



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Binnenstad - Veemarkt 1

Gemeente Tiel

Datum: 15 december 2021

Projectnummer: 180176

ID: NL.IMRO.0281.BP00057-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Locatie en begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	8
2.3	Planbeschrijving	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	23
4.3	Natuur	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	27
4.5	Geluid	29
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Water	39
4.9	Archeologie	43
4.10	Cultuurhistorie	45
4.11	Verkeer en parkeren	46
4.12	Explosieven	48
5	Juridische aspecten	50
5.1	Algemeen	50
5.2	Dit bestemmingsplan	51
6	Economische uitvoerbaarheid	55
7	Procedure	56

Bijlagen

Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quick scan natuur

Bijlage 4: Stikstofonderzoek

Bijlage 5: Nader natuuronderzoek

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid.

Bijlage 8: Watertoets

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Veemarkt 1 in Tiel bevindt zich langs de doorgaande weg een onbemand tankstation en een wasstraat voor auto's. Aan de zuidzijde grenst dit terrein aan het woonperceel Sint Walburgbuitensingel 58. Voor beide percelen bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en een appartementengebouw voor zeven appartementen te realiseren. De percelen zijn op dit moment bestemd voor een bedrijf en een woning. Om hier een appartementengebouw te kunnen realiseren, moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

1.2 Locatie en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van de stad Tiel net buiten de oude stadsgracht. Op het kaartje hieronder is het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood)

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven. Het plangebied bestaat uit het bestaande pand behorend bij het tankstation, een klein deel van de buitenruimte en de kavel van de Sint Walburgbuitensingel 58.



Luchtfoto met in het rood globale begrenzing van het plangebied (bron maps.google.nl)

1.3 Leeswijzer

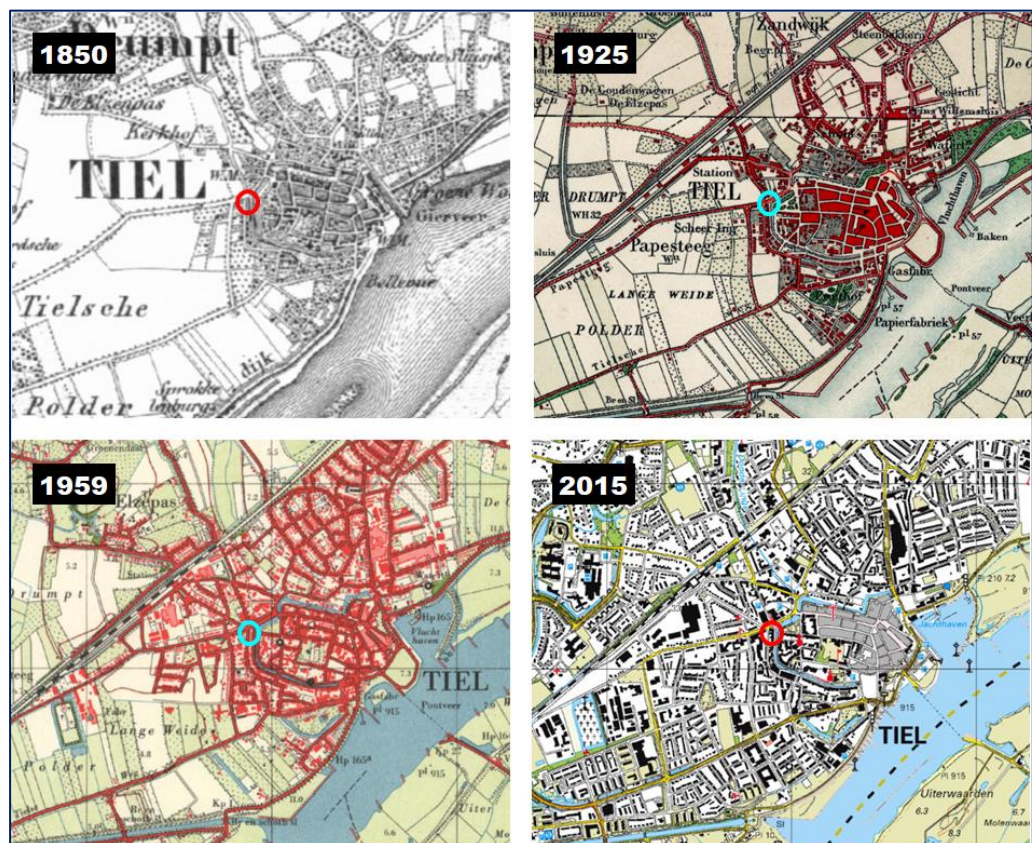
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie en het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 7).

2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische wordingsgeschiedenis

De oudste bewoningssporen binnen de begrenzing van de kern Tiel dateren uit de Romeinse tijd, toen ter plaatse van de bestaande Tielse woonwijk Passewaay een woonplaats van de Bataven was gesitueerd. De stad Tiel is ruim voor het jaar 1000 ontstaan op de westoever van de Linge. Als gevolg van de gunstige ligging aan de Linge en waterwegen richting Utrecht groeide Tiel uit tot een belangrijke handelsnederzetting van internationale betekenis. In de loop van de tijd nam de rol van de Linge in betekenis af, terwijl die van de Waal juist steeds belangrijker werd. In 1304 is de Linge dan ook ter hoogte van Tiel afgedamd, waarna de stad zich ontwikkelde richting de Waal. De Doode Linge vormt sindsdien enkel een herinnering aan de oorsprong van de stad.



Historische kaarten van Tiel, plangebied in rood en blauw weergegeven (bron topotijdreis.nl)

Voor het jaar 1850 lag het plangebied buiten de oude stad. Deze grens is nog steeds duidelijk zichtbaar in de vorm van de stadsgracht. Vanaf ongeveer 1850 is het plangebied (deels) bebouwd. Vanaf 1925 ontstaat rondom het plangebied en buiten de oude stad steeds meer bebouwing. Het plangebied ligt dan nog steeds aan de rand van de stad. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw vinden de eerste grootschalige stadsuitbreidingen plaats, waardoor het plangebied in het stedelijk gebied komt te liggen.

Huidige situatie

Het voormalige tankstation ligt tussen de Veemarkt en de dwarsstraten Nieuweweg en Sint Walburgbuitensingel. De Veemarkt is onderdeel van een doorgaande weg ten noorden van het oude stadscentrum. Zoals op de navolgende afbeeldingen te zien is, bevindt zich naast de fietsstrook langs de Veemarkt een reclamezuil en een (uitvoeg)strook waar auto's langs de pomp kunnen staan om te tanken. De pompstations staan onder een grote luifel. Daarachter bevindt zich een wasstraat waarbij auto's door het gebouw konden rijden. Een deel van het bestaande gebouw bevat een bovenverdieping inclusief een kap. Dit werd gebruikt voor opslag en als kantoorruimte.



Vooraanzicht vanaf de Veemarkt. Links de Sint Walburgbuitensingel. Rechts de Nieuweweg.



Zijaanzicht vanaf de Nieuweweg



Zijaanzicht op het tankstation en op de woningen aan de Sint Walburgbuitensingel



De woning aan de Sint Walburgbuitensingel 58

De woning aan de Sint Walburgbuitensingel 58 is een rijwoning welke is gebouwd in de jaren 30 van de vorige eeuw. De tuin van deze woning loopt door tot de Nieuwe-weg.

Tegenover het plangebied, aan de andere kant van de Veemarkt bevindt zich een groot tankstation inclusief een garage en een supermarkt. Direct naast het plangebied is onlangs een nieuwe voetgangersbrug (Zocherbrug) over de stadsgracht gereali-seerd.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden drie verschillende bestemmingsplannen:

- ‘Binnenstad’ (vastgesteld op 15 oktober 2008);
- ‘Binnenstad, eerste herziening’ (vastgesteld op 18 mei 2011);
- ‘Tiel West’ (vastgesteld op 15 februari 2012);
- ‘paraplubestemmingsplan parkeren’ (vastgesteld op 17 oktober 2018).

Het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ geldt in het noordelijk deel van het plangebied (zie navolgende afbeelding). Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State ten aanzien van de archeologische waarden is aan een deel van het bestemmingsplan Binnenstad goedkeuring onthouden. Dit is gerepareerd met de eerste herziening waarin tevens gewijzigde inzichten hebben geleid om een aantal aanpassingen van uiteenlopende regels in het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ door te voeren. De zuidzijde van het plangebied ligt voor een klein deel binnen het bestemmingsplan Tiel West (zie navolgende afbeelding). Voor het gehele plangebied geldt verder het bestemmingsplan ‘paraplubestemmingsplan parkeren’.

Bestemmingsplan ‘Binnenstad’ en Bestemmingsplan ‘Binnenstad, eerste herziening’

Het plangebied heeft op grond van dit geldende planologische regime de enkelbestemmingen ‘Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen’ en ‘Verkeer’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde - Archeologie 6’:

- binnen de bestemming ‘Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen’ is de verkoop van motorbrandstoffen toegestaan (geen LPG) met daaraan ondergeschikt nevenactiviteiten als service aan motorvoertuigen, zoals wasstraten, APK keuringsstations, bandenvulstations e.d. en ondergeschikte detailhandel. Binnen het hele bestemmingsvlak mag worden gebouwd waarbij een maximale bouw- en goothoogte geldt van respectievelijk 9 en 6 meter;
- binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn wegen, straten en paden en bijbehorende voorzieningen toegestaan;
- op basis van de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 4’ en ‘Waarde - Archeologie 6’ zijn eventuele archeologische waarden beschermd door middel van een onderzoeksplicht bij de bouw van bouwwerken groter dan 500 m² respectievelijk 10.000 m² waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld.

