

bestemmingsplan  
**Binnenstad - Bleekveld**  
Gemeente Tiel

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0281.BP00061-va01

*Datum:* 28 februari 2024

*Kenmerk Buro SRO:* SR210203

*Opdrachtgever:* Slokker Vastgoed bv

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

# Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen .....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Huidige situatie .....	7
2.2 Toekomstige situatie .....	9
hoofdstuk 3 Beleidskader .....	11
3.1 Rijksbeleid .....	11
3.2 Provinciaal beleid .....	13
3.3 Regionaal beleid .....	15
3.4 Gemeentelijk beleid .....	15
hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid .....	18
4.1 Milieueffectrapportage .....	18
4.2 Bodem .....	19
4.3 Ontpofbare Oorlogsresten .....	20
4.4 Luchtkwaliteit .....	20
4.5 Geluid .....	21
4.6 Ecologie .....	22
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.8 Water .....	25
4.9 Externe veiligheid.....	27
4.10 Archeologie .....	29
4.11 Cultuurhistorie .....	30
4.12 Verkeer en parkeren .....	30
hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving.....	33
5.1 Algemeen .....	33
5.2 Verbeelding .....	33
5.3 Planregels.....	33
5.4 Wijze van bestemmen.....	34
hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid .....	35
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
7.1 Algemeen .....	36
7.2 Vooroverleg.....	36
7.3 Zienswijzen.....	36

# hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op locatie Bleekveld, aan de Eerste Bleekveldstraat in Tiel, woningbouw te realiseren. In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik als tijdelijk parkeerterrein. Met het beoogde plan worden in totaal 28 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit 16 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht ten behoeve van het parkeren en groen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad, eerste herziening', vastgesteld op 18 mei 2011 door de raad van de gemeente Tiel. Voor de planlocatie geldt reeds de bestemming 'Wonen'. Al geruime tijd zijn er reeds inbreidingsplannen in voorbereiding. Echter past het nu beoogde stedenbouwkundig plan niet geheel binnen de geldende bestemming. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

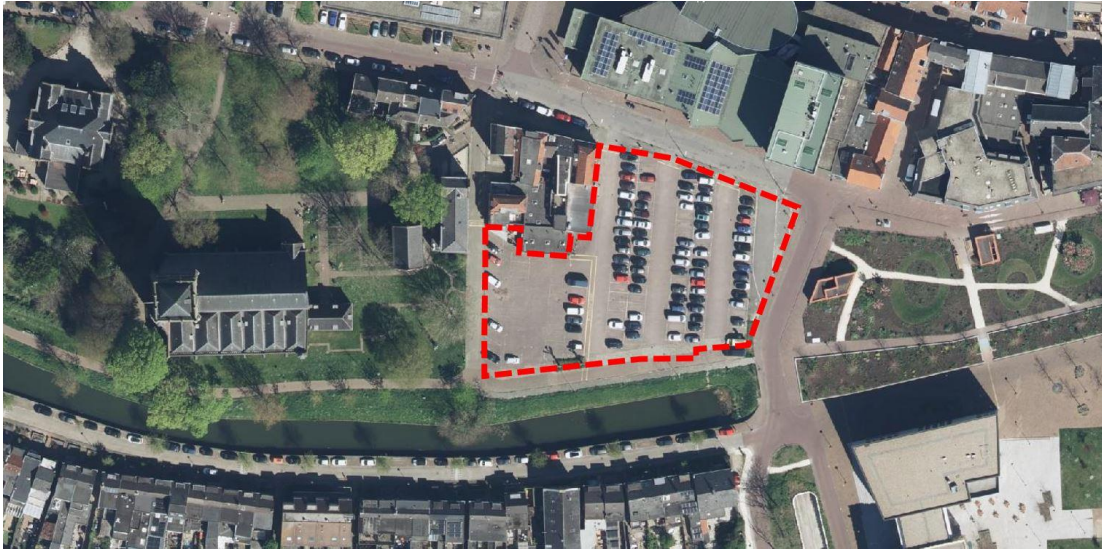
## 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie Bleekveld is gelegen in de binnenstad van Tiel, aan de Eerste Bleekveldstraat. In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals wonen, maatschappelijk en cultuur. Het plangebied valt onder de kadastrale gemeente Tiel, sectie E, perceelnummer 4433 (deels).

