

Bestemmingsplan | Toelichting

Tiel West - Lingedijk

Gemeente Tiel

Datum: 18 december 2019

Projectnummer: 170477

ID: NL.IMRO.0281.BP00047-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel van het bestemmingsplan	3
1.3	Locatie	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaan situatie en planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Geldende planologische situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	24
4.1	Milieueffectrapportage	24
4.2	Bodem	25
4.3	Explosieven	28
4.4	Ecologie	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Geluid	36
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Externe veiligheid	41
4.9	Water	43
4.10	Archeologie	49
4.11	Cultuurhistorie	50
4.12	Verkeer en parkeren	51
4.13	Trilling	53
5	Juridische aspecten	54
5.1	Algemeen	54
5.2	Dit bestemmingsplan	55
6	Economische uitvoerbaarheid	58
7	Procedure	59

Bijlagen

- 1. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**
- 2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- 3. Bodemonderzoek**
- 4. Saneringsplan**
- 5. Aanvullend grondwateronderzoek**
- 6. Risicoanalyse Conventionele Explosieven**
- 7. Quick scan natuur**
- 8. Onderzoek stikstofdepositie**
- 9. Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen**
- 10. Besluit ontheffing Wet natuurbescherming**
- 11. Memo bedrijven en milieuzonering**
- 12. Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- 13. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- 14. Besluit hogere grenswaarden**
- 15. Publicatie besluit hogere grenswaarden**
- 16. Onderzoek externe veiligheid**
- 17. Memo waterberging**
- 18. Voorstel plan van aanpak hemelwaterinfiltratie**
- 19. Watertoets**
- 20. Voorstel DSI-hemelwaterinfiltratie**
- 21. Beoordeling parkeersituatie**
- 22. Onderzoek trilling**
- 23. Verslag inloopavond**
- 24. Nota zienswijzen**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het terrein genaamd 'Lingedijk' in Tiel-West bestaat het voornemen om woningbouw te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 74 woningen.

De beoogde woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan Tiel-West, dat is vastgesteld op 15 februari 2012. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie namelijk deels een bedrijfsbestemming en deels een groenbestemming waarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Dit bestemmingsplan ziet dan ook toe op het mogelijk maken van de woningbouwlocatie Lingedijk in Tiel.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

De doelstelling van het bestemmingsplan "Tiel West - Lingedijk" is het bieden van een juridisch kader om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

1.3 Locatie

Het plangebied ligt in de wijk Tiel-West. Aan de locatie grenst het spoor van de treinverbinding tussen Arnhem en Tiel aan de noordzijde en de begraafplaats "Ter navolging" ten zuiden. Ten oosten grenst de straat Lingedijk en ten westen het parkeerterrein van treinstation Tiel. Op het terrein bevindt zich momenteel een woning, een parkeerterrein/voertuigenstalling en een deel met bomen en struikgewassen.



Bovenaanzicht met globale indicatie plangebied in rood (bron: Google maps, bewerking SAB)

1.4 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. 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 bestaan situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Historie

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 slechts een herinnering aan de oorsprong van de stad.

In de 19^{de} eeuw groeide de stad in bescheiden mate zowel ten noordoosten als ten westen van de oude ommuring. Aan het eind van de 19^{de} eeuw zijn de spoorlijn richting Dordrecht en Elst en het Inundatiekanaal (ten zuiden van Tiel) aangelegd. Het Inundatiekanaal had daarbij als doel het voeden van de Hollandse waterlinie in tijden van oorlog. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw groeide Tiel gestaag verder, over de grenzen van het historische centrum. De spoorlijn, het Inundatiekanaal en vanaf 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal vormden de nieuwe begrenzing tot de tweede helft van de twintigste eeuw. In de jaren zeventig van de vorige eeuw werd een sprong over het spoor gemaakt met de bouw van Tiel-Noord. Met de bouw van Passewaay heeft Tiel vanaf de jaren negentig de sprong over het Inundatiekanaal gemaakt.

Tiel-West

Onderhavig plangebied ligt in Tiel-West. Deze wijk is grotendeels in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw ontstaan. De stedelijke uitbreiding heeft plaatsgevonden vanaf (de schil rondom) het oude historische centrum, dus in oost-westelijke richting. In de schil rondom dit oude centrum zijn tijdens de industriële revolutie (vanaf circa 1840) verschillende fabrieken gebouwd, met bijbehorende arbeiderswoningen ('Tielse huisjes'). Nabij deze schil is in 1786 de begraafplaats Ter Navolging in gebruik genomen. Het betreft de op twee na oudste openbare buitenbegraafplaats in Nederland.

Kenmerkend voor Tiel-West is de bedrijvigheid en industrie tussen de Provincialeweg (N834) en het NS-station. Deze bedrijfsmatige ontwikkeling is reeds voor de Tweede Wereldoorlog in gang gezet, met als doel een industriegebied aan de rand van de stad te ontwikkelen. Inmiddels ligt dit gebied midden in Tiel. Overige bebouwing in het plangebied betreft hoofdzakelijk uitbreidingswijken uit de jaren '60 en '70.¹

Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van de stationsomgeving in Tiel. Het ligt langs de historische route de Lingedijk. De bebouwing aan de Lingedijk dateert voornamelijk uit de periode voor 1960.

¹ Bron: Bestemmingsplan Tiel - West.