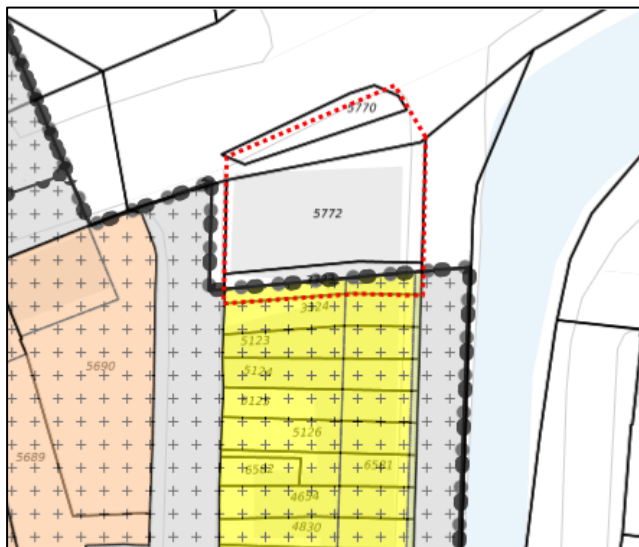


Uitsnede uit verbeelding vigerende bestemmingsplan Binnenstad met globale aanduiding plan-gebied (rood), bron www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplan 'Tiel West'

De zuidzijde van het plangebied ligt voor een klein deel binnen het bestemmingsplan 'Tiel West' (zie navolgende afbeelding). Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4':

- de gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven paden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van het plangebied zijn hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 4 meter;
- de regeling ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komt overeen met voornoemde regeling in het bestemmingsplan 'Binnenstad, eerste herziening'.



Uitsnede uit verbeelding vigerende bestemmingsplan Tiel West met globale aanduiding plangebied (rood), bron www.ruimtelijkeplannen.nl

Paraplubestemmingsplan parkeren

In het paraplubestemmingsplan parkeren heeft de gemeente de parkeernormen uit de nota 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling' van toepassing verklaard voor alle geldende ruimtelijke plannen. In paragraaf 4.11 is het voorliggende plan getoetst aan deze regels.

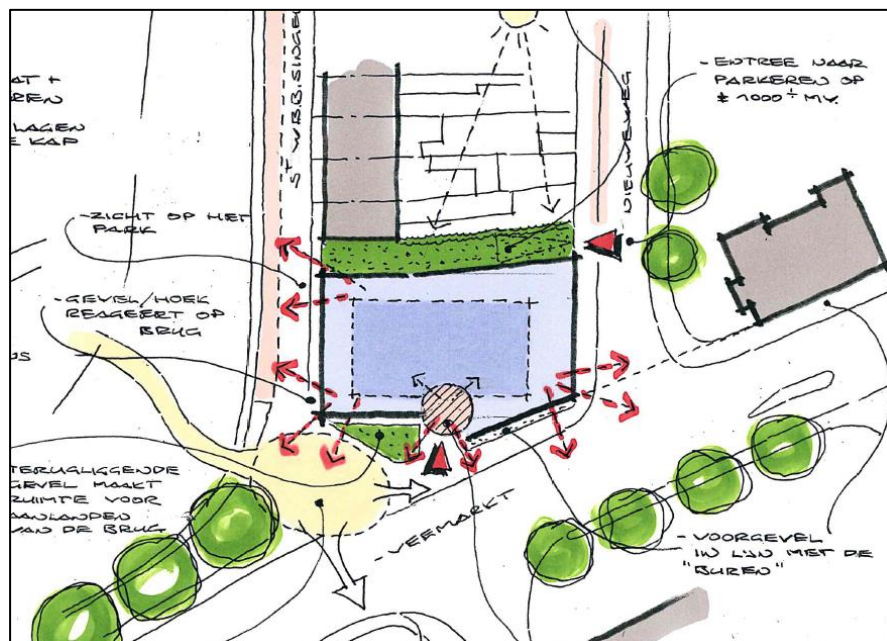
Strijdigheden

Omdat de bouw van een appartementengebouw en het gebruik ten dienste van wonen (noordelijk deel van het plangebied) niet is toegestaan binnen de vigerende bestemmingen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het saneren van het bestaande benzinestation en de wasstraat en de woning. Op deze locatie wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit zeven appartementen. De entree van het appartementengebouw voor voetgangers wordt aan de zijde van de Veemarkt gerealiseerd. Het gebouw ligt hier verder naar achteren ten opzichte van het benzinestation. Op die manier ontstaat er een plein dat direct grenst aan de onlangs gebouwde voetgangersbrug. De voetgangersbrug wordt daarmee meer zichtbaar en krijgt meer ruimte om beide zijden van de stadsgracht met elkaar te verbinden. Dit bevordert de verbinding van de oude binnenstad met het winkelgebied dat is gelegen direct aan de overzijde van de Veemarkt.

Voor auto's bevindt de entree van de parkeergarage zich aan de Nieuweweg. Daarboven ligt een groene buffer tussen het nieuwe gebouw en de bestaande woning aan de St. Walburgbuitensingel 57.

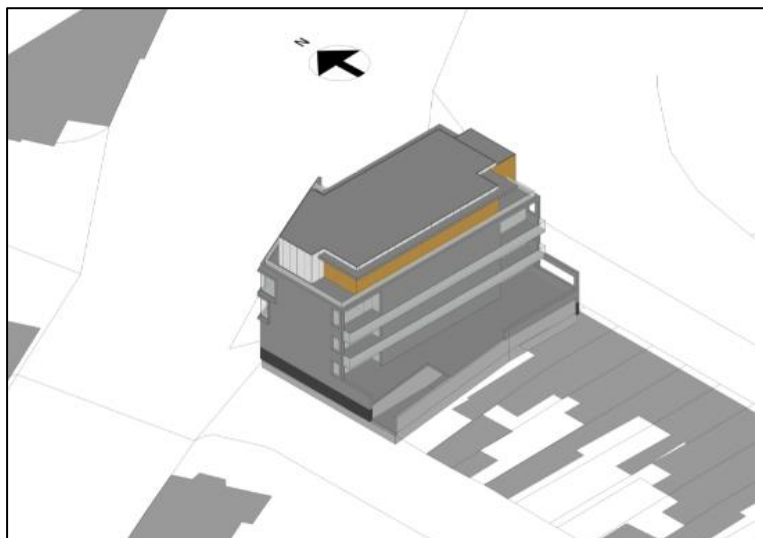


Concept van het nieuwe plan d.d. 28-04-2017. De naast de afbeelding aangegeven pijl wijst naar het noorden

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de bouwtekeningen voor het appartementen gebouw van 14 september 2018. Het gebouw bevat 5 bouwlagen. De begane grond ligt half verdiept en bestaat naast de entree uit een parkeergarage voor de bewoners van de appartementen waar ruimte is voor 13 parkeerplaatsen en 7 bergingen. De 1^e, 2^e en 3^e verdieping bestaan elk uit 2 appartementen van circa 160 m² en 175 m² met terras aan de zuidzijde. De terrassen bevinden zich boven de inrit naar de parkeergarage en liggen met uitzondering van het terras op de eerste verdieping op minimaal 2 meter afstand van de perceelsgrens. Op de 1^e verdieping worden de terrassen op de erfgrans voorzien van een scherm. Op de 4^e verdieping bevindt zich één groot appartement van circa 225 m² met rondom het gehele appartementen een terras. Op de navolgende afbeeldingen zijn enkele 3D beelden van het nieuwe plan.



3D beeld gezien vanaf de noordoostzijde



3D beeld gezien vanaf de zuidwestzijde

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het nationaal ruimtelijke belang 13 heet: “Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt uit dit belang voort.

Deze nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Toetsing

Bij onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding zoals genoemd in de SVIR, met uitzondering van mogelijk nationaal belang 13. Wat betreft dit aspect wordt verwezen naar de toetsing bij paragraaf 3.1.2.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van 7 appartementen mogelijk gemaakt, daarnaast wordt één bestaande woning weg bestemd. Per saldo worden er 6 woningen toegevoegd en hoeft er voor dit project geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient altijd de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven. In paragraaf 3.4.3 is de ontwikkeling getoetst aan de regionale woonvisie en wordt geconcludeerd dat wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 18 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

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

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

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het besluitgebied zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend project enkel de realisatie van woningbouw mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het project is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Ambitiedocument 2016-2020

De gemeente Tiel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. Drie economische speerpunten vormen de basis voor de ruimtelijke strategische visie die is uitgewerkt in dit ambitiedocument. De speerpunten zijn:

- agribusiness: Onze tuinbouw wordt nóg meer toonaangevend in Europa;
- logistiek: Wij komen in de top 3 van logistieke hotspots van Nederland;
- recreatie en toerisme: Wij bereiken een jaarlijkse omzetgroei van 5%.

Voor het realiseren van deze speerpunten is het tevens belangrijk het woon- en leefklimaat van de regio te versterken. Het behouden van de kwaliteit van het landschap

en het behoud en/of versterking van het voorzieningenniveau in de dorpen en ook steden is noodzakelijk voor de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van de regio voor jongvolwassenen en hoogopgeleiden.

Toets

Met het plan wordt een leegstaand bedrijfspand aan de rand van de binnenstad gesloopt. De nieuwbouw en de herinrichting van de buitenruimte draagt bij aan de kwaliteit van het gebied en daarmee met woon- en leefklimaat. Het voorliggende plan is niet in strijd met het Regionale Ambitiedocument 2016-2020.

3.3.2 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen en wordt zorggedragen voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toets

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Tiel 2030

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

Wonen

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

Ruimtelijke scenario's en strategie

De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van een drietal scenario's voor de periode tot 2030. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 is tot stand gekomen door de sterke punten uit de verschillende scenario's weloverwogen met elkaar te combineren.

Wat betreft het wonen wordt ingezet op drie sporen: binnenstedelijke locaties en twee uitleglocaties aan de rand van de stad (Overlinge en Passewaay). Onderhavig plangebied is gezien haar ligging aan te duiden als binnenstedelijke locatie.

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

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

Toets

Met de onderhavige ontwikkeling wordt onder andere een leegstaand tankstation met wasstraat gesloopt en getransformeerd naar een woonfunctie. Met deze ontwikkeling en de keuze voor een appartementengebouw wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de structuurvisie om voorrang te geven aan de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties en hier te bouwen in hogere stedelijk dichtheden.