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

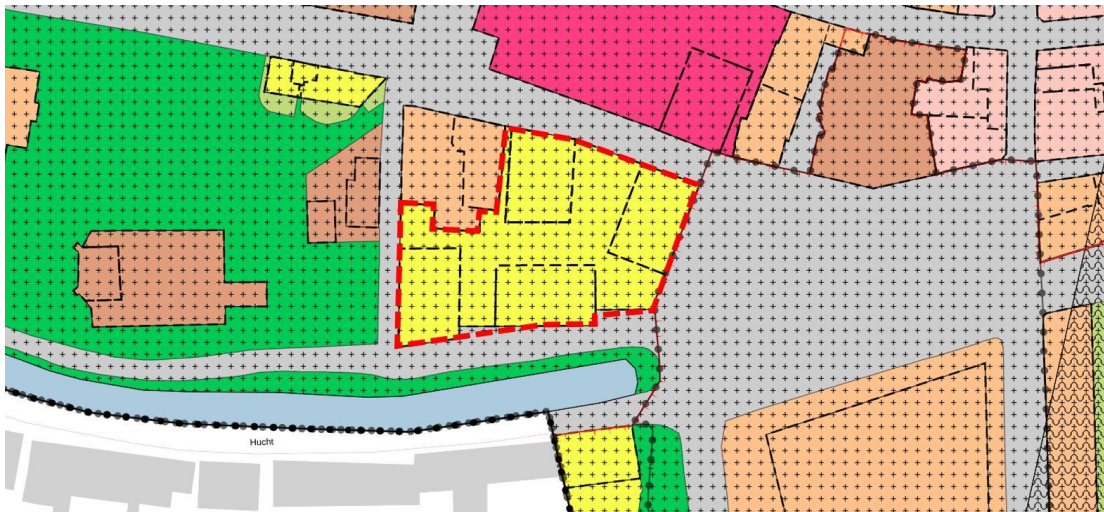


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan binnenstad', vastgesteld op 15 oktober 2008 en onherroepelijk geworden op 13 oktober 2010. Tevens gelden voor de gronden van het plangebied het bestemmingsplan 'Binnenstad eerste herziening', vastgesteld op 18 mei 2011 door de raad van de gemeente Tiel. Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Verkeer'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Binnenstad', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast is een bed&breakfast toegestaan. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de vier bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 17 m en 25 m.



De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor wegen, straten en paden. Tevens zijn binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de maximale oppervlakte 50 m<sup>2</sup> en de maximale bouwhoogte 3 m mag bedragen.

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Tevens gelden ter plaatse de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 17 oktober 2018 en 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen', vastgesteld op 19 december 2018 door de raad van de gemeente Tiel. Met het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' worden de geldende parkeernormen uit de nota 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling' (d.d. 17 maart 2010) in alle geldende ruimtelijke plannen ingepast. Het 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' zorgt voor een eenduidige regeling voor de bebouwde kom van de gemeente Tiel voor onzelfstandige wooneenheden en de gewenste regulering daarvoor.

Het voorliggende plan, om op de planlocatie in totaal 28 woningen mogelijk te maken, past niet geheel binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen.

## hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Huidige situatie

#### *Planlocatie*

In de huidige situatie is de planlocatie in gebruik als parkeerterrein. In totaal gebruiken ongeveer 70 parkeervergunninghouders dit parkeerterrein. Het parkeerterrein is te bereiken vanaf de Eerste Bleekveldstraat aan de noordzijde en het Schoolstraatje aan de westzijde. Op de noordwestelijke hoek naast het plangebied is bebouwing aanwezig met gemengde functies, zoals wonen, dienstverlenende bedrijven en horeca.

De navolgende afbeelding toont het parkeerterrein in de huidige situatie.

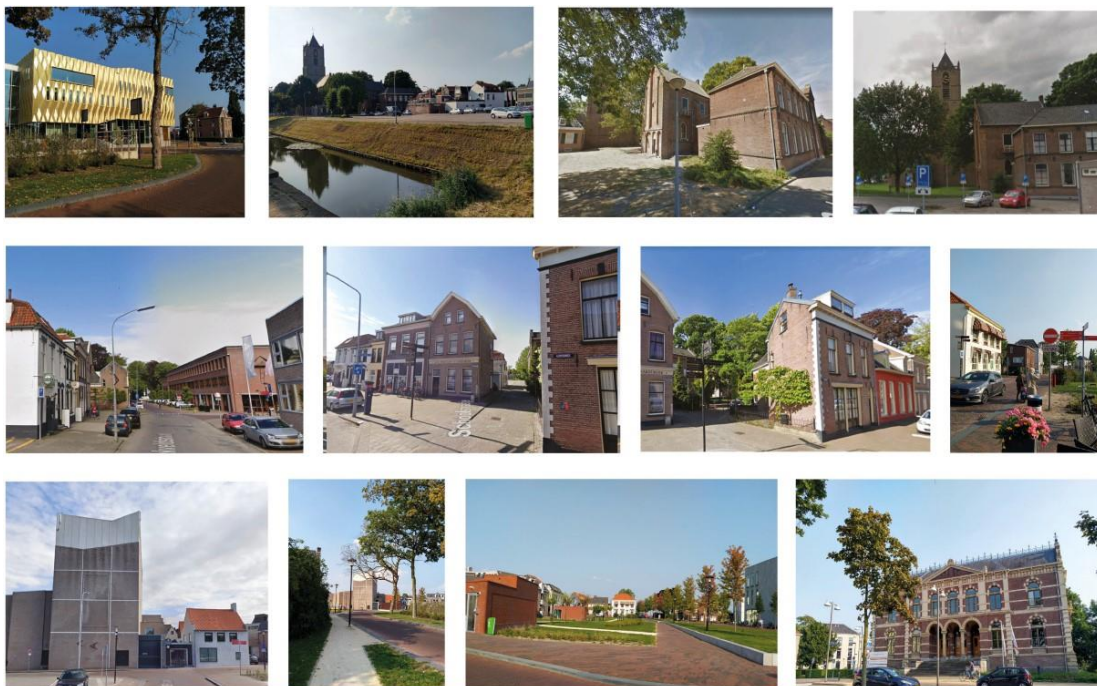


*Huidige situatie parkeerterrein (bron: Google Maps)*

#### *Omgeving*

Bleekveld ligt aan de zuidelijke stadssingel van Tiel. Echter eindigt de singel ter plaatse van de Westluidense Poort. Aan de westzijde van het terrein ligt de Sint Maartenskerk. Langs de kerk loopt het Kastanjelaantje die functioneert als wandelpad. Het profiel langs de singel varieert en biedt ruimte aan verschillende functies. Langs de singel is een duidelijke groenstructuur aanwezig die kwaliteit en eenheid borgt.

De navolgende afbeelding toont de omgeving van de planlocatie.