Het centrum van Tiel bevindt zich op korte afstand richting het zuiden. De historische begraafplaats grenzend aan het plangebied wordt getypeerd door de grote hoeveelheid bomen en groen.

Op het oostelijke deel van het terrein bevinden zich een vrijstaande woning en een parkeerplaats. De vrijstaande woning op het terrein ligt direct tegen het spoor. Tussen de woning en de begraafplaats ligt een deels verhard terrein dat in gebruik is als parkeerterrein en stalling voor voertuigen en aanhangwagens. De ingang daarvan grenst aan de begraafplaats. Het westelijke deel van het terrein kenmerkt zich door groen, voornamelijk in de vorm van bomen en struiken. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.750 m².



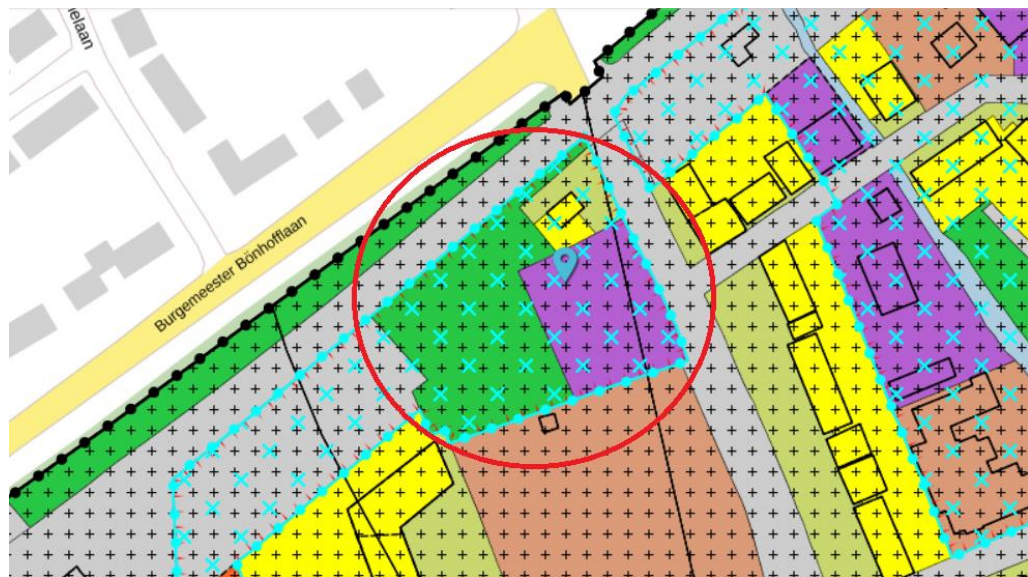
Plangebied vanaf de Lingedijk, vanuit zuidelijke richting (bron: Google streetview)



Plangebied vanaf de Lingedijk, vanuit noordelijke richting (bron: Google streetview)

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tiel-West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 15 februari 2012.



Uitsnede uit verbeelding met aanduiding plangebied (rood)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Verder geldt de bestemming 'Bedrijf' en heeft een klein deel van de gronden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Voor het plangebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'.

Deze dubbelbestemmingen zijn gericht op de bescherming van archeologische waarden en verplichten tot het uitvoeren van onderzoek bij bouwwerkzaamheden groter dan 5.000 m², respectievelijk 10.000 m² en wanneer er grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 m onder het maaiveld.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' opgenomen voor de gronden van het plangebied waarbij onder andere woningen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen, mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze is echter vernietigd door de Raad van State² en dus niet toepasbaar.

Toetsing

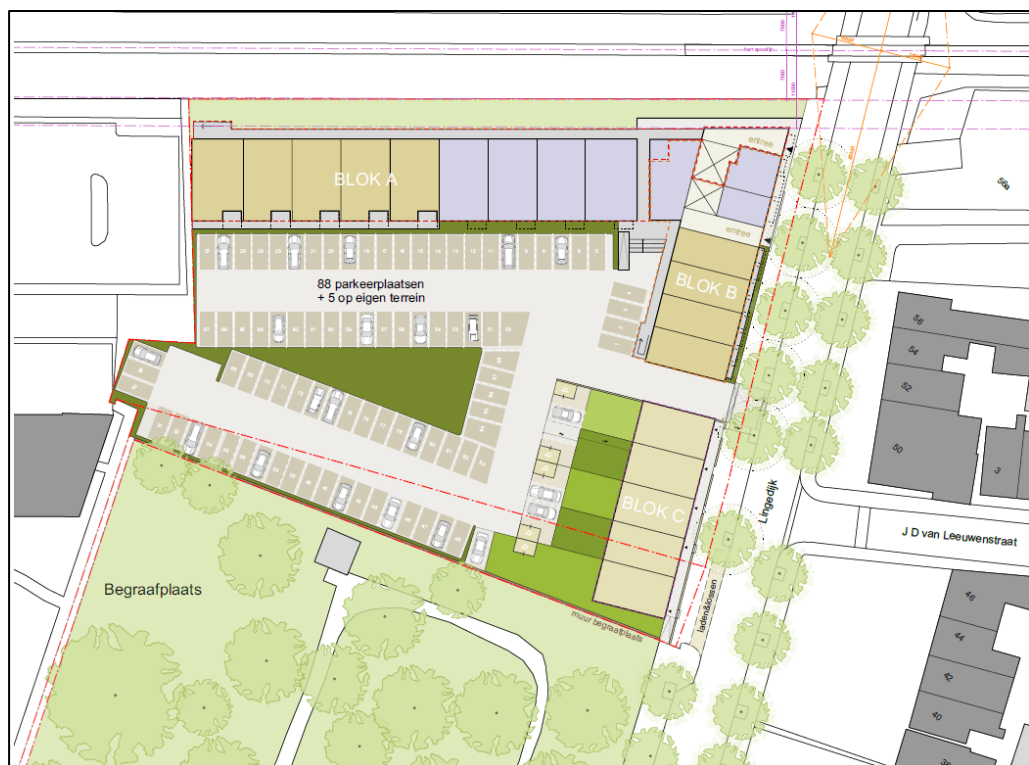
Onderhavig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien de wijzigingsbevoegdheid is vernietigd door de Raad van State en de realisatie van de woningen, zoals toegelicht in paragraaf 2.3, niet zijn toegestaan binnen de geldende bestemmingen. Bovendien zijn in onderhavig plangebied naast gestapelde woningen ook grondgebonden woningen voorzien. Daarom is er een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig.