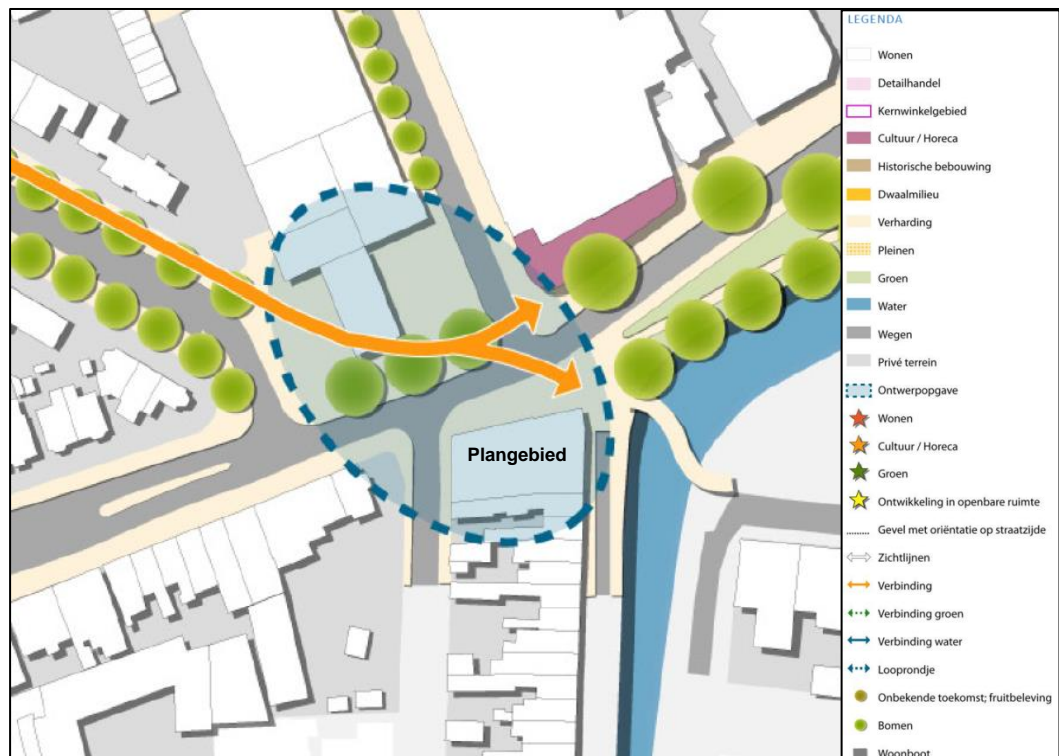
3.4.2 Structuurvisie Binnenstad

De Structuurvisie Binnenstad omvat een visie op het ruimtelijke beleid voor de binnenstad van de gemeente Tiel. De visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 februari 2010 en biedt het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

In Tiel ligt de opgave om een toekomstbestendige binnenstad te ontwikkelen. Hoe kan de binnenstad beter beleefd worden en kunnen bestaande structuren en de identiteit versterkt worden? Om leegstand tegen te gaan is het van belang het aantal vierkante meters vloeroppervlak terug te dringen. Uitgangspunt voor de binnenstad is dan ook het compacter maken van het kernwinkelgebied. Een uitgangspunt dat daarbij aansluit

is dat bestemmingsplannen flexibel moeten worden opgebouwd. Bestemmingsplannen moeten de mogelijkheid bieden om panden van functie te doen veranderen. In de binnenstad zijn mogelijkheden voor nieuwe woningen (al dan niet door nieuwbouw) ter bevordering van de veiligheid, identiteit of structuur van het gebied. Ontwikkelingen naar wonen dienen afgestemd te worden op de Tielse woningbouwprogrammering om te bevorderen dat er aansluiting plaats vindt met de vraag.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Burense Poort. Op de navolgende kaart is een uitsnede van de visiekaart behorende bij dit deelgebied opgenomen. Het bestaande pand is daarbij met de tekst 'plangebied' aangegeven.



Uitsnede kaart Structuurvisie Binnenstad (bron: gemeente Tiel)

In de visie is aangegeven dat voor de zone waarin het tankstation is gelegen een ontwerppogave ligt. In het kader van een onbekende toekomst zou dit gebied meer naar wonen of naar groen kunnen verkleuren. Een ontwikkeling op deze plek moet in ieder geval bij de korrel van de omgeving passen. De voetgangersbrug over de stadsgracht zal daarbij zichtbaar moeten blijven en aansluiten via een zichtlijn op het overliggende gebied.

Toets

Met de onderhavige ontwikkeling wordt onder andere een leegstand tankstation met wasstraat gesloopt en getransformeerd naar een woonfunctie. Voor de buitenruimte behorend bij het tankstation is een nieuw inrichtingsplan gemaakt. Hiermee is rekening gehouden met de bestaande groenstructuren en zichtlijnen van vooral de voetgangersbrug naar de binnenstad.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie Binnenstad van de gemeente Tiel.

3.4.3 Wonen in de fruitstad - Tielse Woonvisie 2019-2023

Algemeen

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld juni 2019) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie formuleert vier hoofdoelen: – 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 Klimaatpakket en bijbehorende wetgeving volgen forse opgaven, ook op het gebied van wonen.

Kwantitatieve woningbehoefte

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

Toetsing

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan een deel van de woningbouwopgave van 1.370 woningen tot 2030. Voor de periode tot 2023 is er nog ruimte om 266 woningen toe te voegen/ Het plan past hiermee kwantitatief binnen de woonvisie (tot 2023) en ook op langere termijn binnen de regionale opgave.

Met het voorliggende plan worden appartementen voor het hogere segment gerealiseerd. In de gemeente is de kwalitatieve behoefte aan duurdere appartementen beperkt. Maar zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Tiel 2030' is juist op deze locatie nabij de binnenstad, het creëren van een centrummilieu met hoogbouw gewenst. De gemeente wil op deze wijze voorzien in de woonwensen van jongeren en ouderen om op deze locaties te wonen. Het voorliggende plan sluit daarom met de realisatie van hoogbouw op een centrumlocatie ook kwalitatief aan op de woonvisie.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

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 en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

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

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

Onderhavig plan betreft zoals gesteld de realisatie van maximaal 7 woningen. Het plangebied is daarnaast ca. 750 m² groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

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

4.1.3 Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft een woningbouwontwikkeling aan de Veemarkt 1 in Tiel. Op deze locatie worden zeven appartementen gerealiseerd. De bestaande bebouwing op de locatie zal worden gesloopt.
<i>Omvang van het project</i>
Het plan omvat maximaal 7 woningen en het plangebied is ca. 750 m ² groot.
<i>Beschrijving bestemmingsplan</i>
Het bestemmingsplan zal zijn gericht op het mogelijk maken van de voornoemde ontwikkeling. De opgenomen regeling is toegespitst op het planologisch inkaderen van de beoogde woningbouwontwikkeling.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe woningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.
Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Tiel, tussen de Veemarkt, de Nieuwe-weg, de Sint Walburgbuitensingel en een woonperceel. In het plangebied zijn in de huidige situatie een tankstation met wasstraat en een woning aanwezig. Het gehele plangebied is bebouwd/ verhard. In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen, een tankstation en een supermarkt.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korter analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*
In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is niet gelegen in een bestaand stedelijk gebied met hogere dichtheden (dichtheden hoger dan ca. 100 personen per 100 m²).
- *Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde en bevinden zich mogelijk archeologische resten.
- *Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):*
Het plangebied ligt niet dichtbij een gebied dat is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of andere door de provincie beschermde natuur.
- *Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):*
Er kunnen zich theoretisch binnen het plangebied enkele beschermde soorten hebben ontwikkeld

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de realisatie van woningbouw binnen het plangebied aan de Veemarkt 1 in Tiel. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *natuur:* flora en fauna: het plan kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve externe effecten op nabije beschermde natuurgebieden;
- *archeologie:* er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid:* onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem:* bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen; het wonen is een niet-bodembedreigende functie.
- *water:* het plangebied is in de huidige situatie geheel bebouwd/ verhard. Het plan veroorzaakt hierdoor geen toename van de aanwezige verharding, waardoor er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten. Het plangebied ligt bovendien niet in een grondwater- beschermingsgebied of waterwingebied. Ook kent het plangebied geen andere provinciaal beschermde waterbelangen en zijn er geen waterlichamen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water gelegen binnen het plangebied.
- *verkeer:* bij onderhavig plan zal sprake zijn van een zeer beperkte toename van het verkeer. Er hoeven daarom geen negatieve effecten op de doorstroming of de verkeersveiligheid te worden verwacht.

- *luchtkwaliteit*: bij onderhavig plan zal sprake zijn van een zeer beperkte toename van het verkeer. Er is sprake van een project dat 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit, conform de ministeriele regeling NIBM. Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve effecten op het gebied van de luchtkwaliteit.
- *geluid*: bij onderhavig plan zal sprake zijn van een zeer beperkte toename van het verkeer. Er hoeft daarom geen toename van geluidshinder als gevolg van verkeer te worden verwacht.
- *cultuurhistorie*: in en rondom het plangebied bevinden zich geen monumentale en/of cultuurhistorische waarden.

Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ca. 1 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Dit bestaat uit zowel Vogelrichtlijn- als Habitatrictlijngebieden. Met de beoogde woningbouwplannen in het plangebied is, door de toename van het aantal woningen, een toename in stikstofuitstoot in het gebied te verwachten. In een quick scan natuur² is beoordeeld of dit kan leiden tot een negatief effect op de habitats in het Natura 2000-gebied. Doordat slechts zeven appartementen worden gerealiseerd is de te verwachten stikstofuitstoot niet groot. Daarbij is de afstand tot het Natura 2000-gebied circa 1 kilometer. Op deze afstand is van een dergelijke kleinschalige ontwikkeling geen stikstofdepositie te verwachten in het Natura 2000-gebied. Er kan daarom worden geconcludeerd dat op zijn hoogst sprake is van een beperkt milieueffect. Gezien de beperkte stikstofdepositie is geen sprake van een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu.

Soortenbescherming

In de quick scan natuur is daarnaast onderzocht wat de effecten zijn op beschermde soorten. Geconcludeerd wordt dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Hiernaar zal nog nader soortgericht onderzoek plaatsvinden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden gemitigeerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat niet eerder gesloopt, gebouwd of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dan nadat is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Wet Natuurbescherming. Hiermee is gewaarborgd dat een ontheffing moet worden aangevraagd. Ervan uitgaand dat de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, kunnen de negatieve gevolgen voor de vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen minimaal blijven. Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een negatief milieueffect.

² Quick scan natuur Tiel, Veemarkt, SAB, kenmerk: 180176, 10 januari 2019.

Archeologie

Binnen het plangebied geldt een hoge trefkans op archeologische waarden. Door de grondwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd voor de bouw van de woningen, kunnen deze waarden worden aangetast.