De omgeving van de planlocatie (bron: Mulleners + Mulleners, d.d. 25 februari 2021)



## 2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende plan wordt het bestaande parkeerterrein herontwikkeld naar woningbouw. Door Mulleners + Mulleners is hiervoor de 'Stedenbouwkundige en architectonische studie Bleekveld, Tiel' (d.d. 17 januari 2023) uitgevoerd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1. De functie als parkeerterrein komt hierbij te vervallen. Er zullen alternatieve plekken voor de vergunninghouders worden aangeboden.

### Woningbouw

In totaal worden er met de ontwikkeling 28 nieuwe woningen gerealiseerd, bestaande uit 12 geschakelde grondgebonden woningen met drie en vier lagen en 16 appartementen aan de Spinhuisstraat met het park.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Mulleners + Mulleners, d.d. 17 januari 2023)

### Woningtypen

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningaanbod. Passend bij de 'korrel' van de binnenstad, ofwel de fijnmazige en organisch gegroeide binnenstad, zijn (hoge) grondgebonden stadswoningen goed inpasbaar. Uitgangspunt is om het grootste deel van de locatie te ontwikkelen als geschakelde grondgebonden herenhuisen, elk met een eigen maat en karakter. Deze herenhuisen hebben een kleine stadstuin. Op de kop van de locatie is het ontwikkelen van tuinen lastiger. Deze locatie is geschikt voor appartementen die via een portiek ontsloten zijn.

De stadswoningen/herenhuisen zijn grondgebonden en bestaan uit drie tot vier bouwlagen waarbij de begane grond-laag mogelijk hoger is, of over twee lagen gaat. De indeling van de woningen is zodanig dat er een goede relatie is tussen de woonfuncties en de straat waarbij rekening wordt gehouden met voldoende privacy in de woning zelf.

De woningen zijn gericht op de openbare ruimte; entrees liggen aan de straatzijde. Bij fasering van nieuwbouw zijn tijdelijke bebouwingsranden niet als zodanig afleesbaar, maar zorgvuldig vormgegeven. De bebouwing houdt zo mogelijk rekening met zichtlijnen op de Maartenskerk door de grond-ontsloten bouwhoogte op plekken aan te passen.

De navolgende afbeelding tonen 3D impressies van de beoogde toekomstige situatie.



3D impressie nieuwe situatie (bron: Mulleners + Mulleners, d.d. 17 januari 2023)

#### *Openbare ruimte*

In de openbare ruimte, tussen de bestaande bebouwing aan de noordwestzijde van het plangebied en de nieuwe bebouwing, worden in totaal 33 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. Tussen de parkeervakken wordt de openbare ruimte ingericht met bomen en ander groen. Er komt een aantal solitaire bomen te staan en er is ruimte voor hagen. De twee knotlindes die momenteel in het plangebied staan worden verplaatst en ingepast aan de noordzijde van het plangebied.

## hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 tot en met 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

### **Planspecifiek**

#### **Stedelijke ontwikkeling**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van in totaal 28 woningen mogelijk gemaakt, waardoor het project aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Behoefte**

In toelichting paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030'. Hieruit blijkt dat er in de regio voor de periode 2020-2030 een behoefte aan 7.900 tot 12.550 nieuwe woningen en voor de gemeente Tiel een behoefte aan 1.700 tot 2.000 nieuwe woningen is. Daarmee kan gesteld worden dat er een behoefte aan nieuwe woningen is. Met de ontwikkeling van 30 woningen wordt een bijdrage geleverd aan deze behoefte. Daarbij dient te worden opgemerkt dat deze locatie reeds voorzien is van een woonbestemming voor bebouwing met een bouwhoogte tot 25 meter. Het initiatief dat daaraan ten grondslag lag is evenwel niet uitgevoerd.

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 is aangegeven wat de gemeente Tiel de komende vijf jaar wil bereiken op het gebied van wonen. Om de voorraad te realiseren die is gebaseerd op de provinciale demografische prognose resteert een opgave in de (ver-)nieuwbouw van 1370 woningen 2030. De komende jaren is, op basis van woonvoorkeuren en gemeten verhuisbewegingen, toevoeging van woningen in alle marktsegmenten gewenst. In de woonvisie van de gemeente Tiel wordt gevraagd om het toevoegen van meer (middel)dure huur en koopwoningen. Voor de locatie Bleekveld Tiel is in overleg met de gemeente Tiel gezocht naar een mix van woningen in de betaalbare, middeldure huursector alsmede een aantal dure koopwoningen.

Daarnaast kent de huidige binnenstad een groot aanbod van goedkopere woningen. De gemeente zou daarom in de binnenstad vooral appartementen willen toevoegen voor 1 of 2 persoonshuishoudens en senioren. Door nieuw aanbod te creëren voor senioren wordt de doorstroming bevorderd en komt er aanbod vrij voor een andere doelgroep. Voor grondgebonden woning wil de gemeente Tiel zich richten op meer woningen in het midden- en hogere segment. In de binnenstad is een populariteit maar schaarste van grondgebonden woningen. Het Bleekveld is bij uitstek geschikt om invulling te geven aan deze ambitie. Er wordt ingezet op ruime grondgebonden stadswoningen (met stadstuin) en ruime appartementen. Het plan kan als aanjager dienen voor andere ontwikkelingen in de binnenstad.