² Uitspraak 201204468/1/R2 Raad van State.

2.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de realisatie van 74 woningen. Dit aantal bestaat uit 41 driekamerappartementen, 28 tweekamerappartementen en 5 grondgebonden eengezinswoningen (bouwhoogte maximaal 10 m). Het appartementengebouw bestaat uit vijf bouwlagen (bouwhoogte maximaal 16 m). Deze komt grotendeels parallel aan het spoor te liggen en krijgt ter plaatse van de spoorwegovergang een hoekverdraaiing die de richting van de Lingedijk volgt. De eengezinswoningen worden gesitueerd aan de Lingedijk en worden uitgevoerd met een achtertuin en bergingen. Met deze situatie vormt de nieuwbouw een duidelijke begeleiding langs zowel het spoor als de Lingedijk.

Het parkeerterrein ten behoeve van de nieuwbouw wordt op het (afsluitbare) binnenterrein gerealiseerd. Het terrein grenst met de zuidzijde aan de begraafplaats en aan de westzijde aan het parkeerterrein van het station en een appartementengebouw. Totaal worden er 93 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 5 op het eigen terrein van de eengezinswoningen. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Lingedijk, waarbij de toegang tot het parkeerterrein tussen het appartementencomplex en de woningen aan de Lingedijk wordt gesitueerd.



Stedenbouwkundig plan juli 2019 (bron: opZoom Architecten)

Functioneel programma

Het voorliggende plan zal een menging zijn van huur- en koopwoningen met de volgende verdeling;

- 5 grondgebonden koopwoningen
- 41 driekamerappartementen in de vrije huursector
- 28 tweekamerappartementen in de sociale huursector

De 41 driekamerappartementen in de vrije huursector krijgen een gebruiksoppervlakte van 69 m², de 28 tweekamerappartementen in de sociale huursector een gebruiksoppervlakte van 49 m² en de 5 grondgebonden woningen een gebruiksoppervlakte van 150 m².



Vogelvlucht ontwikkeling vanaf noordoostelijke richting (bron: opZoom architecten)



Gevelaanzicht vanaf spoorzijde (bron: opZoom architecten)



Vogelvlucht ontwikkeling vanaf zuidwestelijke richting (bron: opZoom architecten)



Gevelaanzicht vanaf de Lingedijk (bron: opZoom architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Rijksbeleid

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

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

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

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden er in het plangebied aan de Lingedijk in totaal 74 wooneenheden in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

In een separate memo³ is voor de ontwikkeling van de Lingedijk een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de doelstellingen van het rijksbeleid. In het bijzonder wordt vermeld dat de toetsing heeft aangetoond dat er met het voorziene gemengde programma sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Bovendien past de herontwikkelingslocatie Lingedijk binnen de filosofie om verouderde niet meer functionerende terreinen te herstructureren ten behoeve van functies waar wel behoefte aan is. Daarnaast pas deze herstructurering in het kader van het efficiënt en doelmatig omgaan met de schaarse ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welarend Gelderland centraal gesteld.

De provincie formuleert daartoe 7 ambities:

- 1 Energietransitie: van fossiel naar duurzaam middels een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten.

³ SAB (2019), Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Tiel, Lingedijk. Projectnummer 170477. 23 april 2019.

- 2 Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer middels een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid.
- 3 Circulaire economie: sluiten van kringlopen middels een voortvarend en innovatief circulair beleid.
- 4 Biodiversiteit: werken met de natuur middels een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit.
- 5 Bereikbaarheid: duurzaam verbonden middels een efficiënte, duurzame en innovatieve infrastructuur, toegesneden op de veranderende vraag.
- 6 Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio middels een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
- 7 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam woon- en leefklimaat dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Wonen

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt.

Toetsing

De locatie Lingedijk maakt deel uit van het stedelijk gebied, alwaar met dit plan wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de doelstellingen inzake ruimtelijke kwaliteit, een goed woon- en leefklimaat en de leefbaarheid van Tiel. Het plan past daarmee binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 19 december 2018 is de actualisatie van de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening staan regels die horen bij de Omgevingsvisie. Met de Omgevingsvisie en –verordening anticipeert de provincie Gelderland op de Omgevingswet. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn hieruit de volgende onderdelen relevant.

Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda voor de desbetreffende regio.