Middels een archeologisch bureauonderzoek³ zijn de mogelijke archeologische waarden in het plangebied onderzocht. Op basis van het archeologisch bureauonderzoek worden in het plangebied specifieke vondstcomplexen (demping en grachtvulling met vondstmateriaal en beschoeiingen) verwacht, gerelateerd aan de ligging van het plangebied binnen de buitenste stadsgracht van Tiel uit begin 16^e eeuw. Geadviseerd wordt vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) nadat de sloop van de bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden (verwijderen bovengrondse delen en betonvloeren). Gezien de vrij beperkte oppervlakte van het plangebied kan het verstandig zijn om bij aantreffen van een behoudenswaardige vindplaats direct een doorstart te maken naar een definitieve opgraving (in overleg met de bevoegde overheid). Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Tiel goedgekeurd PvE

In onderhavig bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Deze leiden kortweg tot een verbod op bouwwerkzaamheden zonder dat afdoende archeologische onderzoek uitgevoerd is. Hiermee is in het bestemmingsplan gewaarborgd dat de archeologische waarden in het plangebied niet geschaad kunnen worden. De ontwikkeling kan hierdoor niet leiden tot een aantasting van archeologische waarden. Er is dus geen sprake van een negatief milieueffect.

4.1.4 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor de ontwikkeling van een appartementen gebouw met 7 appartementen aan de Veemarkt 1 in Tiel. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de geschikt is voor het beoogde gebruik.

³ Archeologisch bureauonderzoek Veemarkt 1 te Tiel, Econsultancy bv, kenmerk 6295.002, 24 december 2018.

4.2.2 Historisch bodemonderzoek

Om te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en welke strategie daarvoor geschikt is, is er een historisch bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

4.2.3 Verkennend bodemonderzoek

Om inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit is vervolgens een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Hierin wordt het volgende geconcludeerd: Zintuiglijk zijn in de vaste bodem overwegend geen tot sporen puin waargenomen. Inpandig zijn in boring 19 sterke puinbijnemingen waargenomen. Zintuiglijk zijn in diverse boringen oliecomponenten waargenomen, vanaf 0,8 tot maximaal 2,9 m-mv.

In de vaste bodem en in het grondwater zijn analytisch diverse spots met licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden de interventiewaarden. Van de overige onderzochte parameters zijn, in de vaste bodem en in het grondwater, maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of naftaleen aangetoond.

Op basis van de analyseresultaten is op de locatie sprake van een sterke verontreiniging met oliecomponenten in de vaste bodem en in het grondwater. Het volume verontreinigde grond met gehalten > interventiewaarde is groter dan 25 m³. De aangetoonde olieverontreinigingen zijn waarschijnlijk ontstaan voor 1987, derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aangetoonde olieverontreinigingen zijn globaal in kaart gebracht.

Ter plaatse van het voormalige tankstation aan de zijde van de Veemarkt zijn in het grondwater analytisch licht verhoogde gehalten aan MtBE aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte (300 µg/l) overschrijdt de in artikel 2.2, lid 6 van de Activiteitenregeling gestelde grens van 15 µg/l. De aangetroffen verontreiniging met MtBE is ontstaan na 1987, waardoor de "Circulaire toepassing zorgplicht ex artikel 13 Wbb bij MtBE verontreinigingen" van toepassing is.

Geadviseerd wordt om de aangetoonde olieverontreinigingen (oliespots), voor zover technisch mogelijk, voorafgaand aan de nieuwbouw te verwijderen c.q. saneren. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). Het bevoegd gezag heeft reeds bevestigd dat een BUS-melding volstaat.

⁴ Historisch bodemonderzoek Veemarkt 1 te Tiel, Econsultancy, Kenmerk 6295.001-D1, 4 september 2018.

⁵ Verkennend/eindsituatie bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 180645_02_dh/sh, 1 februari 2019.

4.2.4 Saneren

De voorbereidingen op de saneringswerkzaamheden zijn aan de hand van dit verkennend bodemonderzoek reeds in gang gezet. Hiervoor is reeds opdracht verleend aan een extern bedrijf.

De voorbereidingen op de sanering bestaat uit veldwerk met aanvullend asbestonderzoek en onderzoek op PFAS, betonboringen en afwerking, het opstellen van een saneringsplan, indienen beschikkingaanvraag en aanvraag lozingsvergunning.

Het veld- en laboratoriumonderzoek zal plaatsvinden in juli en augustus 2021. De sanering zelf zal plaatsvinden na afgifte van de sloop- en bouwvergunning.

4.2.5 Conclusie

Inmiddels is een deel van het perceel reeds gesaneerd op basis van een BUS-melding. De nog aanwezige verontreinigingen in de bodem worden voor aanvang van de werkzaamheden in het plangebied gesaneerd op basis van een BUS-melding. Hiervoor zijn de voorbereidingen reeds getroffen en hiervoor zal in de zomer van 2021 het veld- en laboratoriumonderzoek plaatsvinden. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Natuur

4.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Bij de natuurbescherming kan een tweedeling worden gemaakt in soorten- en gebiedsbescherming. Soortbescherming en gebiedsbescherming vinden inmiddels plaats via de Wet natuurbescherming (voorheen vond soortbescherming plaats via de Flora- en faunawet en gebiedsbescherming via de Natuurbeschermingswet 1998).

Verder is bij gebiedsbescherming het Gelders Natuurnetwerk/de Ecologische Hoofdstructuur van belang.

4.3.2 Toetsing

Algemeen

Het plan betreft de sloop van een bestaand benzinstation met wasstraat en een woning en het realiseren van een appartementengebouw. Het is niet uit te sluiten dat het plan leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten, die zijn beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan natuur

In een quick scan natuur⁶ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

⁶ Quick scan natuur Tiel, Veemarkt, SAB, kenmerk: 180176, 10 januari 2019, aanpassing 13 januari 2021.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken en ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. Doordat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft (de realisatie van zeven appartementen) is op een dergelijke afstand alleen een mogelijke toename van stikstofdepositie te verwachten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een onderzoek naar stikstofdepositie⁷ uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Overige gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ander gebied met bijzondere natuurwaarden ligt conform de Omgevingsvisie Gelderland. De bescherming van deze gebieden staat het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen verschillende beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis) en nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Vleermuizen zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Huismus en gierzwaluw zijn vogelrichtlijnsoorten waarvoor de verboden van artikel 3.1 gelden. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Wanneer verblijfplaatsen in het plangebied worden vastgesteld, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen.

Nader soortgericht onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is nader soortgericht onderzoek⁸ uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw). Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied laatvliegers, gewone en ruige dwergvleermuizen foerageren. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld van vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze vleermuisoor-

⁷ Onderzoek stikstofdepositie, SAB, kenmerk: 180176.01, 31 mei 2021.

⁸ Vleermuizen en broedvogels ter plaatse van en rond Veemarkt Tiel, Adviesbureau Mertens B.V., rapportnummer: 2018.3149, Eindrapport juni 2021.

ten er blijven foerageren. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Op grond van het onderzoek worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Veemarkt te Tiel zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij het aspect 'bedrijven en milieuzonering' dienen in algemene zin twee vragen te worden beantwoord.

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

Bij de beoordeling beantwoording van deze vragen wordt gebruik gemaakt van de uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin worden diverse bedrijfstypen onderverdeeld in milieucategorieën, waaraan een indicatieve zonering is verbonden.

Categorieën bedrijvigheid en bijbehorende zoneringen		
Milieucategorie	Afstand bij 'rustige woonwijk'	Afstand bij 'gemengd gebied'
Categorie 1	10 m	0 m
Categorie 2	30 m	10 m
Categorie 3.1.	50 m	30 m
Categorie 3.2	100 m	50 m
Categorie 4.1	200 m	100 m
Categorie 4.2.	300 m	200 m
Categorie 5.1	500 m	300 m
Categorie 5.2	700 m	500 m

Indicatieve zones bij verschillende milieucategorieën cf. VNG-publicatie

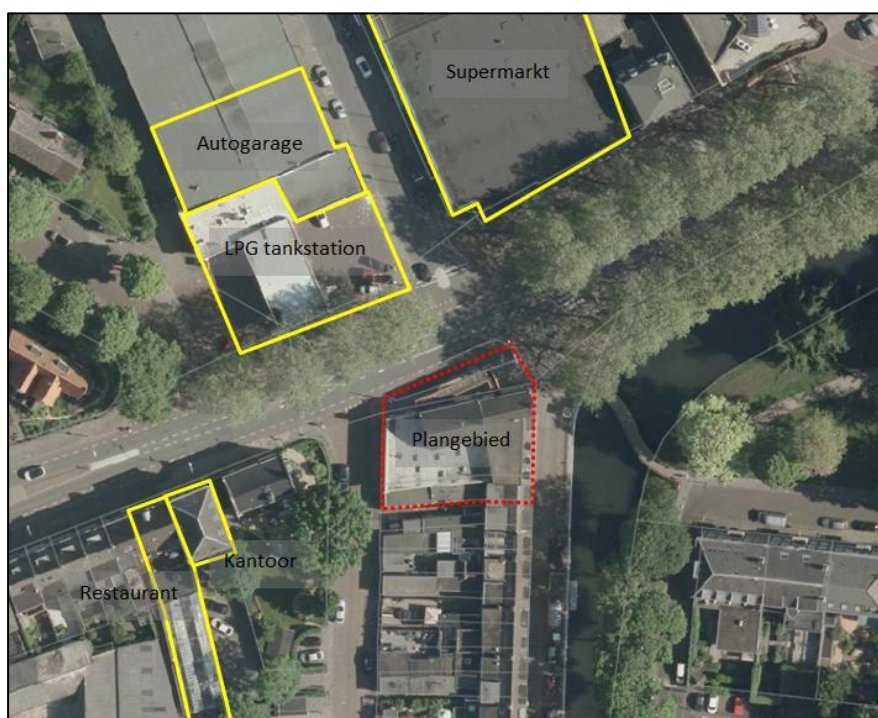
Belangrijk bij het bepalen van de aan te houden milieuzone is ook het omgevingstype. Een gebied kan hierbij op meerdere manieren getypeerd worden, waarbij 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' relevant zijn. Kenmerkend voor een rustige woonwijk is dat er overwegend gewoond wordt. Dat betekent dat het er overwegend rustig is,

met uitzondering van een piek in de ochtend- en de avondspits. Bij een gemengd gebied is er sprake van een menging van functies.

