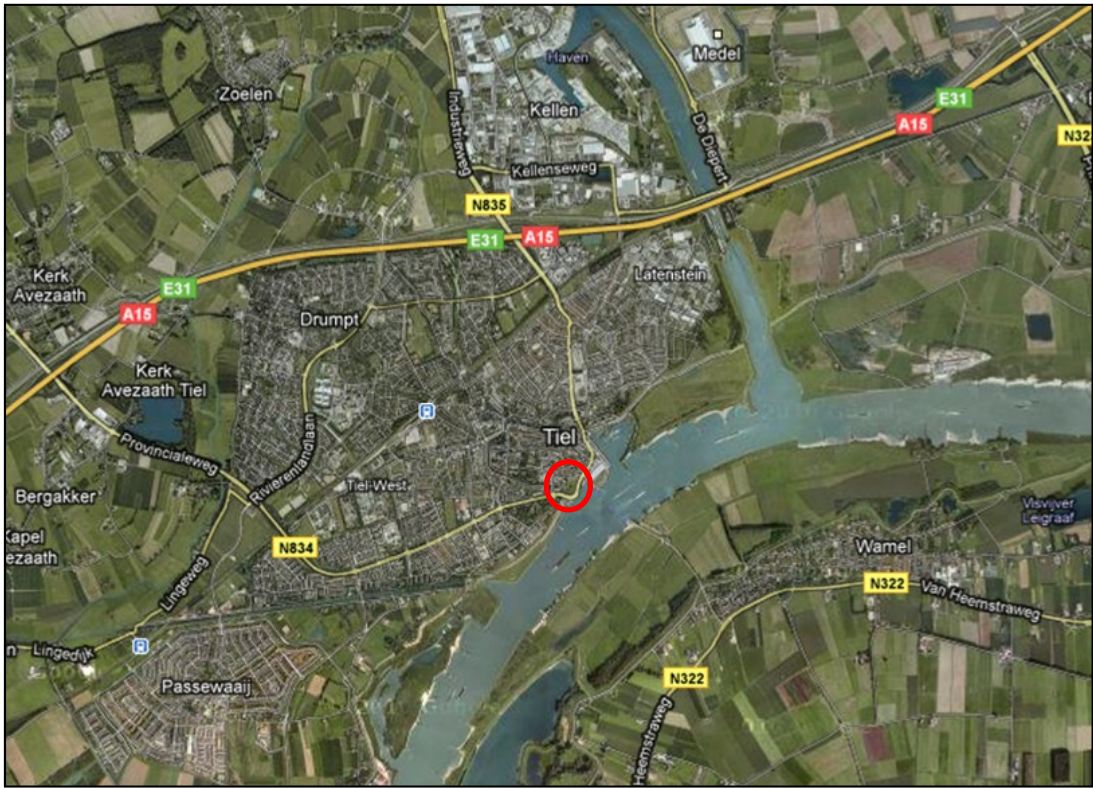
Gemeente Tiel



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	6
2.1 BESTAANDE SITUATIE	6
2.2 GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
2.3 CONCLUSIE	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 BELEID WAALFRONT	9
3.2 HERINRICHTING PLEIN / KLEIBERGSESTRAAT TIEL	9
3.3 WELSTANDSNOTA TIEL 2010	9
3.4 ANDERE PLANNEN.....	9
3.5 STEDENBOUWKUNDIG KADER MOLENHOEK / TOLHUISWAL	9
4. PLANBESCHRIJVING	10
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	10
4.2 BESCHRIJVING BOUWPLAN	10
4.3 STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING.....	13
5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING.....	16
5.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	16
5.2 BODEM	18
5.3 GELUID	19
5.4 FLORA EN FAUNA.....	19
5.5 EXTERNE VEILIGHEID.....	21
5.6 LUCHTKWALITEIT.....	22
5.7 WATER	23
6. JURIDISCHE TOELICHTING.....	26
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
SEPARATE BIJLAGEN	29



1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan Binnenstad - Molenhoek heeft betrekking op de bouw van een appartementencomplex aan de Molenhoek en de bouw van een woning op de Tolhuiswal. Een deel van het bouwplan valt buiten het wijzigingsplan.

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing op de locatie Molenhoek / Tolhuiswal te slopen en nieuwbouw te realiseren.

Het voorliggende wijzigingsplan Binnenstad – Molenhoek is een wijzigingsplan (ex artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening) van het bestemmingsplan Binnenstad en bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening van de gemeente Tiel.

Op 15 oktober 2008 is het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor verschillende deelgebieden. Het initiatief waar het onderhavige plan betrekking op heeft, valt in één van die deelgebieden, namelijk het als wro zone wijzigingsgebied 5 aangegeven deelgebied. Op basis van de betrokken wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het initiatief. De gewenste wijziging naar de bestemming wonen met onder andere een hogere goot- en bouwhoogte past binnen de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 28 van de regels van het bestemmingsplan Binnenstad. Het voorgenomen bouwplan heeft ook betrekking op een gedeelte buiten het voorgenoemde wijzigingsgebied. In dit gedeelte worden ook winkels gerealiseerd.

Dit wijzigingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling voor de wijziging van de bestemming van het betreffende perceel.

Opbouw van deze toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende planologische situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders geschetst. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het bouwplan. De uitvoeringsaspecten zoals archeologie, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 volgt ten slotte een juridische toelichting. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Bestaande ruimtelijke situatie

2.1 Bestaande situatie

Het initiatief heeft betrekking op een gebied ten zuidoosten van de kern Tiel. Het plangebied ligt op een prominente locatie in het Waalfrontgebied van Tiel. Momenteel oogt het gebied als een achterkantsituatie, ondanks de bijzondere ligging. Het gebied waar het om gaat ligt grotendeels verscholen achter de hoge Tolhuiswal. De Tolhuiswal is de oude verdedigingslinie en fungeert nog steeds als waterkering. In het kader van de plannen voor het Waalfront krijgt deze locatie een functie als verbinding tussen de binnenstad en het Waalfront.

De Tolhuisstraat is een rustige straat in het centrum van Tiel. Monumentale panden worden afgewisseld met moderne of enkele vervallen panden. Het initiatief heeft betrekking op de percelen aan de Tolhuisstraat 9-11, Molenhoek 3 en de Tolhuiswal 21.

De panden Tolhuisstraat 9-11 zijn deels leegstaande winkelpanden. De panden hebben historische waarde, maar de bouwkundige kwaliteit is slecht en ze hebben een vervallen uitstraling. De locatie Molenhoek 3 bestaat uit garageboxen en een woning op de verdieping. De bouwkundige kwaliteit is slecht en de uitstraling is rommelig. Het pand aan de Tolhuiswal 21 heeft wel een hogere bouwkundige kwaliteit en een redelijke uitstraling.



Begrenzing plangebied

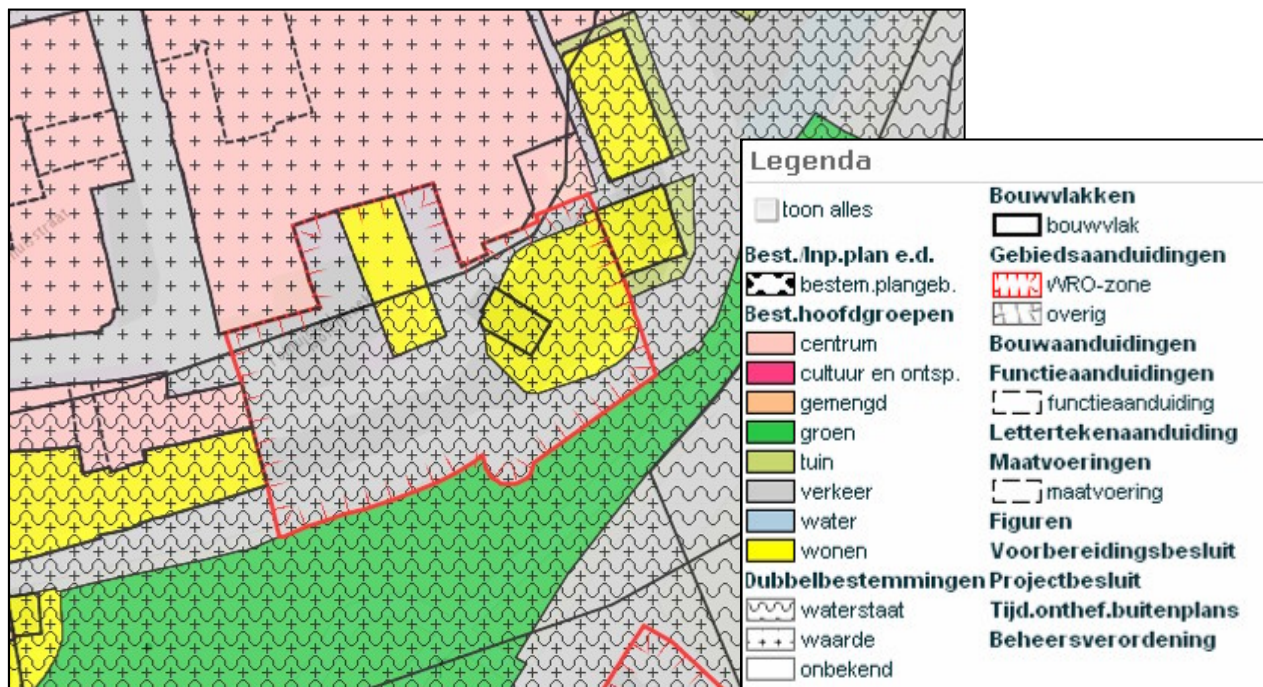
2.2 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan Binnenstad en bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening, zoals vastgesteld bij besluit van de raad op 15 oktober 2008.