Ladder

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande

gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Intrekgebieden

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Conclusie

Onderhavig plan betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening. De Ladder, die ook in de verordening is genoemd maar niet is opgenomen, is voor onderhavig plan doorlopen. Dit is besproken in paragraaf 3.1.2. Hieruit blijkt dat het plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave wonen voor de regio. Daarnaast vormt voorliggend geen belemmering als het gaat om de opgave voor intrekgebieden. Het voorliggend plan past binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ambitiedocument 2016 - 2020

De gemeente Tiel maakt deel uit van de Regio Rivierenland. Regio Rivierenland is een samenwerkingsverband van tien gemeenten in de Betuwe en de Bommelerwaard. De gemeenten ontwikkelen daarin eigen beleid en nemen eigen formele besluiten.

In 2014 zijn door de regio drie economische speerpunten vastgesteld, op basis waarvan de aangesloten gemeenten verdere samenwerking en focus zoeken.

Het zijn de volgende speerpunten:

- Agribusiness: de tuinbouw in de regio wordt nóg meer toonaangevend in Europa.
- Economie en logistiek: de regio komt in de top 3 van logistieke hotspots van Nederland.
- Recreatie en toerisme: de regio bereikt een jaarlijkse omzetgroei van 5%.

Het doel van het Ambitiedocument is om de aan te pakken uitdagingen gericht en weloverwogen te kunnen doen. Hiertoe zijn de volgende doelstellingen aangegeven:

- 1 Beter benutten van de kwaliteiten (prettig vestigingsklimaat en beleving van de sterke kwaliteiten agribusiness, rivieren, het kleinschalige landschap, cultuurhistorie en karakteristieke dorpen als 'unique selling point' (DNA)).
- 2 Verbetering van het sociaaleconomische profiel (gekenmerkt door een relatief hoge werkloosheid, laag opleidingsniveau en een relatief ongezonde bevolking).

- 3 Versterking van het woon- en leefklimaat (de regio vergrijsst en de leefbaarheid gaat achteruit in de vele kleine kernen. 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).
- 4 Het faciliteren van initiatieven vanuit de samenleving (onder andere door het samenwerken in netwerkorganisaties).
- 5 Het inspelen op ontwikkelingen (onder andere door het, zowel op bestuurlijk en uitvoerend niveau, samenwerken met partners zoals provincie, landelijke overheid en Europa).

Toetsing

Het plan betreft een bestemmingswijziging van binnenstedelijk gelegen gronden naar woningen. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de regionale ambities zoals verwoord in het Ambitiedocument; in het bijzonder aan de versterking van het woon- en leefklimaat.

3.3.2 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

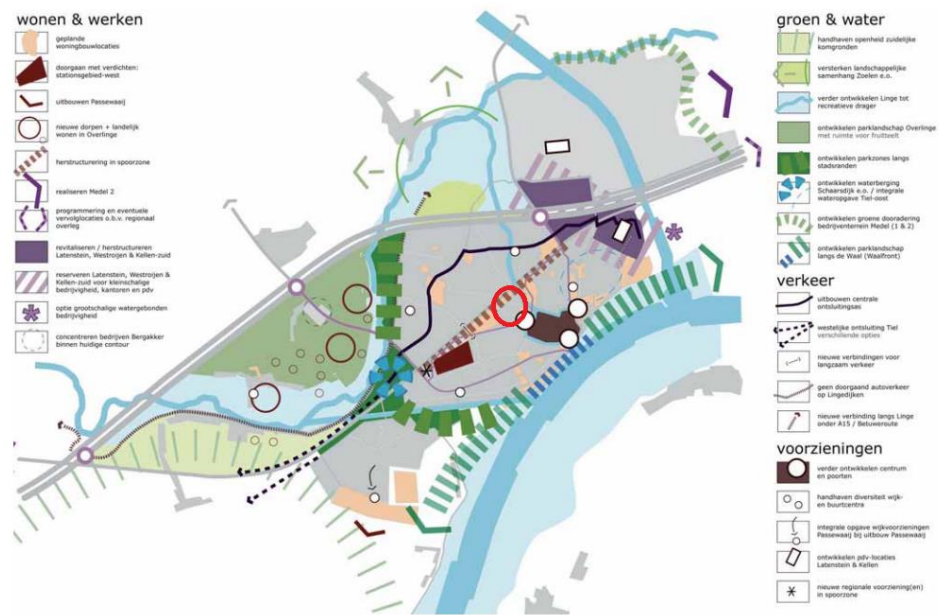
Wat betreft de aanwezige woningbehoefte tot 2030 wordt, gezien de vele onzekerheden, rekening gehouden met een ruime bandbreedte. Er wordt een ondergrens van ruim 4.000 woningen aangehouden en een bovengrens van rond de 6.000 woningen. Wat betreft mogelijke woonmilieus moet Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus. Voor de periode tot 2030 kan Tiel aan dit lijstje ook groene woonmilieus toevoegen, gekoppeld aan de noodzakelijke landschapontwikkeling rond de stad.

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).

De locatie Lingedijk valt in de structuurvisie onder 'herstructurering in spoorzone' zoals uit navolgende strategiekaart blijkt.



Uitsnede strategiekaart Structuurvisie Tiel 2030 met aanduiding plangebied (rood)

De structuurvisie noemt drie typen woningbouw: stedelijk wonen, suburbaan wonen en landelijk wonen.