4.4.1 Toetsing

Rondom het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn aan de overzijde van de Veemarkt een LPG-tankstation, een autogarage en een supermarkt aanwezig. Ten westen van het plangebied bevinden zich een kantoor en een restaurant. In de navolgende afbeelding zijn deze functies op een luchtfoto aangegeven evenals het plangebied. Enkele kleine bedrijven op een nog grotere afstand zijn hier niet op aangegeven. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstand met één stap kan worden verminderd.

In het plangebied is sprake van de realisatie van een nieuwe hindergevoelige functie. Om die reden is toetsing naar het aspect bedrijven en milieuzonering noodzakelijk.



Luchtfoto met globale indicatie nabije hinderveroorzakende functies

Hinder in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties. De bij recht toegestane aan huis verbonden beroep/-bedrijf en bed & breakfast zijn beperkt van aard en omvang en bovendien standaard toegestaan binnen woonbestemmingen. Er bestaat geen aanleiding tot een nadere toetsing van de milieuhinder van deze functies.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de omgeving van het plangebied liggen diverse hinderveroorzakende functies.

LPG-tankstation

Voor een tankstation waar meer dan 1.000 m³ per jaar LPG getankt kan worden (milieucategorie 4.1) geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 100 meter voor gevaar en 10 meter voor geluid en geur. Aan de afstand van 100 meter kan niet worden voldaan; het appartementengebouw in het plangebied komt op circa 23 meter te liggen van het tankstation. Daarom is in het kader van de externe veiligheid een onderzoek op grond van de LPG-Tool uitgevoerd en een volledige verantwoording van het groepsrisico opgesteld om aan te tonen dat het tankstation geen belemmering vormt voor het plan (zie paragraaf 4.7).

Autogarage/supermarkt

Voor de autogarage en de supermarkt ten noorden van het plangebied geldt een richtafstand van 10 meter in gemengde gebieden tot milieugevoelige functies. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Restaurant/kantoor

Voor restaurants en kantoren zijn de richtafstanden 0 meter in gemengde gebieden. Om die reden vormen het restaurant en het kantoor geen belemmering voor dit plan.

4.4.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde : Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz.).
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig.

4.5.2 Toetsing

Het gaat in onderhavig plan om woningen gelegen in stedelijk gebied; de voorkeursgrenswaarde bedraagt derhalve 48 dB. Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de 50 km/h wegen Veemarkt, Prinses Beatrixlaan, Burg. Hasselmanplein, Stationstraat, Stationsweg, Lingedijk, Voor de Kijkuit en de Heiligestraat. Daarnaast ligt het plangebied tevens aan diverse wegen waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen ook relevant. Om te bepalen of de geluidbelasting door bovengenoemde wegen aanvaardbaar is, is een akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd.

⁹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Veemarkt 1 in Tiel, SAB, kenmerk: 180176, 19 november 2020.

4.5.3 *Onderzoek*

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Veemarkt-Prinses Beatrixlaan bedraagt maximaal 61 dB op de appartementen 1, 3, 5 en 7 en 57 dB op de appartementen 2, 4 en 6. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht;
- 2 De geluidbelasting vanwege de Molenstraatje, Nieuweweg en de St. Walburgbuitensingel bedragen maximaal 50 dB. Aangezien het 30 km/uur wegen betreffen is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel zijn eventuele maatregelen beschouwd. Tevens is de geluidbelasting betrokken in de cumulatie berekening ter bepaling van de benodigde gevelwering.
- 3 De geluidbelasting vanwege de overige wegen (zowel wegen met een geluidzone als zonder zone) is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Voor deze wegen is geen maatregelenoverweging noodzakelijk.
- 4 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende effect bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn.
- 5 Om aan het gemeentelijk beleid te voldoen dient de noordgevel van de appartementen 1, 3, 5 en 7 te zijn voorzien van een 'dove' gevel. Tevens dient aan de balkons een scherm gerealiseerd te worden, zodat een gecumuleerde geluidsluwe gevel voor alle woningen wordt gerealiseerd. Aan deze gevels zijn verblijfsruimten gesitueerd. Daarnaast hebben alle woningen een gecumuleerde geluidsluwe buitenruimte. Er dienen derhalve hogere grenswaarden voor de 7 appartementen te worden aangevraagd.
- 6 De binnenwaarde van de appartementen mag maximaal 33 dB te bedragen. De karakteristieke geluidwering van de gevels dient dusdanig te zijn dat hieraan voldaan wordt. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.

4.5.4 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 **Luchtkwaliteit**

4.6.1 *Algemeen*

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

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

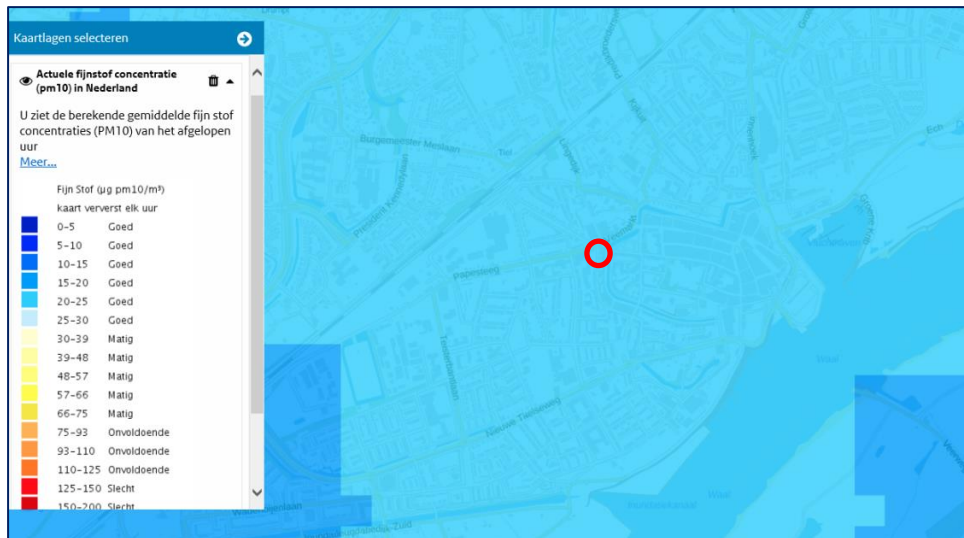
4.6.1 Toetsing

NIBM

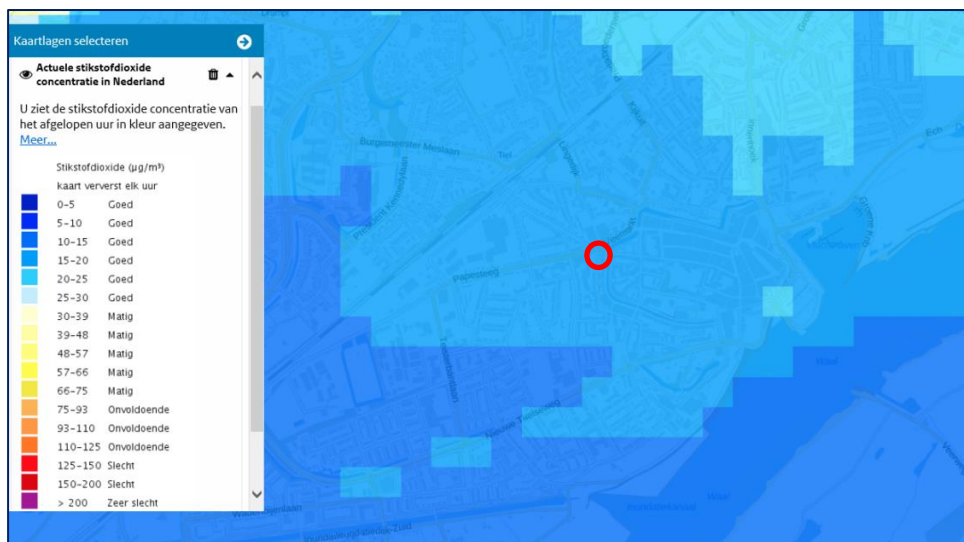
Met het plan worden een appartementengebouw voor 7 appartementen gerealiseerd. De omvang van de ontwikkeling is dusdanig 'kleinschalig' dat deze gelijk te stellen is met de projecten die in de Wet luchtkwaliteit zijn aangewezen als 'niet in betekende mate'. De verwachting is dan ook dat het voorgenomen plan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Blootstelling

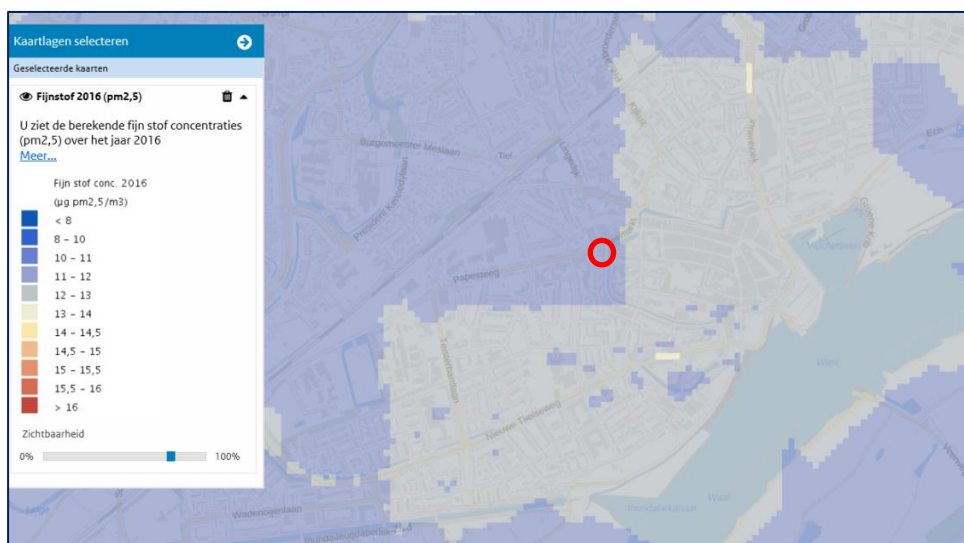
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiernaast gekeken naar de blootstelling. Hierbij is de blootstelling aan achtergrondconcentraties van belang. In dit kader zijn de meest actuele luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving bestudeerd. Voor de concentraties PM_{2,5} dateren de gegevens uit 2016.



Achtergrondconcentratie PM_{10} met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)



Achtergrondconcentratie NO_2 met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)



Achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ met globale aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving)

Onderhavig plan is gelegen in een gebied met over het geheel goede tot gemiddelde achtergrondconcentraties. Aangezien de achtergrondconcentraties ver onder de grenswaarden blijven, kan worden geconcludeerd dat het plan aanvaardbaar is.