In het bestemmingsplan Binnenstad is het plangebied bestemd tot 'Wonen', 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd om te wonen en voor verkeersgebruik. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning op de Molenhoek 3 zijn respectievelijk 7 m en 10 m. Ter plaatse van het perceel aan de Tolhuiswal 21 bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk 9 m en 12 m.

De mogelijkheid bestaat om binnen het Wro-zone-wijzigingsgebied de percelen om te zetten naar een nieuwe bestemming, wanneer er aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Binnenstad is een aantal wijzigingbevoegdheden opgenomen. Voor dit geval zijn de wijzigingsbevoegdheden voor het wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en een hogere goot- en bouwhoogte van belang. Deze zijn opgenomen in artikel 28.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De genoemde ontwikkeling op de locatie Molenhoek / Tolhuiswal, valt onder de regels zoals omschreven in artikel 28 lid e. Daarin zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, om het plan te wijzigen voor wat betreft:

- e. de gronden gelegen binnen het op de plankaart met 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5' aangegeven gebied, ten behoeve van:
 - groen en water;
De wijziging betreft niet het wijzigen naar groen en/of water
 - horeca in de categorieën 1 en 2, met dien verstande, dat het aantal vestigingen niet meer dan 1 mag bedragen;
De aanduiding horeca is toegevoegd.
 - het wijzigen naar de bestemming 'Tuin' als bedoeld in artikel 15;
De bestemming 'Tuin' is toegevoegd.
 - het wijzigen naar de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in artikel 16;
De bestemming verkeer is plaatselijk gewijzigd
 - het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 19, met dien verstande, dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 40;
In dit wijzigingsplan zullen op de percelen aan Tolhuisstraat 9-11 en Molenhoek 3, 9 appartementen gerealiseerd worden en op het perceel aan de Tolhuiswal 21 één woning. Hiermee blijft dit wijzigingsplan ruim onder het maximum van 40 woningen.
 - een hogere goothoogte en bouwhoogte tot respectievelijk 12 en 15 m.
Voor de percelen Tolhuisstraat 9-11, Molenhoek 3 en Tolhuiswal 21 zijn een hogere goot- en bouwhoogte vastgesteld van 12 en 15 m.

Algemene voorwaarden

- f. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toepassing gegeven onder de volgende voorwaarden:
- voorafgaand aan de wijziging zal uit onderzoek moeten zijn gebleken dat tegen de wijziging vanuit archeologisch of milieutechnisch oogpunt geen bezwaar bestaat; *In paragraaf 4.1 wordt het archeologieaspect behandeld. In de daarop volgende paragrafen komen de andere milieuaspecten aan bod. Tevens dient aan de voorwaarden te worden voldaan.*
 - voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, voor wat betreft nieuwe woningen; *Er wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in de Wet geluidhinder, zie paragraaf 4.3.*
 - voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen, alsmede aan het bepaalde in de Natuurbeschermingswet; *Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 4.4.*
 - er dient een watertoets te zijn verricht, in welk kader de waterbeheerder wordt gehoord; *Het wateraspect wordt behandeld in paragraaf 4.7.*
 - ten aanzien van Wro-zone-wijzigingsgebieden 3 en 4 dient, voor zover wijziging betrekking heeft op buitendijks gelegen gronden, vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn ontvangen; *Dit wijzigingsplan gaat over de Wro-zone wijzigingsgebied 5, hierdoor is bovenstaande niet van toepassing.*
 - geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - o de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - o de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de verkeersveiligheid.*Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
Een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig kader zijn opgesteld voor de locatie Molenhoek. Hierin staat omschreven hoe er wordt voldaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Tevens komt in het plan de verkeersveiligheid aan bod. Voor een beschrijving van het stedenbouwkundig plan zie hoofdstuk 3.

2.3 Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Binnenstad. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor bestemmingsplanwijziging.

3. Beleidskader

3.1 *Beleid Waalfront*

In 2007 is het masterplan voor het Waalfront van Tiel opgesteld. In het masterplan wordt het Waalfront het nieuwe visitekaartje van de stad, met ruimte voor verblijf en ontspanning. Voor de inrichting is de tegenstelling tussen binnendijs (geborgen, kleinschalig) en buitendijs (weids en grootschalig) essentieel. Dit is ook vertaald in richtlijnen voor architectuur: binnendijs robuust, stevig en voornamelijk baksteen; buitendijs licht, flexibel met materialen als hout, staal en glas.

De Waalkade is de plek waar alle verbindingen samenkomen en waar het historisch stadsfront zich manifesteert. Het stadsfront dient op verschillende locaties versterkt te worden. Onder andere op de locatie Molenhoek. Dit kan door toevoeging van bebouwing in 2 tot 4 lagen. Het gaat daarbij om appartementen boven voorzieningen en grondgebonden stadswoningen.

3.2 *Herinrichting Plein / Kleibergsestraat Tiel*

Door bureau De Zwarte Hond is een inrichtingsplan gemaakt voor de herinrichting van het Plein, de Kleibergsestraat en de Tolhuisstraat. Het college heeft het definitieve ontwerp hiervan in januari 2008 vastgesteld. Voor de locatie Molenhoek is het vooral van belang dat de Tolhuisstraat een nieuwe inrichting krijgt, die meer gericht is op een verblijfsklimaat. De locatie Molenhoek maakt geen onderdeel uit van de herinrichting en is per auto alleen te bereiken via de Tolhuisstraat. Dit betekent automatisch dat de Molenhoek ook autoluw wordt en dus alleen voor aanwonenden bereikbaar is per auto.

3.3 *Welstandsnota Tiel 2010*

De Welstandsnota Tiel 2010 maakt onderscheid in minimaal welstandsniveau en bijzonder welstandsniveau. De Molenhoek ligt in het deelgebied 1: Centrum. Voor dit deelgebied geldt het bijzonder welstandsniveau. In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden uitgebreidere gebiedscriteria en loketcriteria met als doel de stadsbeeldbepalende uitstraling te behouden en te versterken. De verschillende criteria zijn vooral bruikbaar voor een deel van het plangebied dat direct aansluit op de Tolhuisstraat.

3.4 *Andere plannen*

De gemeente Tiel heeft een ruimtelijke visie ontwikkeld, waarin gekeken is naar de actuele situatie en naar de nieuwe ambities voor de binnenstad op het gebied van onder meer wonen, winkelen, recreatie, horeca en cultuur. Opvallend in deze visie, en van belang voor de locatie, is dat de Tolhuisstraat als aanloopgebied voor het centrum is aangegeven. In 2007 is de ruimtelijke visie voor de binnenstad vastgesteld. In het bestemmingsplan binnenstad is voor het gebied Molenhoek/Tolhuiswal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, in verband met de planontwikkeling en de status van de locatie binnen het Masterplan Waalfront.