De locatie Lingedijk valt onder de categorie stedelijk wonen. Het stationsgebied zal de komende decennia een gedaanteverwisseling ondergaan. Ook hier is sprake van voormalige bedrijventerreinen, die moeten worden omgevormd tot een nieuw woon- en werkgebied.



Structuurvisiekaart stedelijk ontwikkelingsgebied 'stationsgebied'

Conclusie

Het plan sluit aan op het beleid neergelegd in de structuurvisie Tiel 2030. Met onderhavig plan wordt één van de binnenstedelijke locaties zoals genoemd in de structuurvisie ingevuld met woningbouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan het driesporenbeleid uit de structuurvisie. Onderhavig plan past onder de noemer 'stedelijk wonen', zoals genoemd in de structuurvisie.

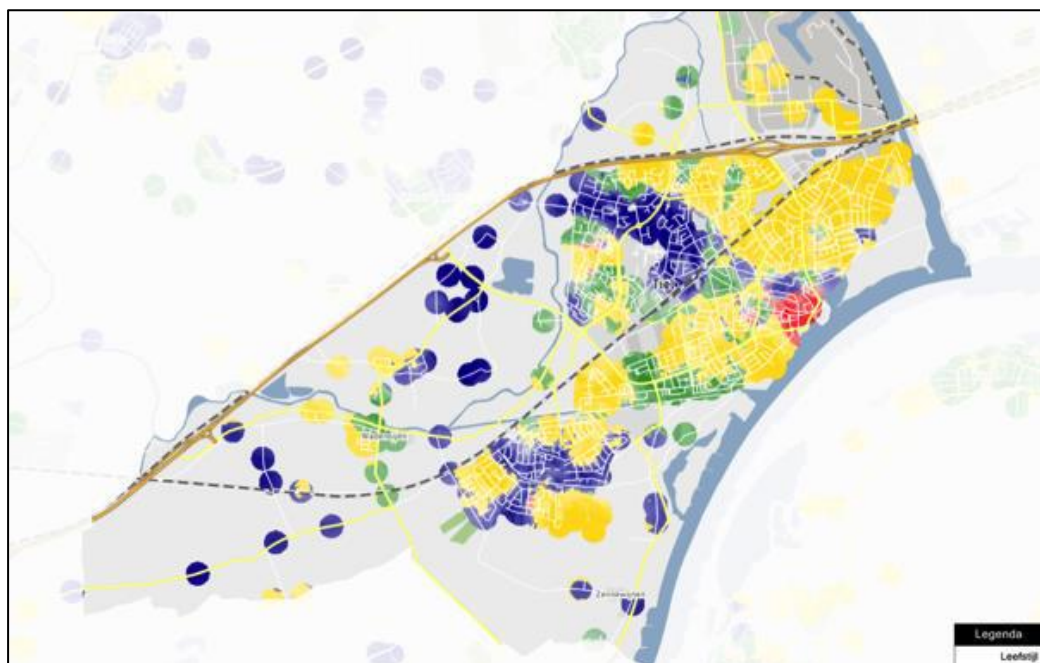
3.3.3 Tielse Woonvisie 2014-2018

Woonvisie Tiel 2014-2018

De woonvisie van de gemeente Tiel schetst de middeninkomens als een van de belangrijkste doelgroepen binnen haar woonbeleid. Deze doelgroep heeft het lastig om een woning te huren of te kopen. Daarbij wordt aangegeven dat dit probleem in Tiel onder andere voortkomt uit het feit dat de dure huursector in zeer beperkte mate in Tiel aanwezig is (minder dan 1% van de totale woningvoorraad). De gemeentelijke woonvisie zet dan ook in op het vergroten van het aanbod dure huurwoningen. Daarnaast wordt de startersgroep als een doelgroep binnen het Tielse woonbeleid genoemd. Aangegeven wordt dat starters een diverse woonvraag kennen waardoor de gemeente in wil zetten op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Dit maakt dat huishoudens met een midden en hoger inkomen goedkopere woonruimten achterlaten voor starters.

Leefstijlen gemeente Tiel

Ook de leefstijlen van mensen speelt een rol in de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. Zoals op de navolgende afbeelding is af te leiden, kent de gemeente Tiel een diversiteit ten aanzien van de leefstijlen van haar inwoners. In algemene zin geldt dat de gele leefstijl het meest vertegenwoordigd is, maar dat, onder andere rondom het plangebied, ook de groene en blauwe leefstijl terug te vinden is.



Leefstijlen in de gemeente Tiel (Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland)

Mensen met een gele leefstijl wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflictmijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.

De groene leefstijl sorteert het eerste van de leefstijlen voor op het ouder worden. Ze zijn goed op de hoogte van de verschillende voorzieningen en betrekken het liefst net voordat het 'nodig' is een ouderenwoning. Daarbij blijven ze het liefst in hun eigen dorp wonen, mits er voorzieningen in de buurt zijn. Een veilige wijk in een middelgrote stad behoort ook tot de mogelijkheden. Zeker zo lang het een gesloten wooncomplex is, met voorzieningen in de buurt. De groene leefstijl zoekt bij de gemeente / corporatie / huisarts (allen autoriteit) zekerheid. Ze willen geholpen worden bij de keuzes die ze maken. Wanneer ze hun dorp toch uit moeten, gaan ze bij voorkeur naar een plek waar ze tussen gelijkgestemden en mensen uit de eigen leeftijdsgroep kunnen wonen.