4.6.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen (bijv. een chemische fabriek of een LPG-tankstation), mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen) en relevante buisleidingen (bijv. hoge druk aardgasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans om slachtoffer te worden op een bepaalde plaats (plaatsgebonden risico) en de kans op een groot ongeval met meerdere slachtoffers binnen een groot invloedsgebied (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

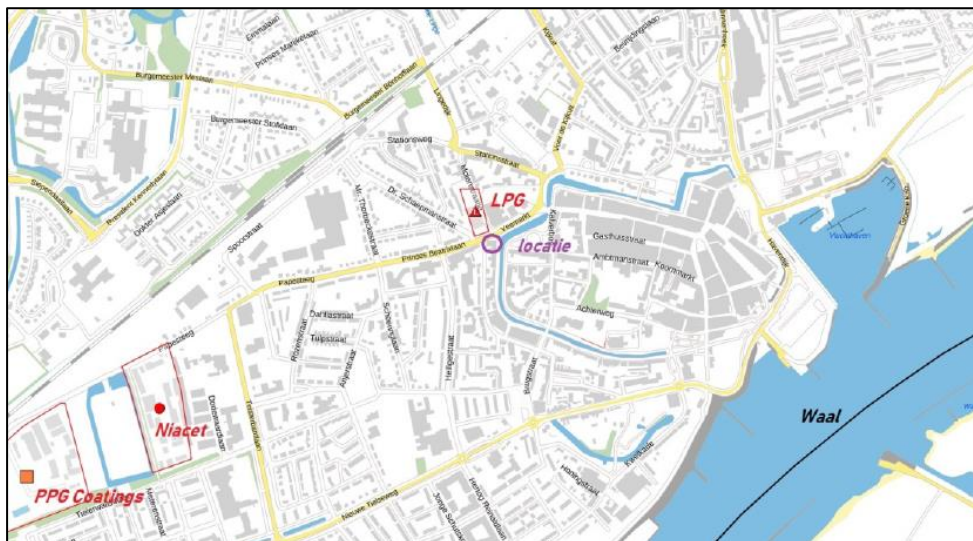
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.7.2 Toetsing

Om te bepalen of zich op het gebied van externe veiligheid knelpunten voordoen en of kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd¹⁰. Om de relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied te bepalen, is de risicokaart geraadpleegd (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede risicokaart met een 3-tal inrichtingen (rode belijning van terreingrens) Basisnet Water Corridor Rotterdam- Duitsland (zwarte lijn) en aanduiding locatie, bron: www.risicokaart.nl

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende risicovolle bronnen gelegen:

- LPG-tankstation Prinses Beatrixlaan;
- Waal (corridor Rotterdam-Duitsland);
- Niacet;
- PPG Coatings;
- Betuwespoorlijn;
- Autosnelweg A15.

Stationaire bronnen

Ten noorden van het plangebied ligt een LPG-tankstation (Prinses Beatrixlaan). De afleverzuil, gelegen aan de Prinses Beatrixlaan op circa 30 meter afstand van de ontwikkellocatie, kent een PR10-6 contour van 15 meter. Het ondergrondse reservoir en het vulpunt zijn gelegen aan de achterzijde van het perceel in het Molenstraatje, op respectievelijk 120 meter en 145 meter afstand van de ontwikkellocatie en kennen beiden een PR10-6 contour van 25 meter. Daarmee ligt de ontwikkellocatie buiten het plaatsgebonden risico. Met een invloedsgebied van 160 meter voor LPG-tankstations was het noodzakelijk een externe veiligheidsonderzoek naar het groepsrisico te verrichten. Deze is als bijlage bij het externe veiligheidsonderzoek toegevoegd. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk.

¹⁰ Onderzoek externe veiligheid, Veemarkt Tiel, SAB, kenmerk: 180176, 29 juli 2021.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen (relevante) buisleiding aanwezig is rondom het besluitgebied. Nadere toetsing aan buisleidingen is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

Op basis van de risicokaart blijkt er op 200 meter afstand van het plangebied geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg of water aanwezig zijn. Conform het Bevt hoeft er geen onderzoek plaats te vinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich buiten 200 meter van deze route plaatsvindt. Nader onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Wel kan het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water groter zijn dan 1.000 meter. Voor spoor en weg is daarom gekeken naar een afstand tot meer dan 4.000m vanaf het plangebied. Voor water geldt dat het invloedsgebied van een ongeval maximaal 1.070 meter bedraagt.

Binnen 1.070 meter van het plangebied blijkt de transportroute gevaarlijke stoffen over de Waal te liggen. Voor deze bron dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord waarbij in ieder geval ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de waterweg een ramp voordoet.

Tevens blijkt dat binnen 4.000 m van het plangebied de A15 en de Betuweroute aanwezig zijn. Over de A15 worden geen stoffen vervoerd met een invloedsgebied groter dan 1.000m. De autosnelweg A15 ligt op circa 1,5 km afstand van het plangebied. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico in dit kader niet nodig. Over de Betuweroute vindt wel transport plaats van stoffen met een invloedsgebied van meer dan 4.000m. Ook voor deze bron dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord waarbij in ieder geval ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de spoorweg een ramp voordoet.

Verantwoording

Voor het LPG-tankstation is met het behulp van het programma Safeti een externe veiligheidsonderzoek verricht en het groepsrisico bepaald. Hieruit blijkt dat het groepsrisico 4,4 keer de oriëntatiewaarde bedraagt en door het plan niet zal toenemen. Het aantal slachtoffers hierbij bedraagt 225. Ook dit neemt niet toe. Tevens bleek reeds uit raadplegen van de risicokaart dat de ontwikkellocatie buiten het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation ligt. Het externe veiligheidsonderzoek heeft geconcludeerd in deze beperkte verantwoordingsplicht.

In het rapport is de beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation, de Waal en de Betuweroute. In de verantwoording van het groepsrisico is ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland-zuid (VGRZ). Het betreffende advies is verwerkt in het onderzoek naar externe veiligheid en de toelichting van het bestemmingsplan.

Waal en Betuweroute

Door de Omgevingsdienst Rivierenland is een standaard verantwoording van het groepsrisico opgesteld voor plannen gelegen op meer dan 200 meter van transportroutes behorende bij Besluit Externe Veiligheid Transportroutes. Deze verantwoording is van toepassing op het voorliggende plan en derhalve integraal opgenomen:

Mobiele bronnen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over 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 plasbrand-aandachtsgebied en 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 13 april 2021 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of maar 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 alarme-ringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie mobiele bronnen

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op Waal en de Betuweroute. Dit betekent dat vanwege de aanwezige transportroutes geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

LPG-tankstation

Belangrijk om te vermelden is dat de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid adviseert een aantal bouwkundige/technische en organisatorische maatregelen te nemen ten behoeve van het aspect externe veiligheid. Dit om het potentiële slachtofferaantal te reduceren:

- Het toepassen van brandwerende constructie- en gevelonderdelen aan de zijden van het gebouw die hittestraling ondervinden (Veemarkt/Nieuweweg). Dit is niet wettelijk voorgeschreven, maar heeft wel een positieve invloed op de zelfredzaamheid.
- Het uitvoeren als vluchtroute van de route vanuit het trappenhuis naar de parkeerkelder en van daaruit naar aansluitend terrein. Dit zodat er van de bron af ontvlucht kan worden.
- Het toepassen van risicocommunicatie zodat toekomstige bewoners kunnen nadenken over het handelingsperspectief bij calamiteiten die in de omgeving kunnen plaatsvinden.

In overleg met de initiatiefnemer is gebleken dat het toepassen van (o.a.) splintervrij glas aan de voorzijde van het gebouw financieel niet uitvoerbaar is. Wel wordt overwogen de raampartijen in oppervlakte te verminderen met ten hoogste 10%. Dit zal leiden tot een significante aanpassing van het gevelbeeld en heeft derhalve goedkeuring nodig van de welstandscommissie. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt deze maatregel overwogen.

Bestrijdbaarheid

De hulpdiensten zullen zich richten op het voorkomen van een dreigende BLEVE. Hiervoor is de inzet van minimaal twee blusvoertuigen noodzakelijk. Naar verwachting zijn deze binnen 15 minuten na alarmering ter plaatse. In de directe omgeving van het LPG-vulpunt is voldoende direct bruikbaar blus-/koelwater beschikbaar (Molenstraatje/gracht). In de directe omgeving van bluswatervoorzieningen is voldoende ruimte voor het opstellen van de hulpverleningsvoertuigen.

Zelfredzaamheid

De grootste kans op een maatgevend incident is tijdens het verladen van LPG door een tankwagen bij het vulpunt. Het scenario gaat er van uit dat er als gevolg van brand een warme-BLEVE ontstaat. Het LPG-vulpunt en -reservoir liggen op de parkeerplaats van de Action. De gebouwen voor het appartementencomplex (Action en

het tankstation + garage) bieden enige bescherming in de richting van het appartementencomplex. Dat is positief voor de ontvluchtingsmogelijkheden.

De vluchtweg van de risicobron af bevindt zich aan de achterzijde van het pand, waarbij via het trappenhuis de ondergrondse stallingruimte kan worden bereikt. Van daar uit kan verder gevlucht worden over de Nieuweweg en de Sint Walburgbuitensingel. Deze vluchtroute zal duidelijk worden gemarkeerd en gecommuniceerd, omdat dit in geval van calamiteiten bij het LPG-tankstation de meest veilige vluchtroute betreft. De toekomstige bewoners ontvangen instructies over het handelingsperspectief bij calamiteiten.

Tot slot zijn de slaapkamers aan de achterzijde van het pand gesitueerd, zodat deze kwetsbare ruimtes van de risicobron af zijn gesitueerd.