3.5 *Stedenbouwkundig kader Molenhoek / Tolhuiswal*

De gemeente Tiel heeft een stedenbouwkundig kader¹ laten opstellen voor de beoogde ontwikkeling van de locatie op de Molenhoek / Tolhuiswal. Het plangebied ligt op een prominente plaats binnen het Waalfrontgebied in Tiel. Hier ligt de schakel tussen binnenstad en Waalkade. De huidige planontwikkeling biedt een uitgelezen kans om de locatie op een bijzondere en duurzame manier in te vullen.

¹ Stedenbouwkundig kader locatie Molenhoek Tiel, SAB Arnhem B.V., april 2008

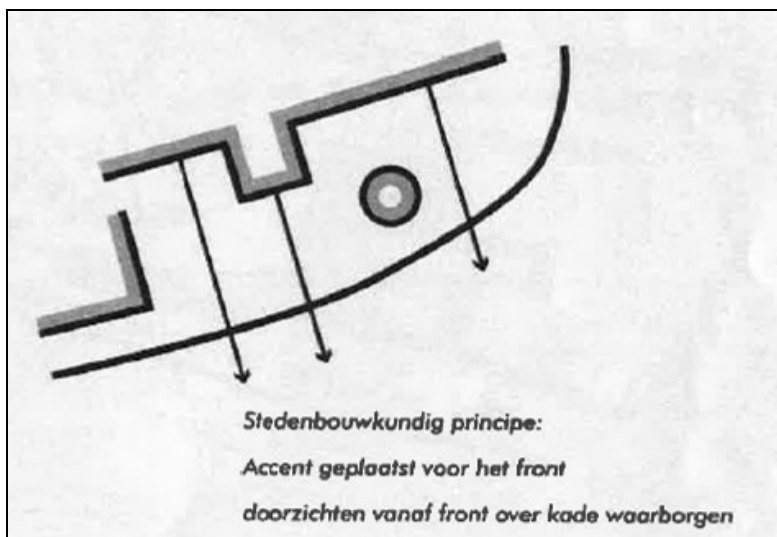
4. Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig kader is gericht op de opwaardering van het gehele gebied tussen de Tolhuisstraat en de Tolhuiswal binnen de doelstellingen van het masterplan Waalfront Tiel. In het masterplan is het plangebied aangemerkt als bijzondere plek direct aan het Waalfront, gelegen aan de aanlooproute naar het centrum. De herontwikkeling van het plangebied kan door deze strategische ligging bijdragen aan de versterking van zowel het centrum als het Waalfront. De locatie vraagt om een hoogwaardige invulling.

De langzaam-verkeersroute, zoals weergegeven op de 'schets van het stedenbouwkundig kader', ligt aansluitend aan het aangrenzende groen.

Het plangebied Molenhoek vormt een belangrijke schakel tussen de Waalkade en het centrum van Tiel. Als gevolg daarvan is een deel van het plangebied gericht op het centrum (zijde Tolhuisstraat) en een deel gericht op de Waalkade (Molenhoek, Tolhuiswal). Aan de zijde van de Molenhoek/Tolhuiswal is ter plekke van Tolhuiswal 21 de plaatsing van een bijzonder gebouw mogelijk. Dit gebouw kan als verticaal accent geplaatst worden voor de wandbebauwing van de Molenhoek. Zie ook onderstaande afbeelding.



Schets van het stedenbouwkundig principe

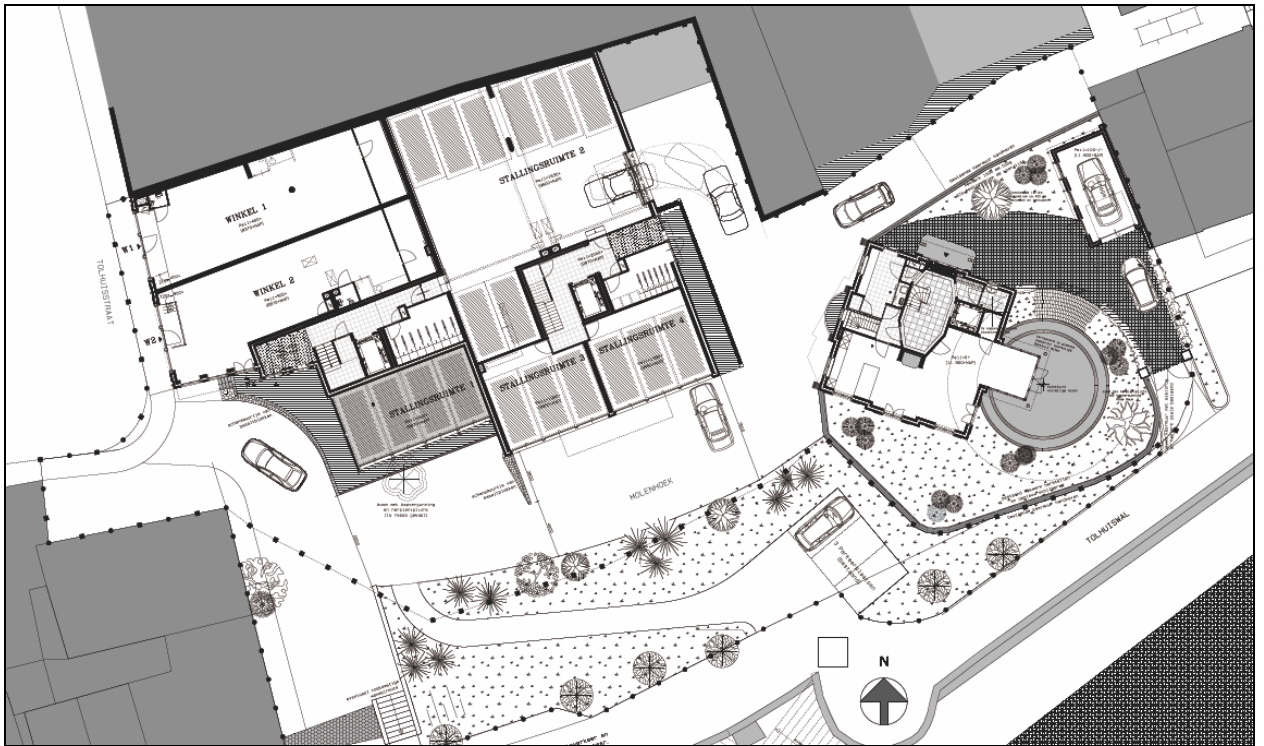
4.2 Beschrijving bouwplan

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing op de locatie Molenhoek / Tolhuiswal te slopen en nieuwbouw te realiseren.

Het bouwplan betreft de bouw van één woning en één appartementencomplex met negen appartementen en twee winkels. Het complex is gelegen tussen de Molenhoek en de Tolhuisstraat en de woning ligt tussen de Molenhoek en de Tolhuiswal.

In de navolgende paragraaf wordt een gedetailleerder beeld van het bouwplan weergegeven. Tevens komt in de navolgende paragraaf de stedenbouwkundige verantwoording terug, daar waar het bouwplan afwijkt ten opzichte van het stedenbouwkundig kader.

Op de hiernavolgende afbeeldingen worden de Tolhuisstraat 9-11 en Molenhoek 3 (Villa 1 & 2) weergegeven. Villa 3 is het perceel aan de Tolhuiswal 21.