Op Bleekveld wordt in beginsel het volgende programma beoogd:

- 16 middeldure huur appartementen van ca. 52 tot 72 m<sup>2</sup> GO
- 7 middeldure grondgebonden woningen van ca. 120 tot 130 m<sup>2</sup> GO
- 5 dure grondgebonden woningen van ca. 150 tot 180 m<sup>2</sup> GO

De middeldure appartementen zijn 3-kamerappartementen welke door de aanwezigheid van een lift geschikt zijn voor zowel senioren als voor 1 of 2 persoonshuishoudens. Ieder appartement beschikt over een eigen berging en buitenruimte in de vorm van een tuin en/of balkon. De middeldure grondgebonden koopwoningen zijn bedoeld voor starters en/of kleine gezinnen die in de nabijheid van de binnenstad van Tiel willen wonen met daarbij een besloten tuin en een eigen parkeerplaats. De 5 dure grondgebonden woningen komen voort uit de wens voor de stedenbouwkundige inpassing van een bijzonder stads woonblok van 4 lagen aan de Singel. Deze woningen zijn geschikt voor doorstromende gezinnen die op zoek zijn naar ruimte in de binnenstad. Door de aanwezigheid van een stadstuin en een eigen parkeerplaats hebben deze woningen een kwaliteit die niet ruim voorhanden is in de binnenstad van Tiel.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De planlocatie ligt in de binnenstad van Tiel waar diverse functies aanwezig zijn, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca. De planlocatie ligt dan ook in bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.



### **Planspecifiek**

Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan het toevoegen van duurzame woningbouw in de bestaande bebouwde omgeving. De focus richt zich op energiebesparing, opwekken van schone energie, CO2-reductie, circulair en klimaatbestendig bouwen, ecologie en natuurinclusief bouwen. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd en voorzien van duurzame materialen, een goede en hoogwaardige isolatie en duurzame installaties. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Voor het plangebied zijn de themakaarten 'Ruimtelijk beleid' en 'Waterbeleid' van toepassing. Dit heeft verder geen invloed op het beoogde plan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2023. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. 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, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Planspecifiek**

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden meerdere bepalingen. Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen planontwikkeling. Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In dit thema wordt bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk wordt gemaakt als die ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In toelichting paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de 'Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030'. Hieruit blijkt dat het voorliggende plan past binnen de regionale woonagenda.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de provinciale omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030

In de regio Rivierenland is de afgelopen jaren actief samengewerkt op het beleidsveld wonen. De Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 is opgesteld met als doel de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Deze regionale afstemming moet zorgen voor voldoende woningen, voor de juiste doelgroepen én op de goede plek.

In de regionale woonagenda zijn vijf prioritaire thema's benoemd waarop de acht regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. De vijf thema's zijn als volgt:

- Continuïteit in productie;
- Betaalbaarheid van het wonen;
- Flexibiliteit op de woningmarkt;
- Wonen en zorg;
- Duurzame woningvoorraad.

De regionale visie en ambities zijn vertaald in het regionale woningbouwprogramma. Hierin worden de kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de nieuwbouwprogrammering voor de periode 2020-2030 weergegeven. Voor deze programmatische kaders is gebruik gemaakt van recente bevolkings- en huishoudensprognoses.

#### Planspecifiek

De regio Rivierenland hanteert een bandbreedte voor het kwantitatieve regionale woningbouwprogramma. Voor de hele regio geldt er in de periode 2020-2030 een behoefte aan nieuwe woningen van 7.900 tot 12.550 nieuwe woningen is. De woningbouwopgave voor Tiel bedraagt 1.700 tot 2.000 nieuwe woningen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 28 woningen binnen het stedelijk gebied en draagt daarmee bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de gemeente Tiel.

Naast de kwantitatieve woningbehoefte draagt de ontwikkeling ook bij aan het thema betaalbaarheid van het wonen. Met de ontwikkeling worden woningen gebouwd voor de doelgroepen starters en alleenstaanden. Er worden daarmee meerdere betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat het plan past binnen de regionaal gemaakte afspraken.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Tiel 2030

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

#### *Wonen*

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

#### *Ruimtelijke scenario's en strategie*

De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren. Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaay).

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

#### **Planspecifiek**

De ontwikkeling maakt 28 nieuwe woningen mogelijk op een inbreidingslocatie met een stedelijk woonmilieu. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte tot 2030. Daarnaast zijn stedelijke woonmilieus wenselijk in de gemeente en krijgen binnenstedelijke locaties voorrang. Met de ontwikkeling wordt duurzaamheid niet uit het oog verloren. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen.

#### **3.4.2 Structuurvisie Binnenstad Tiel**

Op 30 augustus 2017 is de 'Structuurvisie Binnenstad Tiel' vastgesteld. Deze visie legt de basis voor de mogelijkheid tot actualisatie van het van het huidige bestemmingsplan en stelt kaders waarin de bestaande en historische kwaliteiten gewaarborgd worden en dient als inspiratie voor nieuwe duurzame ontwikkelingen.

Tiel heeft de opgave om een toekomstbestendige binnenstad te ontwikkelen. De binnenstadvisie heeft een tijdshorizon van 10 jaar. In de visie wordt ingezoomd op verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden zijn onderscheidend naar functie. Voor de deelgebieden ligt er de opgave om de karakters te versterken en ze onderling met elkaar te verbinden. Tiel wil samen met de stakeholders tot een structuurversterkend uitvoeringsprogramma komen, waarin het ideaalbeeld voor de binnenstad wordt vormgeven.

#### **Planspecifiek**

Er zijn in de binnenstad enkele plekken aangewezen waar woningbouw mogelijk is. Bleekveld is een van deze plekken. Het gebied heeft een woonbestemming, maar wordt momenteel gebruikt als tijdelijk parkeerterrein. Als kaders voor de ontwikkeling van Bleekveld wordt gesteld dat de bebouwing wordt vormgegeven als losse bouwblokken, waar wel de straatwanden gedefinieerd worden. Het parkeren voor de bewoners dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hiervoor is ruimte gereserveerd op het binnenterrein. De tuinen van vrijwel alle woningen zullen aangesloten worden op het binnenterrein. Tevens worden hier tussen de parkeerplaatsen bomen geplant en hagen geplant. Er kan gesteld worden dat het plan in lijn is met de ambities van de 'Structuurvisie Binnenstad Tiel'.