Huishoudens met een blauwe leefstijl zijn sterk gericht op maatschappelijk presteren en zelf regie houden over het eigen leven. Dit komt tot uiting in een sterke ambitie om iets in het leven te bereiken. Maatschappelijk succes mag ook getoond worden. De carrière, de woning, de woonwijk en soms zelfs de stad, de auto, de kleding vormen in dit kader belangrijke attributen. Deze groep blijft het liefst wonen in de eigen woning of kiest ervoor te gaan wonen in een klein wooncomplex met mensen die op dezelfde manier in het leven staan als zij. De verschillen in de groep zijn klein, mensen hebben ongeveer hetzelfde inkomen en dezelfde sociale status. Het gebruik van voorzieningen wordt bij deze groep bepaald door de kwaliteit, niet door de nabijheid. Ze gebruiken meer dan de andere groepen de auto. De wijk kenmerkt zich door kwalitatief hoogwaardige woningen en openbare ruimte en is veelal gelegen aan de rand van de stad (lage dichtheid). Men houdt van privacy en rust. De burens kunnen een netwerk vormen, maar als er veel diversiteit is, zoekt men elkaar niet op.

Toetsing

Met de appartementen wordt voorzien in woningen die geschikt zijn voor starters. De grondgebonden woningen maken een verdere doorstroming mogelijk waardoor eveneens het aanbod voor starters vergroot wordt. De kwantitatieve behoefte aan woningen is reeds onderbouwd in paragraaf 3.1.2. De onderhavige ontwikkeling past binnen de woonvisie.

3.3.4 Welstandsnota, inclusief 1e en 2e wijziging, gemeente Tiel

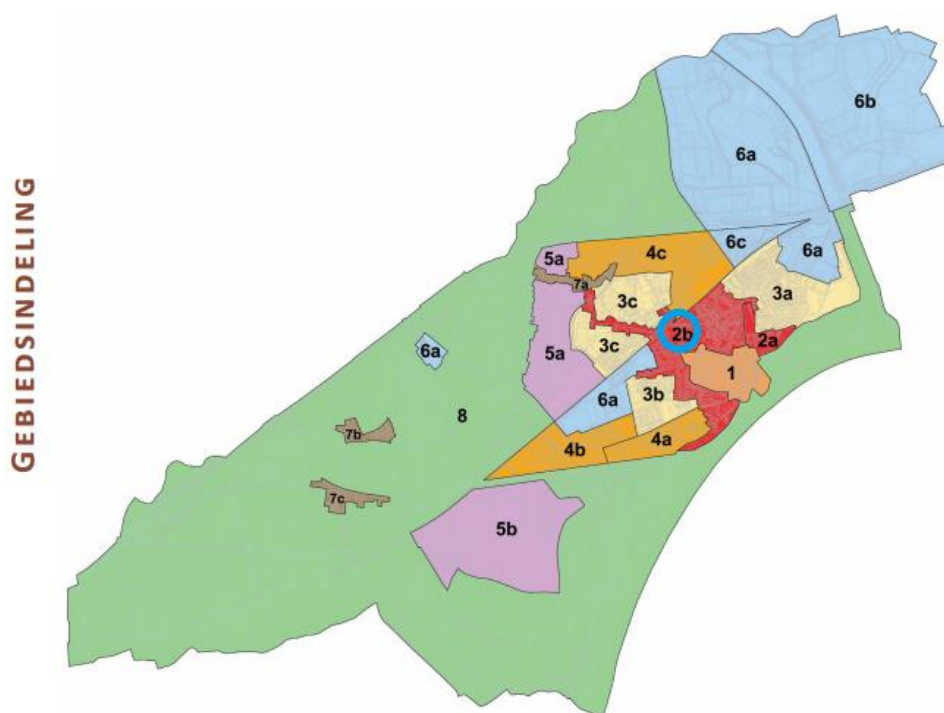
Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in de welstandsnota. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Uit de welstandskaat met de welstandsniveaus blijkt dat het plangebied onder een gebied met een 'bijzonder welstandsniveau' valt. Dit zijn gebieden die stadsbeeldbepalend zijn en een grote architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische

waarden kennen. Daarnaast is Tiel opgedeeld in specifieke deelgebieden die qua stedenbouwkundige opzet en uitstraling van de bebouwing samenhang vertonen. Dit plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'centrumschil'.

Toetsing

De nieuwbouw wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de welstandcriteria door de onafhankelijke stadsbouwmeester.



Deelgebiedenkaart

<p>1 CENTRUM 1 CENTRUM</p> <p>2 CENTRUMSCHIL 2A FABRIEKSLAANTJE / BINNENHOEK 2B STERREBOS / STATIONOMGEVING / SANTWIJCK</p> <p>3 TRADITIONELE WONINGBOUW 3A BOMENBUURT/HET GOOIJ/VOGELBUURT 3B BURGEMEESTERWIJK/BLOEMENBUURT 3C ORANJEWIJK/ELZENPAS/BOERHAVELAAN</p> <p>4 GROOTSCHALIGE PLANMATIGE WONINGBOUW 4A HERTOGENWIJK 4B RIDDERWEIDE 4C DE HENNEPE/KLOOSTERBUURT/SCHEPENBUURT/ DRUMPT- NOORDOOST</p>	<p>5 PROJECTMATIGE WOONWIJK 5A RAUWENHOF / DRUMPT-ZUID 5B PASSEWAAIJ</p> <p>6 BEDRIJVENTERREINEN 6A PAPESTEEG / KELLEN / LATENSTEIN / BERGAKKER 6B MEDEL 6C WESTROIJEN</p> <p>7 DORPEN 7A DRUMPT 7B KAPEL-AVEZAATH 7C WADENOIJEN</p> <p>8 8 BUITENGEBIED</p>
--	--