Overzichtstekening villa 1 en 2 (links) en villa 3 (rechts)



Villa 1 en 2 gevel west



Villa 1 en 2 gevel zuid



Villa 3 gevelaanzichten

4.3 Stedenbouwkundige verantwoording

Massa:

- *Stedenbouwkundig kader*
Tolhuisstraat: de hoogte van de panden aan de Tolhuisstraat is afgestemd op de bestaande hoogtes aan de Tolhuisstraat: 2-3 lagen met een kap (goothoogte maximaal 7 m, nokhoogte maximaal 10 m vanaf peil Tolhuisstraat); ook de parcellering is afgestemd op de bestaande hoogtes:
 - o *Bouwplan*
Het voorstel voor de invulling van het plangebied betreft een appartementencomplex met aan de kant van de Tolhuisstraat (dat buiten het wijzigingsgebied valt) een goot-/bouwhoogte van 9,9 m (inclusief 10% afwijking op grond van het op dit deel geldende bestemmingsplan Binnenstad). Het appartementencomplex bestaat uit 3 bouwlagen met aan de Tolhuisstraatzijde een kap.
Het bouwplan voor het appartementencomplex heeft een goot-/bouwhoogte van 9,9 m. De goothoogtes van de panden aan de Tolhuisstraat variëren. Daardoor past de voorgestelde goot/bouwhoogte van de nieuwe bebouwing goed in het ritme van de bestaande bebouwing. Door de bestaande profielverbreding aan de zuidzijde van de Tolhuisstraat is er de mogelijkheid om de bebouwingswanden rond dit 'pleintje' te verhogen, zonder dat dit een gevoel van beslotenheid oplevert. De nieuwe bebouwing reageert door een hoogte van 9,9 m op het bestaande bebouwingsaccent op de hoek van de Tolhuisstraat, maar blijft hier wel ondergeschikt aan.
Met de voorgestelde goot-/bouwhoogte wordt geen extra bebouwingslaag gecreëerd. De ruimte wordt toegevoegd aan de 1e bouwlaag (begane grond). Deze extra ruimte kan gebruikt worden voor het wegwerken van installaties. Dit betekent meer flexibiliteit voor de functie-invulling. Het nieuwe appartementencomplex heeft geen nadelige invloed op de naastgelegen bebouwing.
- *Stedenbouwkundig kader*
Molenhoek: de hoogte van de panden aan de Molenhoek is maximaal 3 lagen met deels een bijzondere bovenste laag (hoogte 9 m, deels 12 m vanaf peil Molenhoek).
 - o *Bouwplan*
Een deel van de bebouwing wordt in 4 lagen uitgevoerd, waarbij de totale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m. Hetgeen in overeenstemming te achten is met de bouwmassa van de omliggende bebouwing en het stedenbouwkundig kader.
- *Stedenbouwkundig kader*
Tolhuiswal: het accent aan de Tolhuiswal heeft een voetprint van circa 100 m² en een hoogte van maximaal 12 m (vanaf peil Tolhuiswal).
 - o *Bouwplan*
De voorgestelde massa van het hoofdgebouw versterkt de gewenste beleving aan het 'pleintje' Molenhoek en markeert de aanlooproute van de Waalkade naar het centrum. Voor de invulling van de bebouwing is het van belang om de juiste balans te zoeken tussen het grondvlak (voetprint) en het aantal bouwlagen. Het ingediende bouwplan heeft 4 bouwlagen, wat een bouwhoogte oplevert van 12 m aan de Tolhuiswal. De voetprint bedraagt 115 m², hetgeen in verhouding staat tot de gewenste hoogte. De aanbouw aan de zuidoostzijde van het hoofdgebouw is niet meegenomen in de voetprint. Het betreft hier een serre die uitgevoerd wordt in transparant materiaal met een hoogte van 3 m. Door de transparantie en de geringe hoogte maakt deze aanbouw fysiek geen onderdeel uit van de hoofdbouwmassa.
De afwijking van 15% ten opzichte van de voorgestelde voetprint in het stedenbouwkundig kader doet geen afbreuk aan de omgeving, de doorzichten vanaf het front over de kade blijven gewaarborgd.

Rooilijn:

- *Stedenbouwkundig kader*
- De nieuwbouw volgt in hoofdlijnen de bestaande rooilijn.
 - o *Bouwplan*
Slechts op ondergeschikte punten wordt van de bestaande rooilijn afgeweken. Aan de kant van de Tolhuisstraat wordt de huidige rooilijn gevolgd. Slechts aan de Molenhoekzijde wordt enigszins afgeweken van de rooilijn van de inmiddels gesloopte

bebouwing. De afwijking komt niet voor de voorste voorgevellijn uit, waardoor het bebouwingsaccent gehandhaafd blijft en de afwijking binnen het stedenbouwkundig kader valt.

Oriëntatie:

- *Stedenbouwkundig kader*
De panden zijn gericht op de openbare ruimte; op de begane grond, grenzend aan de Tolhuisstraat en het 'pleintje' aan de Molenhoek, hebben dichte gevels niet de voorkeur in verband met de gewenste levendigheid en sociale controle.
 - o *Bouwplan*
Het plan bestaat uit een appartementencomplex en een vrijstaande villa. Het appartementencomplex bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 1^e bouwlaag deels gereserveerd is voor parkeren. Om financiële redenen heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de archeologische waarden niet te verstoren, dan wel het parkeren op de 1^e bouwlaag te laten plaatsvinden. De parkeerboxen hebben hun entree grotendeels aan de kant van het Molenhoekplein, waardoor er een langgerekte 'blinde' gevel ontstaat. Door het hanteren van de blinde gevel doet het bouwplan enigszins afbreuk aan het stedenbouwkundig kader, doch is deze afbreuk niet dermate bepalend dat de gewenste beleving en de sociale veiligheid op de Molenhoek in het geding zijn.
- *Stedenbouwkundig kader*
De panden aan de Tolhuisstraat met de wand aan de zijde van de Molenhoek zijn tevens op de Molenhoek gericht.

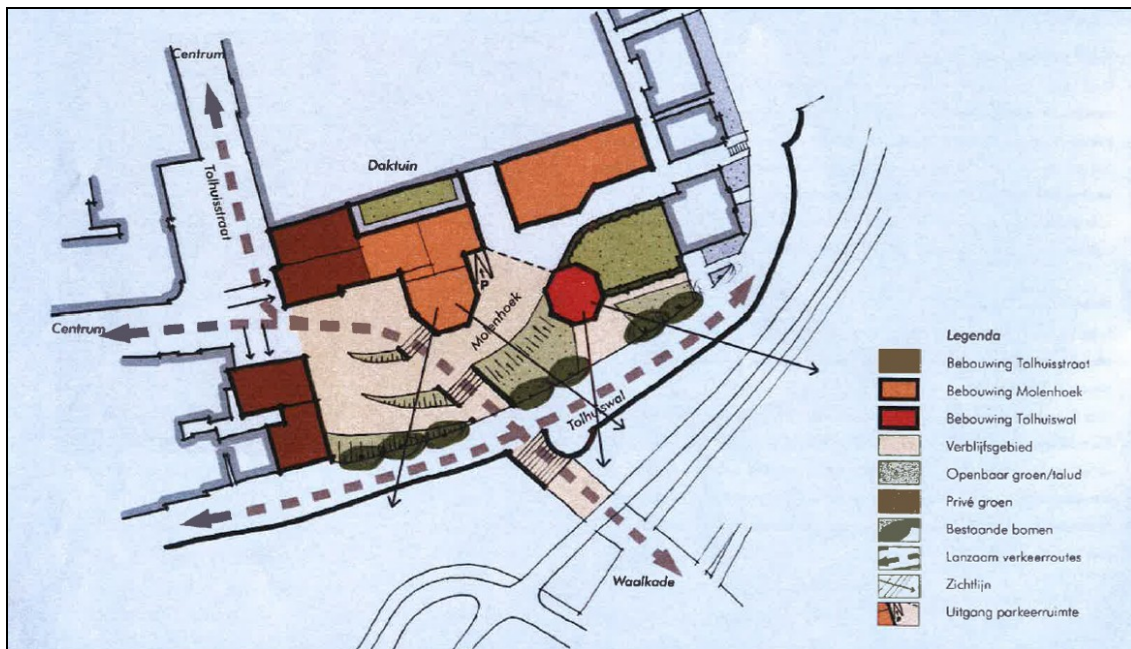
Functie:

- *Stedenbouwkundig kader*
Tolhuisstraat: accent op functies passend bij de Tolhuisstraat als aanloopstraat naar het centrum, met op de verdieping woningen.
 - o *Bouwplan*
De aanlooproute in het bouwplan is meer naar het westen gesitueerd ten opzichte van de aanlooproute in het stedenbouwkundig kader. De wijziging is minimaal en tast de voorgestane stedenbouwkundige waarden, zoals omschreven in het stedenbouwkundig kader, niet aan.
- *Stedenbouwkundig kader*
Molenhoek: accent op wonen;
- *Stedenbouwkundig kader*
Tolhuiswal: accent op een functie die de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de Waalkade versterkt (maximaal 1 horecavestiging); wonen (op verdieping) toegestaan.
 - o *Bouwplan*
Vanuit het opzicht van de exploitatie van de grond zijn er geen praktische mogelijkheden om tot een andere invulling van het plangebied te komen dan met woningbouw. Wel is ter plaatse van villa 3 één horecafunctie opgenomen, die eventueel in de toekomst verwezenlijkt kan worden, waarmee recht wordt gedaan aan het stedenbouwkundig kader.