#### **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.

#### *Kwalitatieve woningvraag*

De komende jaren is, op basis van woonvoorkeuren en gemeten verhuisbewegingen, toevoeging van woningen in alle marktsegmenten gewenst. In het huursegment ligt de opgave iets sterker in het toevoegen van grondgebonden

woningen, maar er is zeker ook een uitbreidingsvraag naar appartementen. Dit laatste vooral om in te spelen op de toenemende vraag van ouderen.

In de koopvoorraad ligt de grootste uitbreidingsvraag vanuit de gemeten verhuisbewegingen in het toevoegen van rij- en hoekwoningen, gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen. De vraag naar vrijstaande woningen is lager en zal sterk afhankelijk zijn van het geboden prijsniveau en de locatie. De vraag naar koopappartementen is iets groter dan de vraag naar sociale huurappartementen

#### *Kwantitatieve woningbehoefte*

Om de voorraad te realiseren die is gebaseerd op de provinciale demografische prognose resteert een opgave in de (ver-)nieuwbouw van 1.370 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.

#### **Planspecifiek**

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat de gemeente Tiel momenteel nog onvoldoende harde plancapaciteit heeft om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Het plangebied ligt in oude kern van Tiel. In de woonvisie wordt aangegeven dat de binnenstad van Tiel levendig en compact moet zijn. De woonvisie zet in op het aantrekken van koopkrachtige inwoners om meer draagvlak te genereren voor de culturele voorzieningen van de binnenstad. Daarbij bestaat er populariteit, maar ook een schaarste, aan grondgebonden woningen in de binnenstad. Het toevoegen van één- en tweepersoons woningen is wenselijk.

Het beoogde initiatief maakt in de binnenstad 28 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De planlocatie is een gebied in de binnenstad dat bij uitstek de aangewezen plek is om zowel de doorstroming als de aantrekkelijkheid voor nieuwe vestigers te versterken. Voor de planlocatie is het uitgangspunt om grondgebonden stadswoningen en appartementen te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan past binnen de woonvisie van de gemeente Tiel.

## hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.



### **Planspecifiek**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 28 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In de Aanmeldnotitie (Buro SRO, d.d. 16 maart 2023, bijlagen bij toelichting, bijlage 2), wordt hier nader op ingegaan. Er is onderzocht of er belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten zijn. Er is geconcludeerd dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie met andere projecten. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplicht.

## **4.2 Bodem**

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strengere bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### **Planspecifiek**

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen), is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd (TAUW, 22 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de aanwezige zandlaag op het perceel een dikte heeft variërend van 0,5 tot 1,0 m. Daarnaast blijkt dat zowel zintuiglijk schone boven- en ondergrond als de boven- en ondergrond met bijmengingen van baksteen en/of metselpuin hooguit licht verontreinigd zijn. Het gehalte aan asbest ligt ruim beneden 0,5 keer de interventiewaarde. Het grondwater is hooguit matig verontreinigd met barium.

Op basis van deze resultaten en het Besluit Bodemkwaliteit is de indicatieve bodemkwaliteitsklasse van de bovengrond 'Altijd Toepasbaar' en van de ondergrond variërend van 'Altijd Toepasbaar' tot 'Klasse Industrie'.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt het beoogde gebruik en de bouw op de planlocatie.

### 4.3 Ontploffbare Oorlogsresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontploffbare Oorlogsresten (OO) gevonden. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

#### Planspecifiek

De gemeente Tiel heeft in 2016 via een historisch vooronderzoek (bureaustudie) het risico op de aanwezigheid van OO al voor het gehele grondgebied in kaart laten brengen. Zo'n vooronderzoek heeft tot doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het onderzoeksgebied OO aanwezig zijn, en zo ja, om het verdachte gebied af te bakenen. Dit gebeurt op basis van verzameld en geanalyseerd (historisch) feitenmateriaal. In dit onderzoek is onderhavige locatie aangemerkt als 'verdacht'. Het gaat hierbij mogelijk om diverse kalibers geschuts- en gevechtsmunitie. De werkzaamheden voor de beoogde ontwikkeling worden uitgevoerd onder het 'Werkprotocol spontane vondst explosief'. Dit protocol is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd (gemeente Tiel, d.d. 19 januari 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4).

### 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen herontwikkeling worden 28 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van het Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van het plangebied bedragen respectievelijk 16,0 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 9,3 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 15,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.5 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### **Planspecifiek**

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone het spoor en/of een geluidgezoneerd industriegebied. Akoestisch onderzoek naar spoorweg- en industrielawaai is niet noodzakelijk. De 30 km-wegen rond het plangebied zijn niet onderzoeksplichtig. Echter bevindt het plangebied zich binnen de onderzoekszone van de Waalstraat en Nieuwe Tielseweg ten zuiden van het plangebied, waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Om die reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 29 juli 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

De geluidbelasting door de Nieuwe Tielseweg bedraagt ten hoogste 42 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting door de Waalstraat bedraagt ten hoogste 42 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door Nieuwe Tielseweg en de Waalstraat.

De geluidbelasting op de woningen grenzend aan de Eerste Bleekveldstraat ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die geldt voor gezoneerde wegen en bedraagt ten hoogste 59 dB na aftrek van 5 dB.

Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen is niet doeltreffend dan wel stedenbouwkundig ongewenst. De geluidbelasting door 30 km wegen overschrijdt niet de maximale grenswaarde voor woningen langs gezoneerde wegen. Bovendien hebben alle woningen een geluidluwe gevel. Aan deze geluidluwe zijde kunnen geluidluwe buitenruimten worden gerealiseerd. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Voor de geluidbelaste gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. De hoogste geluidbelasting op de gevels bedraagt 64 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering  $G_{A;k}$  bedraagt dan 31 dB.