Kaart gebiedsindeling uit welstandsnota (plangebied aangeduid met blauwe cirkel)

3.3.5 Mobiliteitsvisie Tiel 2008-2020

Algemeen

Tiel ontwikkelt zich tot een stad met een regionale functie. Hiertoe staan diverse ruimtelijke en economische projecten (zoals Waalfront, Stationsomgeving, de ontwikkeling en de uitbreiding van Medel) op stapel, die een groeiende mobiliteitsbehoefte tot gevolg hebben. De mobiliteitsvisie Tiel 2008 - 2020 beschrijft hoe het best in deze mobiliteitsbehoefte kan worden voorzien. Negatieve effecten van het autoverkeer, in de

vorm van luchtvervuiling, geluidsoverlast, barrièrewerking van hoofdroutes en verkeersonveiligheid, worden waar mogelijk teruggedrongen.
Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt verder gestimuleerd als alternatief voor de auto.

Ontsluiting stationsgebied

De Mobiliteitsvisie doet ook uitspraken over het stationsgebied en de spoorovergang aan de Lingedijk, welke direct ten oosten grenst aan het plangebied. Ontwikkeling van de stationsomgeving vereist een goede bereikbaarheid vanuit oostelijke en westelijke richting. De Lingedijk vormt nu een belangrijke schakel in het bestaande wegennet dat de stationsomgeving ontsluit. Dit wegennet is daartoe echter niet toereikend en er zullen nieuwe verbindingen nodig zijn.

Toetsing

Voorliggend plan ligt direct aan de Lingedijk. In het verkeers- en vervoersplan uit 2007 is al benadrukt dat er aanvullende verkeersaders moeten komen die wegen als de Lingedijk meer ontzien van verkeer. In paragraaf 3.3.5. wordt het masterplan Tiel toegelicht waarin de verkeersstructuur rondom het stationsgebied een hoofdbestandsdeel is van het raamwerk.

3.3.6 Masterplan stationsgebied Tiel

Algemeen

In 2008 is het Masterplan Stationsgebied Tiel opgesteld. Het Masterplan Stationsgebied is een plan op hoofdlijnen, bestaande uit een duurzaam ruimtelijk kader met flexibele invullingen. Met het oog op de lange doorlooptijd van 20 tot 30 jaar, ligt de nadruk op het raamwerk; de verkeerstructuur en openbare ruimte, en niet op de invullingen. Veranderingen in programma en niet te voorziene ontwikkelingen kunnen een plek krijgen zonder het plan geweld aan te doen. Het accent ligt allereerst op woningbouw, voor de langere termijn kan het aandeel werken en/of voorzieningen nog wijzigen.

Het Stationsgebied ligt strategisch in Tiel. Het is de potentiële schakel tussen oost en west, tussen noord en zuid en ligt te midden van het omliggende landschap en de stad. De ruimtelijke opgave bestaat uit het opnieuw verknopen van stad en ommeland en van stadsdelen onderling, nu van elkaar gescheiden door infrastructuur of mono-functionele en vaak ontoegankelijke gebieden. Van een gebied met vele anonieme achterkanten moet het Stationsgebied een stadsdeel met voorkanten worden: het nieuwe gezicht van Tiel.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stationsgebied:

- Tiel als aantrekkelijke woonstad;
- de Binnenstad vitaal houden;
- versterking van de regiofunctie;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Deelgebied Ter navolging

Het plangebied maakt deel uit van het 'deelgebied Ter Navolging'. Dit gebied wordt in het masterplan reeds aangemerkt als stedelijke woonlocatie langs het spoor. Aan de hand van voorbeelduitwerkingen is er voor dit deelgebied het volgende stedelijke milieu en ruimtelijke principe opgesteld;

- *Wooncomplex op stedelijke plint.*

De locatie langs het spoor op loopafstand van het station wordt ingevuld met appartementen uitkijkend over het groene monument Ter navolging.

Verder zijn er een aantal spelregels opgesteld om de ambities te vertalen naar concrete kaders. Voor het plangebied is reeds bepaald in welke richting de voorkant van de bebouwing georiënteerd moet worden. Ditzelfde geldt voor de bouwhoogtes en de verplichte rooilijnen.