Parkeren:

- *Stedenbouwkundig kader*
Het parkeren voor de woningen zal inpandig moeten plaatsvinden; de entree is niet zichtbaar vanaf de Tolhuisstraat.
 - o *Bouwplan*
Op het perceel van de Tolhuisstraat 21 mag – in afwijking van het stedenbouwkundig kader – een aparte garage gebouwd worden. Dit bijgebouw doet, gezien de omvang en de hoogte ervan, geen afbreuk aan de omgeving en de gewenste beleving van de ontwikkellocatie.
- *Stedenbouwkundig kader*
Het parkeren voor de overige functies is onderdeel van de totale parkeerbehoefte van het centrum van Tiel.

- *Stedenbouwkundig kader*
- Parkeernorm voor appartementen boven € 233.000,- is 1,5 pp/appartement. Het onderhavig plan maakt 9 appartementen mogelijk. Voor deze appartementen dienen conform de parkeernorm 18 parkeerplekken aanwezig te zijn. Deze parkeerplekken zijn gesitueerd op de begane grond inwendig van het appartementencomplex aan de Molenhoek.



Schets van het stedenbouwkundig kader

Uitbouw van de vrijstaande woning Tolhuiswal 21:

o *Bouwplan*

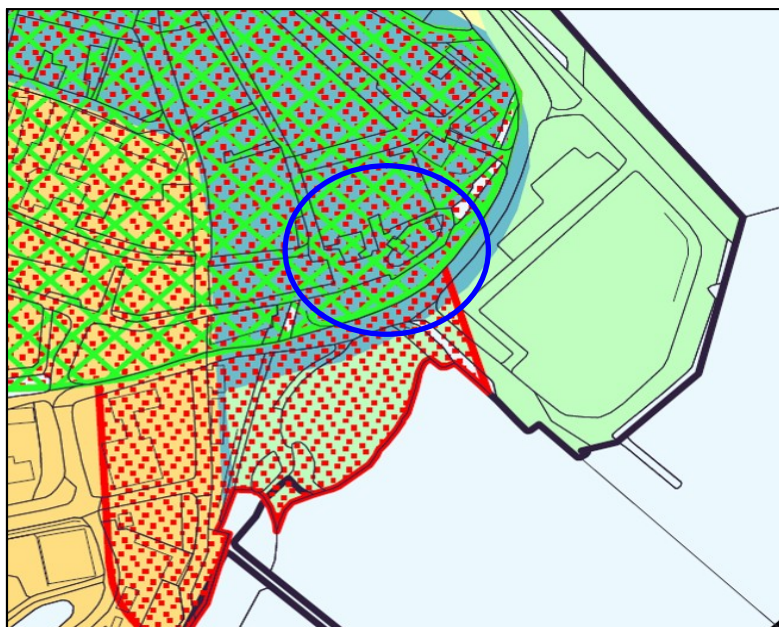
De uitbouw betreft alleen de begane grond en is geprojecteerd op het terras. Het grondoppervlak betreft circa 9 m² en de uitbouw zelf is in overeenstemming met de architectuur van de hoofdmassa. De functie betreft wonen en in het bijzonder een vergroting van de woonkamer. Door deze uitbouw wordt het zicht op en over de Tolhuiswal vergroot en daarmee vergroot de levendigheid, uitstraling en sociale veiligheid op de wal.

5. Onderzoek en verantwoording

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. De gemeente Tiel heeft een eigen archeologische verwachtingswaardenkaart. Een uitsnede van de deze waardenkaart is hieronder weergegeven.



Uitsnede archeologische waardenkaart met globale ligging plangebied.

-  restgeulen
- laag, verhoogde kans op watergerelateerde archeologische objecten

historische dorpskernen/stad Tiel

-  Hoge archeologische verwachting, (met name Vroege en Late Middeleeuwen). onafhankelijk van onderliggende landschappelijke eenheid.

bekende archeologische vindplaatsen

-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde
-  Terrein van hoge archeologische waarde
-  Terrein van archeologische waarde
-  Terrein van archeologische betekenis

Legenda archeologische waardenkaart

Historie van het plangebied

De Molenhoek ligt op één van de nog minst bekende, maar meteen ook naar verwachting één van de belangrijkste archeologische terreinen van de Binnenstad uit de vroege Middeleeuwen. Op deze locatie ligt het vermoedelijke Toeiland, met een burcht/kasteel. Ook in latere periodes is het terrein volop in gebruik geweest, waardoor de archeologische trefkans nog groter is. Interessant zijn ook de op deze locatie aanwezige resten van een molen. De molen is echter weer teruggebouwd op een deel van de stadsmuur waar schutters zaten. Dat deel van de muur ligt weer op de fundamenteën van het hiervoor genoemde kasteel. Onder het kasteel liggen waarschijnlijk weer oudere resten.

Bureauonderzoek

In 2009 is een bureauonderzoek uitgevoerd (ARC, Hebinck 2009) in het kader van de geplande nieuwbouw op het terrein. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Op de locatie zal een bouwblok gerealiseerd worden (villa 1 en 2) en een woonhuis (villa 3). De locatie van villa 1 en 2 heeft een omvang van 1.040 m², en de locatie van villa 3 heeft een omvang van 400 m².

Op basis van het bureauonderzoek kan een archeologisch verwachtingspatroon opgesteld worden voor het gebied. De onderzoekslocatie ligt in het oostelijk deel van de oude binnenstad. De locatie ligt binnen de oude geul van de Linge, die actief was van 179 v.Chr. tot de afdamming in 1307 n.Chr. De onderzoekslocatie heeft door de ligging in de oude binnenstad een hoge archeologische verwachting voor sporen vanaf de Vroege Middeleeuwen. Uit historische bronnen en archeologisch onderzoek in de directe omgeving komt naar voren dat de locatie in de 10e en 11e eeuw binnen de havenzone van Tiel lag. Hierna was op of nabij de onderzoekslocatie het Tolhuis gelegen, dat in 1537 n.Chr. is afgebroken. Zowel van de havenzone als van het Tolhuis kunnen mogelijk nog sporen aanwezig zijn. De resten kunnen bestaan uit restanten van houten havenbeschoeiing en houten huizen, maar ook uit muurresten van latere bebouwing. Wat betreft vondstmateriaal kunnen aardewerk en metalen voorwerpen zoals munten worden aangetroffen. In het bureauonderzoek is geadviseerd een archeologische begeleiding uit te voeren van de sloop van de ondergrondse delen.

Dit advies was echter in strijd met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de gangbare archeologische normen. De initiatiefnemer heeft mede daarom de voorkeur uitgesproken voor het archeologisch vriendelijk bouwen. De aanwezige bebouwing mag tot het maaiveld gesloopt worden, ondergrondse funderingen mogen niet worden verwijderd. De sloop tot aan het maaiveld dient te geschieden onder toezicht van een archeoloog. De enige locaties die wel ontgraven mogen worden, zijn de locaties van de liftschachten en de fundering van de voorgevel van villa 1 en 2 langs de Tolhuisstraat. Aangezien initiatiefnemer voldoende heeft kunnen motiveren dat er geen mogelijkheid is om deze schachten niet op maaiveldhoogte te kunnen situeren, dienen deze uitgravingen archeologisch begeleid te worden.

De begeleiding dient daarbij een tweede doel, namelijk het ondersteunen van de aannemer bij het voldoen aan de archeologievriendelijke bouwwijzen, zoals deze door het bevoegd gezag zijn geformuleerd en erop toezien of er (onbedoeld) toch schade wordt toegebracht aan het bodemarchief in een mate anders dan het opgestelde Programma van Eisen (PvE)² omschrijft.