4.7.3 Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat het groepsrisico door het plan niet zal toenemen, maar dat de locatie wel in het invloedsgebied van drie risicobronnen ligt. Hiervoor geldt een beperkte verantwoordingsplicht, waaraan is voldaan in de voorgaande paragraaf. Bij de verantwoording van het groepsrisico zijn conform wet- en regelgeving de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in beeld gebracht en is gebleken dat deze in voldoende mate gewaarborgd zijn in de voorliggende situatie. Daarnaast zijn in de planvorming verschillende bouwkundige maatregelen getroffen waarmee rekening is gehouden met de veiligheid van de toekomstige bewoners. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Waterwet

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

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

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

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat

het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 18 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

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

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

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

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van

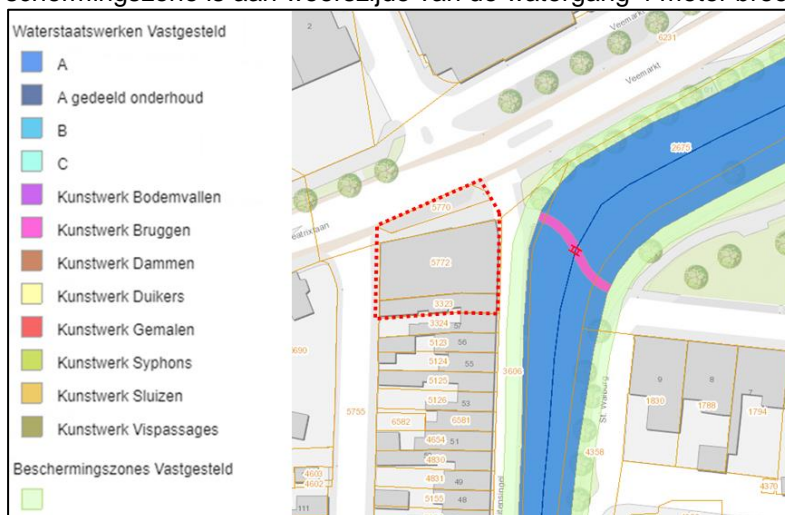
werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente heeft een Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) met daarin het beleid voor de afvalwater-, hemelwater- en grondwatertaken. Ruimtelijke plannen worden aan dit beleid getoetst.

4.8.2 Toetsing

Het plangebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering. Wel bevindt zich direct ten oosten van het plangebied een A-watergang met bijbehorende beschermingszone (zie navolgende kaart). Een A-watergang is van primair belang voor het waterbeheer en wordt daarom door het waterschap onderhouden. De beschermingszone is aan weerszijde van de watergang 4 meter breed.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland met aanduiding plangebied (rode lijn)

Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard, waardoor geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak.

Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) volgt dat de grondwaterstand varieert tussen de 1,3 en 2 m beneden maaiveld. Naar verwachting zal het vloerpeil van de parkeer garage op 1 meter beneden maaiveld komen te liggen. Met een vloerdikte van maximaal 0,4 meter zal de onderzijde van de vloer op 1,4 meter onder maaiveld komen te liggen. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie niet of nauwelijks sprake zal zijn van interactie met het grondwater.

In lijn met het beleid uit Gemeentelijke Rioleringsplan zal bij de realisatie van het gebouw 30 cm peilverschil worden aangehouden tussen de begane grondvloer en de ingangen van het gebouw en de hoogte van de straat. Op deze wijze wordt voorkomen dat bij hevige regenval problemen ontstaan in de parkeergarage en het gebouw.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen¹¹. Hieruit volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over het plan, indien rekening wordt gehouden met de volgende aandachtspunten:

- voor het uitvoeren van werkzaamheden nabij watergangen en waterkeringen kan een vergunning nodig zijn. De geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen staan in de Keur voor waterkeringen en wateren van het Waterschap Rivierenland. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst;
- wanneer sprake is van een toename van het verhard oppervlak moeten compenserende maatregelen getroffen worden in de vorm van waterberging. Wanneer de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m² in stedelijk gebied, kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling. Deze kan aangevraagd worden bij het waterschap.

Het verhard oppervlak neemt met het voorliggende plan niet toe, er geldt hierdoor geen opgave voor waterberging. Verder ligt het plangebied buiten de beschermingszone van de nabijgelegen A-watergang. Hierdoor zijn er op basis van de Keur geen vergunningen nodig in verband met de ligging nabij de watergang.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

¹¹ Digitale Watertoets, Veemarkt 1, Tiel. Waterschap Rivierland. Dossiercode: 20181212-9-19422. 12 december 2018.

4.9.2 Toetsing

Archeologisch beleid gemeente Tiel

Het archeologische beleid van de gemeente Tiel voor deze locatie is vertaald in het bestemmingsplan 'Binnenstad, eerste herziening'. Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Voor de bouw van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² of waarbij grondwerk wordt verricht dat dieper reikt dan 0,3 meter onder maaiveld, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het plangebied is groter dan 500 m². De nieuwe bebouwing wordt daarnaast voorzien van een parkeerkelder tot circa 4,5 meter onder maaiveld. Om die reden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek¹² heeft het plangebied een hoge verwachting voor het voorkomen van archeologische resten uit de Nieuwe tijd. Daarbij worden specifieke vondstcomplexen (demping en grachtvulling met vondstmateriaal en beschoeiingen) worden verwacht gerelateerd aan de ligging van het plangebied binnen de buitenste stadsgracht van Tiel uit begin 16e eeuw. Het plangebied heeft namelijk binnen de buitenste stadsgracht gelegen die de historische stadskern van Tiel heeft omringd. Deze buitenste omgrachting is in 1518 en de navolgende jaren aangelegd. Na de aanleg van de buitenste omgrachting zal er geleidelijk aan een grachtvulling zijn ontstaan, zeker wanneer de gracht ook werd gebruikt om (stads)afval in te gooien. Daarnaast werden er vaak beschoeiingen aangelegd als versterking van de oeverkanten van de gracht. Historisch kaartmateriaal geeft aan dat de buitenste stadsgracht tot aan het begin van de tweede helft van de 17e eeuw heeft bestaan, maar aan het begin van de 19e eeuw niet meer aanwezig was. In de 17e eeuw hebben er baggerwerkzaamheden plaatsgevonden voor de binnenste stadsgracht. Wellicht is het uitgebaggerde materiaal gebruikt om de buitenste stadsgracht deels mee te dempen, samen met van elders aangevoerde grond/aangevoerd dempingsmateriaal. Voor het plangebied is de verwachting dan ook zeer hoog op het voorkomen van archeologische resten uit de Nieuwe tijd. Het plangebied is wel grotendeels bebouwd en voor het gebruik als benzineservicestation zijn er in het noordelijke/noordoostelijke deel van het plangebied (onbebouwd deel) ondergrondse brandstoftanks aangelegd. Funderingen van de bestaande bebouwing reiken tot circa 1 m -mv en de ondergrondse brandstoftanks zijn geplaatst op een diepte van circa 2 tot 3 m -mv.

Geadviseerd wordt geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren indien de geplande bodemingrepen beperkt blijven tot het verwijderen van de vloeren en fundering van de bestaande bebouwing. Niet bekend is of tussen de funderingen tot circa 1 m -mv de bodem vergraven is tijdens de aanleg hiervan, of dat ongeroerd is gebleven. Indien het laatste het geval is kan binnen een groot deel van het bebouwde oppervlak direct onder de vloer van de bestaande bebouwing al archeologie worden aangetroffen. De geplande nieuwbouw van een appartementencomplex zal worden voorzien van een parkeerkelder tot circa 4,5 m -mv. Bij een ongewijzigd inrichtingsplan geldt sowieso het advies om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Geadviseerd wordt dit ver-

¹² Archeologisch bureauonderzoek, Veemarkt 1, Tiel. Econsultancy. Rapportnummer: 6295.002. 7 juli 2020.

volgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek (IVO-P) en nadat de sloop van de bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden (verwijderen bovengrondse delen en betonvloeren). Gezien de vrij beperkte oppervlakte van het plangebied kan het verstandig zijn om bij aantreffen van een behoudenswaardige vindplaats direct een doorstart te maken naar een definitieve opgraving (in overleg met de bevoegde overheid). Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Tiel goedgekeurd PvE.

4.9.3 Conclusie

Mogelijk zijn er archeologische waarden in de bodem aanwezig. Om die reden wordt er vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuvenonderzoek nadat de sloop van de bestaande bebouwing en onderliggende funderingen heeft plaatsgevonden. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Door het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6', is in dit plan gewaarborgd dat de archeologische waarden in het plangebied niet geschaad kunnen worden.

4.10 Cultuurhistorie

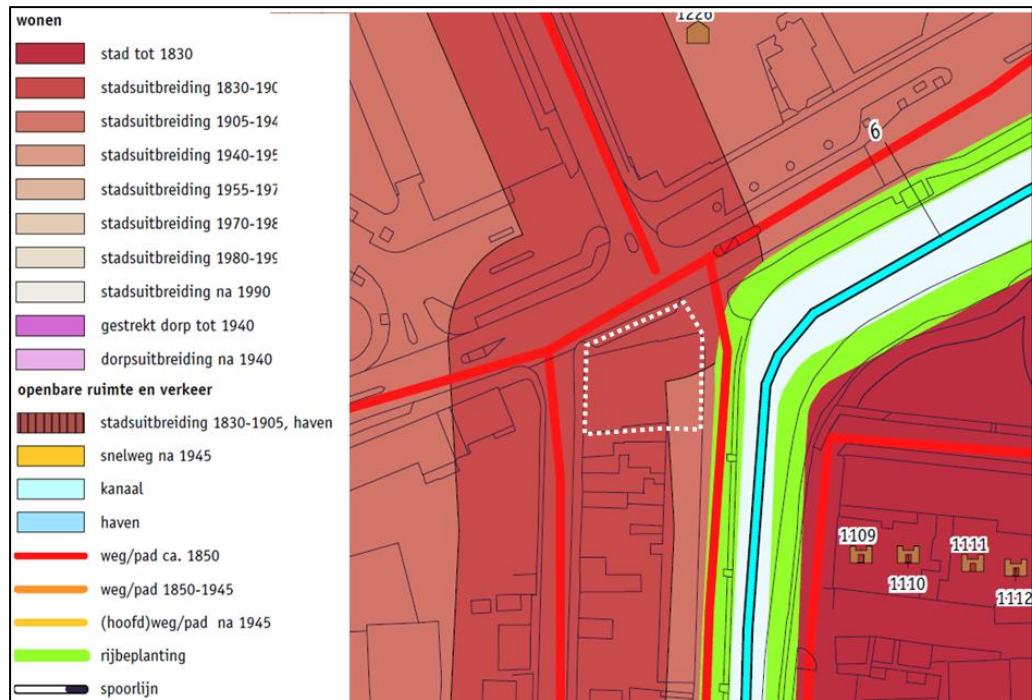
Algemeen

Op grond van de in 2012 in werking getreden Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient in de toelichting van het bestemmingsplan tevens in te worden gegaan op het aspect cultuurhistorie. Er dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. In navolgende afbeelding is de historisch-geografische en architectuurhistorische kenmerkenkaart opgenomen. (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede historisch-geografische en architectuurhistorische kenmerkenkaart en met aanduiding plangebied (witte lijn)

Het plangebied is deels tijdens stadsuitbreidingen tussen 1830 en 1905 en deels tussen 1940 en 1955 bebouwd geraakt. De huidige bebouwing in het plangebied is gebouwd in 1935 en bevat geen monumenten of karakteristieke gebouwen. Door de sloop van deze bebouwing worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

De wegen rondom het plangebied bestaan vanaf ongeveer 1850. Het plan is niet van invloed op de wegen en de cultuurhistorische waarden die hiermee samenhangen blijven behouden.