#### *Schouwburg & Filmtheater Agnietenhof*

Ten noorden van het plangebied ligt een schouwburg. Aan de zijde van het plangebied is sprake van laden lossen. Omdat dit eventueel geluidsoverlast veroorzaakt is akoestisch onderzoek uitgevoerd: zie [toelichting paragraaf 4.7](#).

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Door de Omgevingsdienst Rivierenland is, in afwijking van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, een maatwerkvoorschrift opgesteld.

## 4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

#### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrictlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

### **Planspecifiek**

#### *Soortenbescherming*

De planlocatie is in de huidige situatie volledig verhard en wordt intensief gebruikt als parkeerterrein. Daarnaast zijn er geen gebouwen en groenelementen aanwezig die als verblijfplaats kunnen dienen voor beschermde soorten. Gesteld kan worden dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De werkzaamheden zullen dan ook niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Wel moet ten alle tijden de Algemene zorgplicht nageleefd te worden.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn verder geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op een afstand van ca. 560 m van het plangebied. Ook het NNN ligt op een afstand van ca. 540 m. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zal er geen sprake zijn van verstoring van de beschermde natuurgebieden. Wel dient met een AERIUS-berekening aangetoond te worden of er sprake is van significante effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie.

#### *Stikstofdepositie*

Om te bepalen of er significante effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn vanwege de beoogde ontwikkeling zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (Buro SRO, 31 juli 2023, zie [bijslagen bij toelichting](#) bijlage 6). Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie van boven de 0,00 mol/ha/j zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden. Voor bouwfase geldt dat er rekenresultaten van 0,01 mol/ha/j op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' zijn. De rekenresultaten blijven echter onder de Kritische Depositie Waarde. Derhalve is er geen sprake van een overbelasting van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.



Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

#### Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling realiseerbaar is op de locatie en dat dit geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals wonen, maatschappelijk, detailhandel, horeca en bedrijvigheid. Gelet op de diversiteit aan functies kan de omgeving aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandstap verminderd worden, met uitzondering van het aspect gevaar.

Adres	Bestemming/ Activiteit	SBI-code	(Maximale)mili eucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand
Eerste Bleekveldstra t 2 t/m 12	Gemengd, onder andere horeca	-	2	10 m	12 m
Sint Agnietenstraat 2	Schouburg & Filmtheater Agnietenhof	9004	2	10 m	10 m
Kerkplein 2 en 3	St. Maartenskerk	9491	2	10 m	20 m
Rechtbankstra at 3	Bibliotheek Tiel	9101, 9102	1	0 m	32 m

Uit de bovenstaande tabel is af te lezen dat er voor de omliggende bedrijven en milieubelastende activiteiten voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Daarnaast zijn er volgens het huidige planologische regime ook al woningen ter plaatse van het plangebied toegestaan. Op juridisch-planologisch gebied verandert de functie van de planlocatie niet. De bouwvlakken zijn zelfs op een grotere afstand van de omliggende bedrijven en milieubelastende activiteiten beoogd ten opzichte van de huidige planologische situatie.

#### *Schouwburg & Filmtheater Agnietenhof*

In het kader van industrielawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het laden en lossen van de Schouwburg en het Filmtheater Agnietenhof (Adviesbureau van der Boom, d.d. 21 februari 2023, bijlagen bij toelichting, bijlage 7).

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{A,r,It}$  bij de nieuwe woningen aan de richtwaarden kan voldoen. Wanneer voor het achteruitrijden (1 beweging) een straffactor van 5 dB(A) wordt toegepast in verband met het tonaal geluid kan ook nog aan de richtwaarden worden voldaan. De maximale geluidniveaus  $L_{A,max}$  liggen maximaal 11 dB(A) boven de grenswaarden uit het Bkl: met piekniveaus op de gevels van de nieuwe woningen van maximaal 76 en 78 dB(A) (respectievelijk overige pieken en aandrijfgeluid). De pieken t.g.v. overige piekgeluiden zijn maatgevend en liggen op de hoekwoning op 75-76 dB(A) en op de overige woningen niet hoger dan 71 dB(A).

#### *Maatregelen*

Om aan een binnenniveau conform het Bkl te voldoen (45 dB(A) voor overig piekgeluid in de nacht) is een karakteristieke geluidwering van de woningen noodzakelijk van minimaal  $76 - 45 = 31$  dB(A), hetgeen met gebruikelijke geluidwerende voorzieningen (dubbel glas, geluidgedempte of mechanische ventilatie e.d.) goed haalbaar is. De benodigde geluidwering met betrekking tot aandrijfgeluid - 78 dB(A) - is met een binneneis van 55 dB(A) hooguit 23 dB(A), waaraan dan dus automatisch kan worden voldaan.

#### *Dove gevels*

Een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn en die een karakteristieke geluidwering heeft die gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 cq 35 dB(A) of een gevel met te openen delen niet grenzend aan een geluidgevoelige ruimte heten dove gevels (Wet geluidhinder) en kunnen buiten toetsing aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit vallen.