Conclusie

Vanuit de archeologie is het plan geen belemmering, als rekening wordt gehouden met alle eisen uit het PvE en de volgende aspecten:

Het uitgangspunt van de nieuwbouw is: het behoud in situ van de archeologische resten en de bouw archeologie vriendelijk uit te voeren. De verstoringen dienen tot het minimum beperkt te blijven. Het is dan ook niet toegestaan voor zowel aannemer als onderzoekers om:

- in de grond te graven, anders dan voor de genoemde schachten;
- de grond te egaliseren op dusdanige wijze dat er beschadiging kan optreden aan het bodemarchief;
- het uitgraven, eruit trekken of op andersoortige wijze verwijderen van zowel oude als

² Programma van Eisen, Tiel Molenhoek, Archeologische begeleiding, 18 oktober 2010

- recente funderingen en/of grote objecten;
- werkzaamheden uit te voeren die niet zijn overeengekomen met alle betrokkenen (bovenal niet overeengekomen met het bevoegd gezag).

5.2 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Alvorens een vergunning kan worden verleend voor de bouw van de woning, moet middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw.

Ter bepaling van de bodemkwaliteit is in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest³ uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5897.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreinigingen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese voor de beide deellocaties aangenomen. Ter plaatse van deellocatie 1 zijn licht tot sterk verhoogde gehalten voor diverse metalen en PAK aangetoond. Er zijn ter plaatse van de voormalige metaalwarenfabriek (Molenhoek 3 te Tiel) geen verontreinigingen met gechloreerde koolwaterstoffen en minerale olie in het grondwater aangetoond.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is een onderscheid gemaakt in twee locaties namelijk deellocatie A (Tolhuisstraat 9-11 en Molenhoek 3) en deellocatie B. (Tolhuiswal 21)

Ter plaatse van deellocatie B zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond.

Het betreffen, ter plaatse van deellocatie A, overschrijdingen van de achtergrond-, streef- en interventiewaarden. Aangezien de interventiewaarden worden overschreden zijn formeel vervolgstappen noodzakelijk. De omvang en de risico's van de matige en sterke verontreiniging met koper en lood in de bovengrond en de matige verontreiniging met koper in de ondergrond ter plaatse van de volgestorte beerput, zijn onbekend.

Ter plaatse van deellocatie B betreffen het overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de interventiewaarden niet worden overschreden, zijn vervolgstappen niet noodzakelijk.

Ter plaatse van deellocatie A is asbest analytisch aangetoond in een gehalte beneden de restconcentratienorm. Ter plaatse van deellocatie B is zowel visueel (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) niet aangetoond.

Ter plaatse van deellocatie A dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de matig tot sterk verhoogde gehalten voor koper en lood in de bovengrond en het matig verhoogd gehalte voor koper in de ondergrond. Omdat dergelijke verhoogd gemeten gehalten voor zware metalen in het binnenstedelijk gebied van de Gemeente Tiel vaker zijn aangetoond, wordt geadviseerd de te nemen stappen te overleggen met het bevoegd gezag.

³ Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Project Molenhoek te Tiel, Verhoeven milieutechniek bv, 15 november 2010

Conclusie

Voor deellocatie A dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Op de locaties van de huidige bebouwing dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden, nadat deze panden gesloopt zijn. Deze onderzoeken kunnen uitgevoerd worden in het traject van de omgevingsvergunning. Voor de huidige bebouwing op deellocatie A gaat het om een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek volgens NEN 5707 en/of NEN 5897. Voor de huidige bebouwing op deellocatie B gaat het om een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740.

De initiatiefnemer zal een ontgravingsplan/herinrichtingsplan opstellen, waarbij de kosten inzichtelijk zijn gemaakt. Van de hoeveelheid grond en waar deze grond ontgraven gaat worden en de kosten hiervan zal een BUS-melding gedaan worden bij de provincie Gelderland.

5.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. Woningen worden op grond van Wgh als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

Resultaten onderzoek

Het bouwplan betreft de bouw van één woning en één appartementencomplex met 9 appartementen en 2 winkels. Het complex is gelegen tussen de Molenhoek en de Tolhuisstraat en de woning ligt tussen de Molenhoek en de Tolhuiswal. De gemeente Tiel heeft een akoestisch onderzoek⁴ laten uitvoeren om te kijken of het bouwplan voldoet aan de vastgestelde waarden.

Het bouwplan Molenhoek is gelegen binnen de geluidszone van de Waalstraat. Voor dit bouwplan zijn in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad hogere grenswaarden vastgesteld van 58 dB. Het eerdergenoemde geluidsonderzoek is een uitwerking van het bestemmingsplan Binnenstad en maakt deel uit van de aanvraag om bouwvergunning. Met actuele verkeersprognoses zijn de geluidsbelastingen berekend ter plaatse van negen rekenpunten op de gevels van de bouwblokken. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB. De vastgestelde hogere waarde wordt dus niet overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4 Flora en Fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen op het gebied van ecologie, is een notitie⁵ opgesteld die de resultaten van het veldbezoek en de beoordeling van de effecten van het plan in het kader van natuurwetgeving beschrijft.

Effecten van het plan

Flora: de tuin waarin mogelijk daslook voorkomt, blijft ook in de nieuwe situatie aanwezig. Effecten zijn hier niet te verwachten.

Vleermuizen: de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is naar verwachting gering. Verdwijnen van het foerageergebied heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de mogelijk aanwezige gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis,

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: bouwplan Molenhoek (Binnenstad) Tiel, Regio Rivierenland, 8 oktober 2010

⁵ Notitie resultaten veldbezoek Molenhoek, Tiel, Bureau Waardenburg bv, 5 november 2010

laativlieger en rosse vleermuis. Er worden daarom op dit vlak geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Het plangebied heeft mogelijk betekenis als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Het verwijderen van de aanwezige bebouwing zou deze verblijfplaatsen vernietigen. Dit is een overtreding op grond van de Flora- en faunawet (art. 11). Of het verwijderen van de bebouwing inderdaad een overtreding kan opleveren is niet duidelijk, omdat de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis niet duidelijk is.

Broedvogels met jaarrond beschermd nest: in het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig. Het plangebied heeft beperkte betekenis als foerageergebied voor de huismus. Het verdwijnen van (een gedeelte) dit foerageergebied, heeft geen significant negatief effect op de buiten het plangebied aanwezige mussennesten.

Broedvogels: Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met broedvogels en verstoring wordt voorkomen, worden geen verbodsbepalingen ten aanzien van vogels overtreden.

Amfibieën en zoogdieren: Tijdens het rooien van bosschages kunnen verbodsbepalingen overtreden worden ten aanzien van enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten en grondgebonden zoogdieren. Er wordt vrijstelling verleend ten aanzien van deze soorten bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel wordt vanuit de zorgplicht een aanbeveling gedaan die onnodige schade aan de dieren kan voorkomen.

Verplichtingen

Vleermuizen

Niet vastgesteld kon worden of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De bebouwing en de locatie ervan lijken geschikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Indien gewenst kan hier in 2011 nader onderzoek naar worden verricht. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een verblijfplaats, dan zal vervangend verblijf moeten worden gerealiseerd om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Aanbevolen wordt de bebouwing te beschouwen als een mogelijke verblijfplaats en op voorhand mitigerende maatregelen te treffen om de kans op overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Het betreft de volgende maatregelen:

- Voorafgaand aan de sloop wordt in of zo dicht mogelijk bij het plangebied een kast opgehangen op een geschikte locatie. De kast dient geschikt te zijn als kraamverblijf voor de gewone dwergvleermuis. De locatie van de kast wordt in overleg met een vleermuisdeskundige gekozen. Na het afronden van de bouwwerkzaamheden en het uitvoeren van de overige mitigerende maatregelen, kan de vleermuiskast weer worden verwijderd. Dit dient te gebeuren in april of september, mits de nachttemperatuur niet lager is dan 5° C.
- Deze kast kan ook dienen als mitigatie voor het tijdelijk verlies aan paarverblijven.
- De gebouwen kunnen gedurende de periode mei - half augustus in gebruik zijn als verblijfplaats door een lokale kraamgroep. Dit kan gedurende één tot enkele dagen tot langer het geval zijn. Om de kans op verstoring, doden en/of gewonden van vleermuizen te voorkomen, mogen in de periode mei - half augustus géén sloopwerkzaamheden plaatsvinden, tenzij in de vroege ochtend, voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, is aangetoond dat er geen kraamverblijf aanwezig is;
- De woningen worden gesloopt door middel van strippen. Dat betekent dat dak- en gevelijsten voorzichtig worden verwijderd.
- Indien tijdens de sloop toch vleermuizen aanwezig blijken te zijn, dient onverwijld contact opgenomen te worden met een vleermuisdeskundige.
- In de nieuwbouw dienen maatregelen te worden getroffen om gebruik van de nieuwbouw als kraamverblijf en paarverblijf door de gewone dwergvleermuis mogelijk te maken. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het toegankelijk maken en houden van potentieel geschikte verblijven (bijvoorbeeld spouwmuren, ruimte achter beplating) of het inbouwen c.q. ophangen van speciale vleermuiskasten.