4.10.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond wat de gevolgen van een plan zijn voor het verkeer en of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.11.2 Toetsing

Verkeer

Met het plan worden een appartementencomplex voor 7 nieuwe appartementen gerealiseerd aan de Veemarkt. Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling

heeft op de omliggende infrastructuur is de verkeersgeneratie bij realisatie van het plan bepaald.

De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie kan worden bepaald aan de hand van CROW-kencijfers. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Voor het bepalen van de ligging van het plangebied, wordt aangesloten op de 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling'. Hierin is het plangebied aangemerkt als 'schil/overloopgebied'. De gemeente Tiel wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. In de nieuwe situatie wordt als gevolg van het plan een verkeersgeneratie van 52,5 verkeersbewegingen verwacht (zie navolgende tabel).

Functie	Omvang	Verkeersgeneratie kencijfer	Totale verkeersgeneratie
Woningen (koop, etage, duur)	7 woningen	7,5	52,5

In de bestaande situatie genereren het tankstation, de wasstraat en de woning verkeer. Voor een tankstation en wasstraat zijn in de CROW publicatie geen kencijfers opgenomen. De verwachting is echter dat de totale verkeersgeneratie in de huidige situatie groter is dan in de nieuwe situatie. Geconcludeerd kan worden dat het verkeer als gevolg van het plan niet of nauwelijks zal toenemen.

Op de begane grond wordt een half verdiepte parkeergarage aangelegd. Deze wordt ontsloten via de Nieuweweg. De parkeergarage wordt afgesloten door middel van een openmazig rolhekwerk aan het eind van het vlakke deel van de hellingbaan. De auto's kunnen zich onderaan de hellingbaan opstellen en vervolgens het rolhekwerk met een afstandsbediening openen.

Vanaf de Nieuweweg kan eenvoudig de Veemarkt kan worden bereikt. De Veemarkt is een ontsluitingsweg en onderdeel van een doorgaande ring om het stadscentrum. Een eventuele toename van verkeer als gevolg van het plan is eenvoudig via de bestaande infrastructuur af te wikkelen.

Parkeren

In het paraplubestemmingsplan parkeren heeft de gemeente de parkeernormen uit de nota 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling' van toepassing verklaard voor alle geldende ruimtelijke plannen. Op basis van deze nota kan bij nieuwe ruimtelijke plannen de hoeveelheid parkeerplaatsen worden bepaald. Als basis voor de Tielse parkeernormen wordt de CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering) gehanteerd.

¹³ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

Op basis van de beleidsnota wordt het plangebied gekwalificeerd als 'schil/overloopgebied'. Voor het plangebied gelden de volgende parkeernormen:

- woningen duur: 1,7 parkeerplaatsen/woning;
- woningen midden: 1,6 parkeerplaatsen/woning;
- woningen goedkoop: 1,4 parkeerplaatsen/woning.

Binnen het plangebied is de realisatie van 7 koopappartementen in het dure segment mogelijk. Dat levert volgens de normen een parkeereis op van 11,9 parkeerplaatsen (7x1,7). Het bouwplan voorziet in het aanleggen van 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

4.11.3 Conclusie

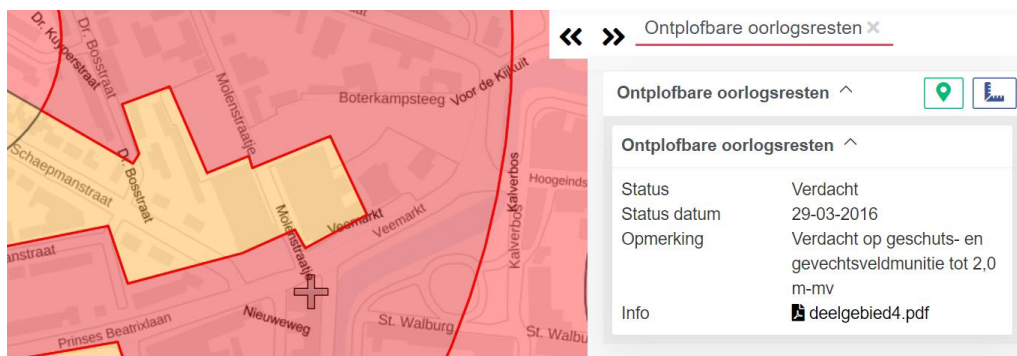
Een eventuele toename van het verkeer vanwege het appartementengebouw leidt niet tot problemen op het omliggende verkeersnet. Daarnaast worden er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de gemiddelde parkeernorm. Het aspect 'verkeer en parkeren' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Explosieven

Wanneer er een concreet gevaar is voor de openbare orde en veiligheid is de gemeente bevoegd om op te treden of eisen te stellen aan conventionele explosieven (CE). Het Rijk regelt via arboregeling de veiligheid op het gebied van conventionele explosieven (CE); een werkgever moet zijn medewerkers een veilige werkomgeving bieden. Bij grondroerende werkzaamheden betekent dit dat de werkgever (van degenen die de werkzaamheden uitvoeren) onderzoekt of op de werklocatie (restanten van) CE in de bodem kunnen liggen. Dat doet de werkgever door een daartoe gecertificeerd bureau een historisch vooronderzoek te laten uitvoeren conform de eisen van het WSCS-OCE (2016). Dit onderzoek is een bureaustudie/archiefonderzoek naar gevechtshandelingen tijdens WOII en vondsten van CE nadien. Als uit dat onderzoek een verhoogd risico op CE blijkt, moet de werkgever maatregelen nemen om dat risico zoveel mogelijk te verkleinen.

4.12.1 Toetsing

De gemeente heeft voor het volledige Tielse grondgebied al een historisch vooronderzoek laten uitvoeren (conform WSCS-OCE 2016). Deze locatie is in het historisch vooronderzoek aangemerkt als verdacht. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van het plan moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO) in de vorm van geschuts- en gevechtsveldmunitie, gedumpte munitie en weggeslingerde munitie tot maximaal 2 m onder maaiveld. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het plangebied onderzocht te worden op de eventuele aanwezigheid van CE.



Uitsnede historische vooronderzoek (bron: gemeente Tiel).

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grond-

slag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Hoofdbestemmingen

Verkeer

De gronden binnen de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, evenementen en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Teneinde flexibiliteit bij inrichtingsprojecten te creëren is in de bestemmingsomschrijving tevens opgenomen dat groenvoorzieningen en water / aterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Kleinschalige gebouwen mogen binnen de bestemming worden gebouwd.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen, aan-huis-verbonden bedrijven en/of bed & breakfast. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is het mogelijk om appartementen in het plangebied te realiseren. In de regels is vastgelegd dat er in het plangebied maximaal 7 woningen mogen worden gerealiseerd.

De bouwregels geven aan dat hoofdgebouwen een maximale bouwhoogte hebben, waarvan de maximale maten op de verbeelding zijn weergegeven. Voor het appartementengebouw is een maximale bouwhoogte van 14 meter opgenomen, met uitzondering van een strook langs de zuidgrens van het plangebied. Hier is de maximale bouwhoogte 3 meter. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

Verder is het mogelijk om onder voorwaarden aan- en uitbouwen te realiseren. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen en het gebruik van de woningen ten behoeve van een zeer kwetsbaar gebouw niet is toegestaan. Dit laatste in verband met de ligging nabij een LPG-tankstation (zie paragraaf 4.7). Onder een zeer kwetsbaar gebouw wordt bijvoorbeeld verstaan:

- woonfunctie voor 24-uurszorg
- dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- kinderopvang

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een dove gevel en balkonschermen. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot geluid (zie paragraaf 4.5).

In de bestemming is tevens een nadere eisen-regeling opgenomen, waarmee het bevoegd gezag de mogelijkheid krijgt nadere eisen te stellen aan de bebouwing ten aanzien van brandveiligheid en externe veiligheid.

Ten aanzien van activiteiten aan huis wordt een onderscheid gemaakt in:

- *aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis)*: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;
- *aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis)*: het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend; welke bedrijven zijn toegestaan bij bedrijf aan huis is weergegeven in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' bij de regels.
- *Bed & breakfast*: het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning.

De vloeroppervlakte die ten behoeve van de hierboven genoemde activiteiten tezamen in gebruik is, mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen.

In de archeologische dubbelbestemming is de specifieke archeologische waarde voor het plangebied vertaald in een juridische regeling. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor het uitvoeren van bepaalde grondroerende werken en werkzaamheden (zoals het afgraven van gronden). De dubbelbestemming maakt het mogelijk een archeologisch rapport te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en uit het rapport dient te blijken dat door de grondroerende werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.

Een belangrijke uitzondering op de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport geldt indien de oppervlakte van het gebouw niet groter is dan de in de bestemming aangegeven oppervlakte, of niet dieper gaat dan de aangegeven diepte.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden, met uitzondering van de 'overige regels', hier verder niet toegelicht.

Onder de 'overige regels' is de parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan parkeerren opgenomen. Deze laatste regel waarborgt dat het slopen, bouwen en/of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen het plangebied alleen mogelijk is wanneer wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

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

7 Procedure

7.1.1 *Overleg en inspraak*

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

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overlegpartners van de gemeente Tiel. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

7.1.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad - Veemarkt 1 heeft vanaf 27 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde reactienota zienswijzen¹⁴ zijn de ingediende zienswijzen samengevat en behandeld. Hieruit is naar voren gekomen dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding hebben geven om het bestemmingsplan aan te passen.

¹⁴ Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad - Veemarkt. Gemeente Tiel. 21 oktober 2021.