#### *Maatwerkvoorschriften*

Er zijn voor dit project 'Maatwerkvoorschriften Agnietenhof Tiel' opgesteld, waarin de grenswaarden ten gevolge van aandrijfgeluid van voertuigen en van andere geluiden zijn vastgelegd, alsmede dat voertuigen met een laag toerental en een rustig rijgedrag de laad- en losruimten in en/of uit moeten rijden.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering met inachtneming van de hierboven genoemde maatregelen voor Schouwburg & Filmtheater Agnietenhof, geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.8 Water**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Water Programma*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Waterschapsbeleid Rivierenland*

Het Waterschap Rivierenland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'versterken, verbinden, vergroenen'. In dit programma beschrijft het waterschap wat het in de planperiode (2022-2027) wil bereiken, met wie, hoe men dat wil doen en waarom. In het WBP zijn voor het waterbeheer in het beheergebied de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Ook is aangegeven hoe het waterschap deze opgaven samen met anderen wil oppakken en in wil spelen op initiatieven van derden.

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren. Bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie  $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$  open water moet worden gerealiseerd.

Voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes en enkele woningen geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van  $500 \text{ m}^2$  voor stedelijk gebied en  $1.500 \text{ m}^2$  voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk  $500 \text{ m}^2$  en  $1.500 \text{ m}^2$ , maar deel uitmaakt van een groter geheel, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk  $500 \text{ m}^2$  en  $1.500 \text{ m}^2$ , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Planspecifiek**

##### *Watercompensatie*

Bij een toename van verharding die groter is dan  $500 \text{ m}^2$  (oppervlakte eis vanuit het Waterschap Rivierenland), dient er watercompensatie plaats te vinden van 15%. Momenteel wordt het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Het terrein is volledig verhard. In de toekomstige wordt het plangebied ingericht

ten behoeve van wonen. Achter de woningen worden tuinen aangelegd en op het binnenterrein, tussen de parkeerplaatsen in, worden bomen en hagen geplant. Er zal geen sprake zijn van een toename in verharding. Daarmee wordt voldaan aan het stand-still beginsel en dient er geen watercompensatie plaats te vinden.

#### *Waterafvoer*

Net als in de huidige situatie zal hemelwater worden afgekoppeld van het rioolwater en zal deze worden geloosd in de naastgelegen gracht. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolwater om bodemverdroging tegen te gaan. De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlozende materialen.

#### *Waterkeringen*

Het meest oostelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering. Het uitvoeren van activiteiten in de buitenbeschermingszone van de waterkering met uitzondering van de hierna genoemde activiteiten, heeft een zeer gering effect op de waterhuishoudkundige, waterstaatkundige en wegenbelangen.

1. het verrichten van afgravingen, ontgravingen en seismisch onderzoek, en;
2. het aanbrengen van werken met een overdruk van 10 bar of meer, en;
3. het hebben van explosief materiaal of het hebben van explosiegevaarlijke inrichtingen, en;
4. het uitvoeren van diepe boringen voor bodemenergiesystemen (bijv. KWO-systemen).

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen van de bovenstaande activiteiten mogelijk gemaakt. Derhalve is geen vergunning op grond van de keur en de ligging binnen de buitenbeschermingszone vereist.

#### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.9 Externe veiligheid**

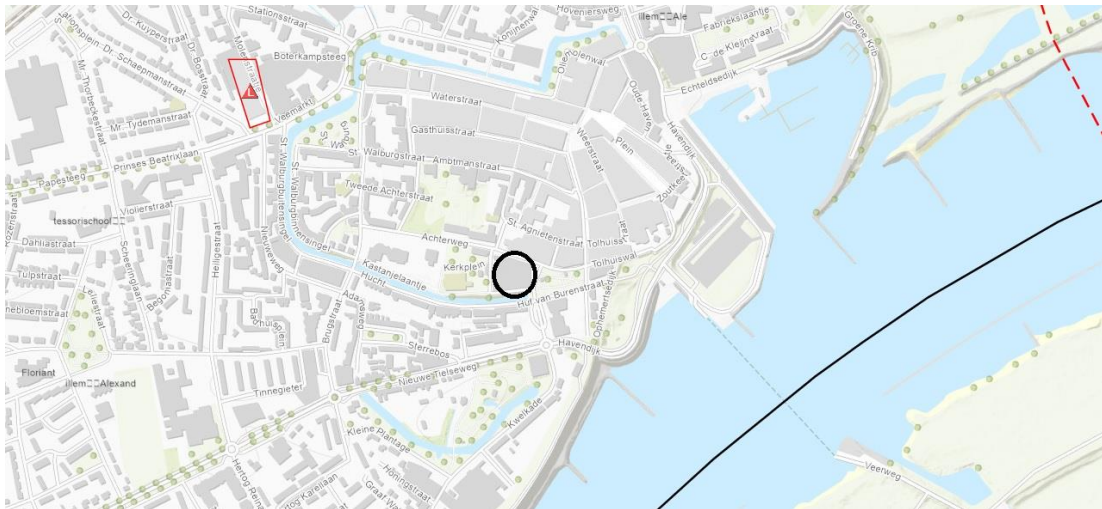
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet 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.

#### **Planspecifiek**

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

#### *Risicovolle bedrijven*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 30 augustus 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingskwestie kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

#### Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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



### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLAlert. 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 plangebied 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 vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid.

## **4.10 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### **Planspecifiek**

In het geldende bestemmingsplan beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met de beoogde ontwikkeling worden deze normen overschreden.

In 1997-1998 heeft er op de planlocatie archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Met dit onderzoek is het oostelijke en westelijke gedeelte van het plangebied onderzocht. Het middengebied is destijds niet onderzocht. In het gebied zijn bewoningssporen uit de periode tot en met de 10de eeuw aangetroffen en is de bodem tot ca 5 meter -mv opgegraven. Uit dit onderzoek is gebleken dat bij ontgraving tot maximaal 1 meter -mv in het gebied behoudenswaardige archeologische sporen in de vorm van grondsporen, beerputten en funderingen aangetroffen kunnen worden uit de periode Late-Middeleeuwen- Nieuwe Tijd.