Deze mitigerende maatregelen zijn afgestemd op het voorkómen van het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is in dat geval dan ook niet noodzakelijk.

Broedvogels

Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan, door voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden, de bomen en/of beplanting te controleren op nesten.

Als er broedende vogels worden aangetroffen in de periode dat gekapt wordt, kan in overleg met een ter zake deskundige ecoloog van de gemeente Tiel vastgesteld worden, in hoeverre de bosschages om de broedende vogel moeten blijven staan.

Amfibieën en zoogdieren

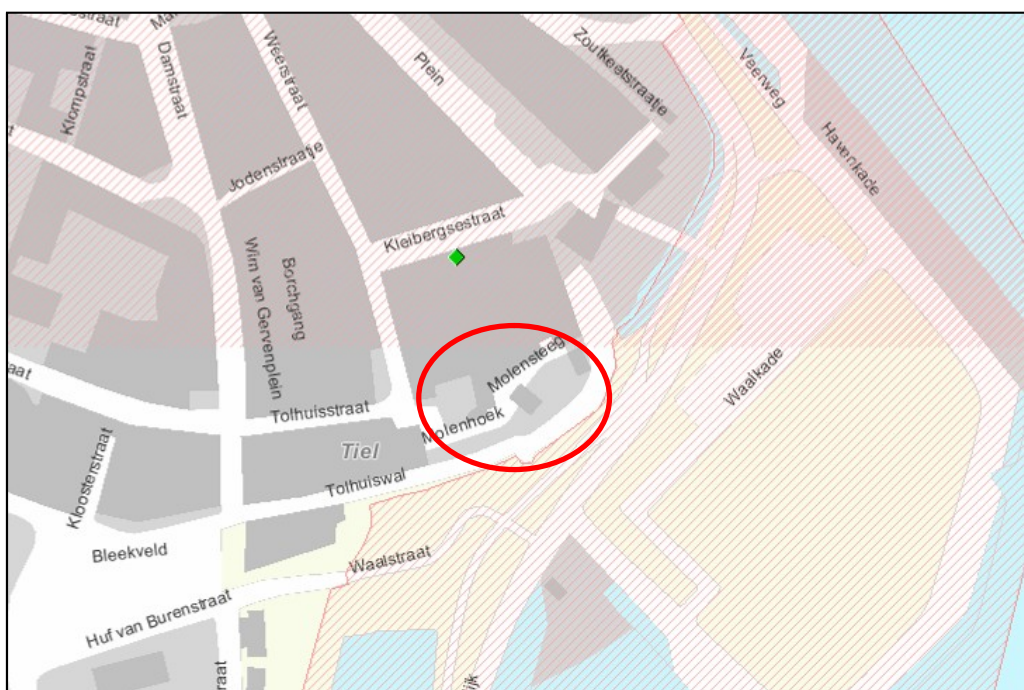
Aangetroffen amfibieën en egels kunnen overgezet worden naar bosschages in de omgeving waar niet gekapt gaat worden.

Conclusie

De genoemde maatregelen voor de fauna dienen uitgevoerd te worden. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen ex art. 75c van de Flora- en faunawet, aangezien er geen verbodsbepalingen overtreden worden ten aanzien van strikt beschermde soorten.

5.5 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar-veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, of buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied

Het aspect externe veiligheid speelt (beperkt), in die zin dat het plangebied binnen de invloedssfeer van de Waal valt waarbinnen naar het groepsrisico moet worden gekeken. De

toename van het groepsrisico is echter niet significant. Wel is het gewenst met externe veiligheid rekening te houden op bouwplanniveau (m.n. vluchtroutes en mechanische ventilatie).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m^3 , NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 3-8-2009' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		63
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g/m}^3$	0,09
	PM_{10} in $\mu\text{g/m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g/m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 13-01-2011

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 Pg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

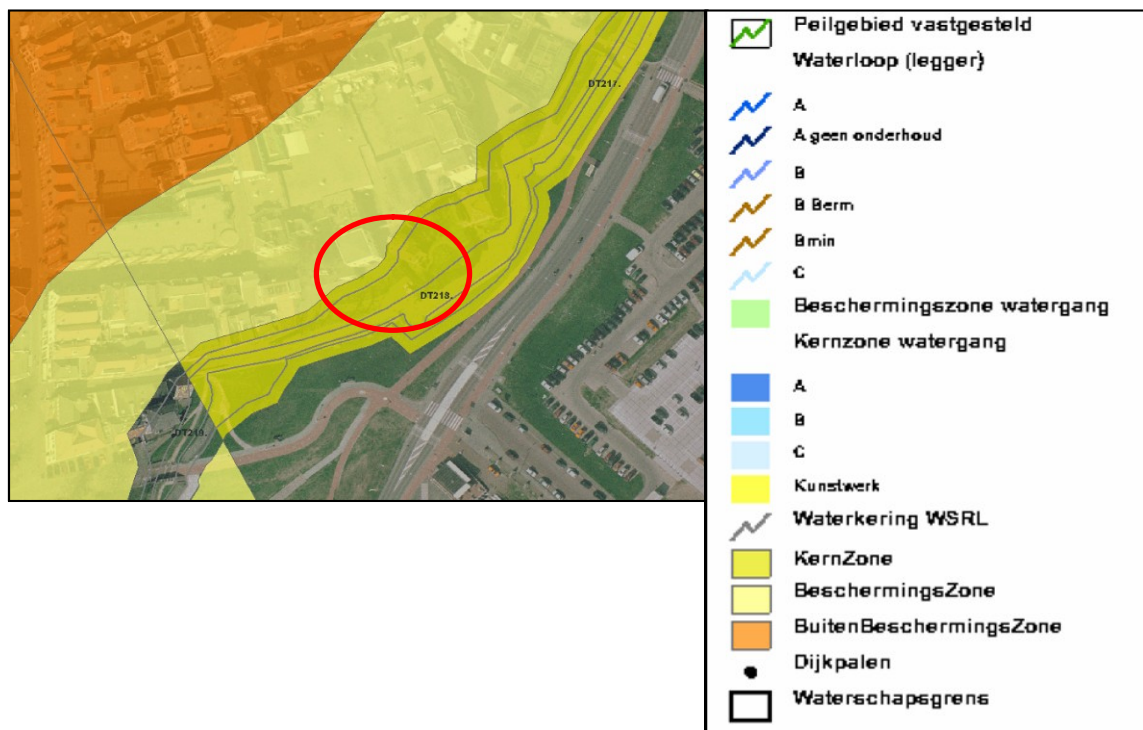
5.7 Water

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. 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 de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Dijkzonerings

De dijkzones lopen tot 31 m uit de wallen (muur). Voor alles wat hier binnen valt, dient een watervergunning op grond van de Keur bij het waterschap te worden aangevraagd. In de grond zitten diverse ankers die de damwand, die voor de muur geplaatst is, op zijn plaats moet houden.



Uitsnede kaart dijkzonerings

Dijkzoning en Archeologie

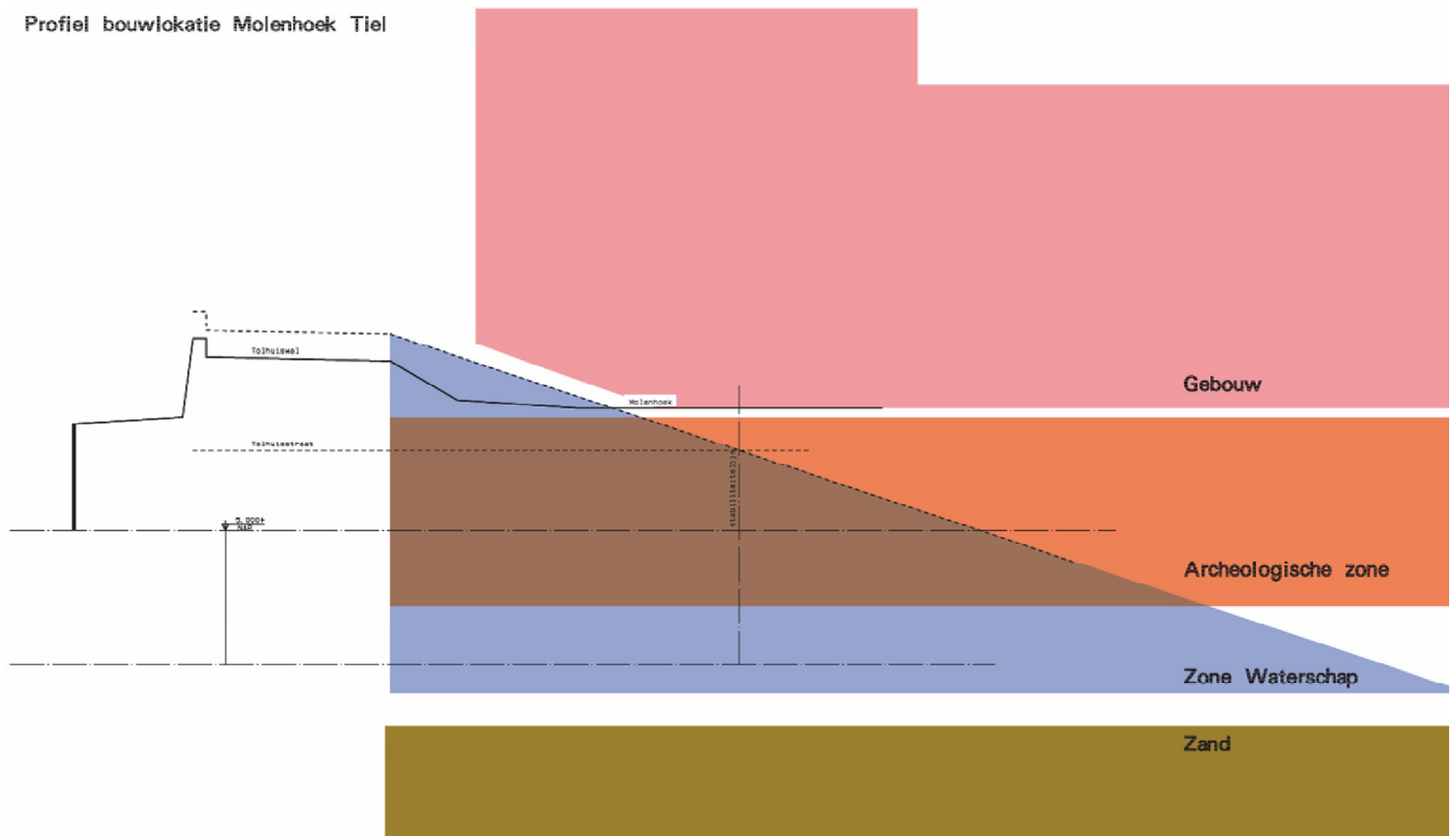
Een archeologisch onderzoek kent vaak een aantal fases. Een verkennend onderzoek middels kleine boringen behoeft verder geen bijzondere voorzieningen en kan veelal, middels een melding en in overleg met de dijkbeheerder, worden uitgevoerd.

Indien de gehele zone ontgraven moet worden of er moeten bijvoorbeeld proefsleuven worden gegraven, dienen de dijktechnische aspecten en de stabiliteit te worden onderzocht. Op voorhand is niet aan te geven welke voorzieningen hiervoor noodzakelijk zijn. Dit hangt van de aard van de werkzaamheden, de locatie en dergelijke af.

Overleg Waterschap

Het Waterschap bevestigt dat de op 20 februari 2009 toegestuurde tekening (TIE003 VO-04 gew 9-2-2009) beoordeeld is in het kader van de veiligheid (waterkeringen) en op de verwerking van het door het Waterschap toegestuurde profiel van vrije ruimte.

Op basis van de genoemde tekening komt het waterschap tot de conclusie dat de constructie en de parkeerkelder voldoende rekening houden met het profiel van vrije ruimte. Het vormt hiermee een basis voor de benodigde watervergunning. Bij de definitieve aanvraag dient de stabiliteitslijn, zoals deze in het door het Waterschap aangeleverde profiel van vrije ruimte staat, nog wel te worden opgenomen in het dwarsprofiel. De stabiliteitslijn wordt in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Vervolg

Het plan moet in zijn totaal nog wel beoordeeld worden tijdens de behandeling in het kader van de watervergunning. In dat proces kunnen eventueel aanvullende eisen worden gesteld aan het plan. Beoordeling in het kader van de watertoets heeft plaatsgevonden.

Op 21 april 2011 is overleg geweest met het Waterschap over de funderingen van de verschillende constructies. Uitkomst van dit overleg is dat de (paal)fundering van appartement 3 aangepast dient te worden, omdat de beide constructies elkaar niet mogen raken of zelfs beïnvloeden. Uit het verslag van het afspannen blijkt dat er 43 ankers zijn. Uit de bestekstekening blijkt dat de ontwikkelde lengte van de damwand circa 148 m is. De hart op hart afstand van de ankers is circa 3,3 m (dus 3 ankers per 10 m damwand). In de uitwerking van het funderingsplan zal rekening dienen te worden gehouden met een vrije ruimte bij de groutankers van circa 3 m een en ander op basis van definitieve ligging van de ankers en berekeningen

6. Juridische toelichting

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van het appartementencomplex en een woning. De planprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels (begrippen en afstemming met het bestemmingsplan Binnenstad).

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Afgezien van de aanpassingen die verband houden met de genoemde Wabo, zijn de bestemmingen in principe integraal overgenomen van het bestemmingsplan Binnenstad, op een enkele nadere specificering na.

Artikel 3 bevat een regeling van de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming betreft (de onbebouwde delen van) het bij de woning behorend erf. De garage bij villa 3 is aangeduid op de verbeelding. Specifiek is voorts geregeld dat bij villa 3 erfscheidingen tot 2 m hoog gebouwd mogen worden.

In de bestemming 'Verkeer' (artikel 4) is opgenomen dat bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 m mogen worden opgericht. De bestemming 'Wonen' is weergegeven in artikel 5. Binnen het bouwvlak van deze bestemming is woonbebouwing toegestaan met een goot- en bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding. Ten aanzien van de woonfunctie is nader gespecificeerd dat gebruik van bijgebouwen als woning en opslag van goederen in strijd is met de bestemming. Bij villa 3 is de horecafunctie eveneens toegestaan, hetgeen overigens ook geldt voor het bijbehorend erf dat de bestemming 'Tuin' heeft gekregen.

De Molenhoek / Tolhuiswal kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 6) opgenomen.

De dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 7) en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' (artikel 8) zijn opgenomen ter bescherming van de waterkering en van de belangen van de waterhuishouding.

In de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen is de rangorde van deze dubbelbestemmingen aangegeven.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is de slotregel (artikel 9) opgenomen.

Het wijzigingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenstad, zoals herzien in het bestemmingsplan Binnenstad, eerste herziening en dient in samenhang daarmee te worden gelezen. Dat wil zeggen dat de regels van het bestemmingsplan Binnenstad, voor zover relevant, ook van toepassing zijn op het wijzigingsplan. Het gaat daarbij met name om begripsbepalingen, wijze van meten, algemene bepalingen als ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en overgangsrecht.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan worden rechtstreeks betaald door de initiatiefnemer. De kosten voor de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure worden verrekend via de exploitatieovereenkomst.

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12, 1e lid, Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, 2e lid onder a, het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak, voor zover deze schade niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en in de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is voorzien.

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan, waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. Er is geen exploitatieplan vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De basis van dit wijzigingsplan is gelegen in het bestemmingsplan Binnenstad. Hierin zijn de kaders vastgelegd voor dit wijzigingsplan. Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode was er voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg met het Waterschap Rivierenland plaats gevonden. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het wijzigingsplan.

Separate bijlagen

- Programma van eisen Archeologische begeleiding, Tiel Molenhoek, 1 november 2010
- Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Project Molenhoek te Tiel, Verhoeven milieutechniek bv, 15 november 2010
- Notitie resultaten veldbezoek Molenhoek, Tiel, Bureau Waardenburg bv, 5 november 2010