Geadviseerd wordt om bij bodemingrepen, dieper dan 100 cm-mv, een archeologisch onderzoek uit te voeren. Hierop volgend heeft er tweede archeologische opgraving plaatsgevonden. In samenspraak met de gemeente is het plangebied vrijgegeven van archeologische waarden.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

### Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumentale gebouwen aanwezig. De meest nabijgelegen monumentale bebouwing zijn de gebouwen van de St. Maartenskerk. De kerk is oorspronkelijk in de periode van ca. 1420 tot 1430 gebouwd. De kerk is diverse keren gerestaureerd en herbouwd. De ontwikkeling heeft verder geen invloed op de kerk.

De planlocatie, bekend als 'bleekveld', heeft zijn naam te danken aan de vroeger aanwezige bleekvelden. Een bleekveld is een kort gemaaide grasweide die ervoor diende om linnen te bleken. Ten zuidoosten van het plangebied lag in het verleden de Westluidense Poort. Dit was één van de ingangen van de binnenstad, maar is tegenwoordig niet meer aanwezig. Vroeger was de stad volledig omringd door water. Rond 1923 is de gracht rond de binnenstad deels gedempt en stopt deze bij de Eerste Bleekveldstraat.

De ontwikkeling heeft verder geen (negatieve) invloed op de omliggende cultuurhistorische waarden en elementen. Echter dient met de bouw rekening gehouden te worden dat de omliggende monumenten niet beschadigd raken door bijvoorbeeld trillingen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

### 4.12.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

### Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 28 woningen mogelijk. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het plangebied bevindt zich in een 'matig stedelijk' gebied in de 'centrum'.

In onderstaande tabel staat de verschillende woningtypen met bijbehorende verkeersgeneratie weergegeven.

Soort woning	Categorie	Aantal woningen	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Geschakeld (rijwoning)	koop, huis, tussen/hoek	12	6,8	81,6
Appartement	Huur, appartementen, midden/goedkoop	16	3,2	51,2
<b>Totaal</b>	-	<b>28</b>	-	<b>132,8</b>

In totaal veroorzaken de 28 woningen een verkeersgeneratie van 132,8 voertuigbewegingen per etmaal. De parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn te bereiken vanaf de Eerste Bleekveldstraat aan de noordzijde en het Schoolstraatje aan de westzijde. Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum van Tiel en het relatief lage aantal voertuigbewegingen die veroorzaakt worden, kan gesteld worden dat de verkeersgeneratie op te vangen is met de huidige verkeersstructuur. Daarbij is in de huidige situatie (parkeerterrein) ook reeds sprake van een verkeersgeneratie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.12.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

##### *Parkeernormen gemeente Tiel*

Het meest recente parkeerbeleid van de gemeente Tiel is het 'Nota Parkeernormen Tiel 2022'. Hierin zijn de parkeernormen opgenomen.

##### **Planspecifiek**

Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen van de 'Nota Parkeernormen Tiel 2022' van de gemeente Tiel geraadpleegd. De planlocatie is gelegen in het centrumgebied. Hiervoor geldt dat het bezoekersaantal niet hoeft worden meegerekend in de parkeernorm. Het aandeel bezoekers per woning bedraagt 0,3 parkeerplaatsen. Dit aantal is bij berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen niet meegenomen.

In de navolgende tabel staan de parkeernormen en het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven (exclusief bezoekersaandeel).

Soort woning	Categorie	Aantal woningen	Parkeernorm (excl. bezoekers)	Aantal parkeerplaatsen
Geschakeld (rijwoning)	koop, huis tussen/hoek	12	1,1	13,2
Appartement	huur, appartement, midden/goedkoop	16	0,5	8
<b>Totaal</b>	-	<b>28</b>	-	<b>21,2</b>

Om te voldoen aan de parkeerbehoefte moeten er afgerond 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het plan maakt 33 parkeerplaatsen mogelijk, waarmee er voldaan wordt aan de gestelde parkeernormen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen, afgezien van de dubbelbestemmingen, op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

### *Verkeer*

In het zuidelijke deel van het plangebied wordt voor enkele stroken de bestemming 'Verkeer' opgenomen. In het geldende plan 'bestemmingsplan binnenstad' beschikken deze gronden over de bestemming 'Wonen'. Om de verbeelding netjes te laten aansluiten op de omgeving is hier de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

### *Wonen*

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen', bedoeld voor het wonen, inclusief mogelijkheden voor de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep en voor bed & breakfast. Voor de hoofdgebouwen zijn bouwvakken aangeduid, met daarin de te hanteren maximum goot- en bouwhoogten. Ook is de typologie aangeduid: 'aaneengebouwd' (voor aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen) of 'gestapeld' (voor gestapelde en aaneengebouwde woningen).

Verder is bepaald dat er binnen het plangebied maximaal 28 wooneenheden toegelaten zijn.

Tevens zijn bijbehorende bouwwerken toegelaten. Daarbij is er de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen te realiseren (bergingenblok bij de beneden-bovenwoningen).

In de Algemene gebruiksregeling zijn bepalingen opgenomen die toezien op voldoende parkeergelegenheid.

## hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

Voor het project wordt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Tiel een samenwerkingsovereenkomst en een koopovereenkomst gesloten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

## hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

#### *Participatie*

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden en heeft hen geïnformeerd over het initiatief.

### 7.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan op 31 augustus 2021 naar het Waterschap Rivierenland en provincie Gelderland gestuurd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt, terwijl van de provincie geen schriftelijke reactie is ontvangen.

### 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het m-e-r beoordelingsbesluit van 20 september 2023 tot 1 november 2023 ter inzage gelegen. Door de initiatiefnemer is in dit verband op 12 oktober 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.