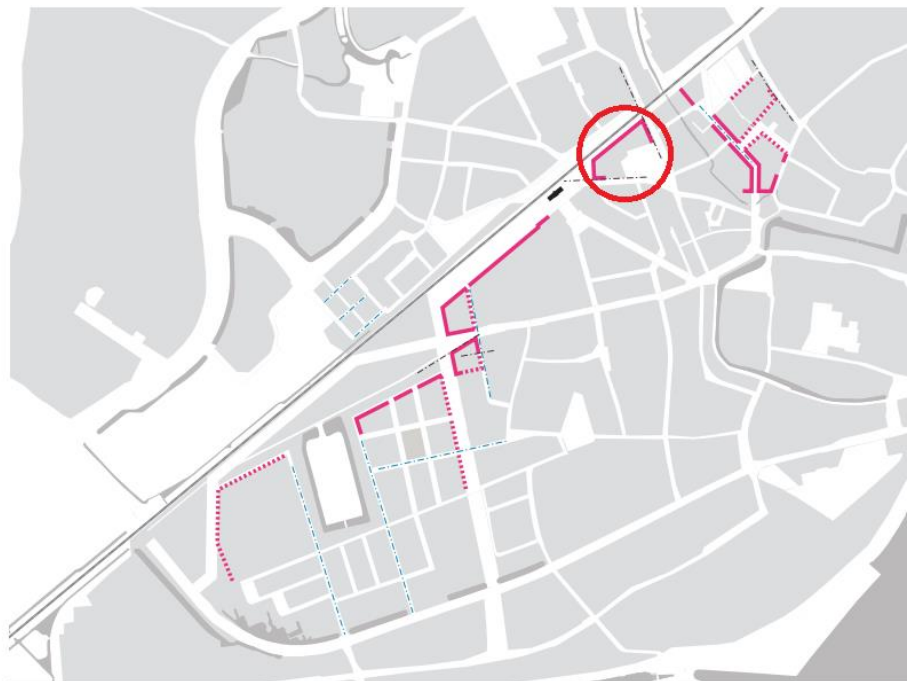
Voor de locatie is het verlangen om er tussen de 50 en 100 appartementen te realiseren met een bouwhoogte van 4 tot 6 bouwlagen. De rooilijnen dienen voor 100% te worden bebouwd.



verplichte voorkanten



bouwhoogtes



verplichte rooilijnen

Verbeelding 'spelregels' Masterplan stationsgebied Tiel met globale aanduiding plangebied in rood.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in 74 woningen. Het voorziene appartementengebouw sluit met 5 bouwlagen aan bij de spelregel van 4 tot 6 bouwlagen. Bovendien sluit het plan aan op de voorgeschreven rooilijnen in hoekvorm.

3.3.7 Milieuvisie Tiel 2010-2020

In de Milieuvisie 2010-2020 is aangegeven wat de milieudoelstellingen van de gemeente voor deze periode zijn. De visie valt in twee delen uiteen. Het eerste deel geeft een doelstelling voor 2020 per milieuthema aan. Het tweede deel omschrijft de gewenste milieukwaliteit die bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagestreefd. Daarbij is de gewenste milieukwaliteit afgestemd op het gebiedstype. Omdat de milieukwaliteit in Tiel op veel plaatsen wezenlijk beter is dan de wettelijke milieunormen aangeven, is het tenminste behouden van deze kwaliteit uitgangspunt in de Milieuvisie.

Voor de ontwikkellocaties in het plangebied Tiel West geldt over het algemeen het gebiedstype Groenstedelijk wonen. De bijbehorende na te streven milieukwaliteit zoals gedefinieerd voor onder andere de thema's geluid, luchtkwaliteit en bodem kan consequenties hebben voor het ontwerp en de inrichting van deze ruimtelijke projecten. De milieukwaliteit, die als inspanningsverplichting geldt, is weergegeven als Niveau Tiel in de navolgende tabel.

GROENSTEDELIJK WONEN 1		Wettelijk niveau	Niveau Tiel	Hoog ambitie niveau
Geluid:				
- L _{den} [dB] maximaal		63	48	43
- L _{max} [dB]		70	65	60
Luchtkwaliteit:				
- NO ₂ [µg/m ³]		40	30	25
- PM10 [µg/m ³]		40	25	20
- Aantal overschrijding PM10 24-uursgemiddelde		35	30	20
Externe Veiligheid:				
- Plaatsgebonden Risico [m]		1 * 10 ⁻⁶ n.v.t.	1 * 10 ⁻⁶	1 * 10 ⁻⁷ Geen woningen in invloedsge- bieden E.V.
- Groepsrisico				
Bodem:		I	Generiek wonen	AW-2000
Lichthinder: Ambitiewaarde voor lichtemissie t.o.v. woningen door verlichtingsinstallaties				
te hanteren parameter	toepassings- condities			
verlichtings- sterkte E _v op de gevel	dag en avond 07:00 – 23:00	10 lux	5 lux	2 lux
	nacht 23:00 – 07:00	2 lux	1 lux	1 lux

Milieukwaliteitsprofiel Groenstedelijk wonen

Daarnaast moet voorkomen worden dat nieuwe ontwikkelingen, zoals aanpassing van de wegenstructuur, een negatief effect hebben op de milieukwaliteit in de te conserveren gebieden.

Toetsing

In onderhavig plangebied wordt, in lijn met het gemeentelijk beleid, de milieukwaliteit, die geldt voor het gebiedstype Groenstedelijk wonen, nagestreefd en staat energiezuinige bouw centraal. Voor een nadere onderbouwing van de haalbaarheid op het gebied van diverse milieuaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 *Besluit m.e.r.*

Inleiding

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. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

4.1.2 *Toetsing*

Er is in het kader van onderhavig plan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd⁴. Het doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van de voorgenomen activiteit aan het bevoegd gezag. Er wordt in een vormvrije m.e.r.-beoordeling een antwoord gegeven op de vraag of er vanwege de uitvoering van de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is, conform artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. jo. de leden 1 tot en met 3 van artikel 7.16 van de Wet milieubeheer, ingegaan op de volgende onderdelen:

- a de kenmerken van het project;
- b de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- c de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de kenmerken van het project in relatie tot de kwetsbaarheden van de omgeving is in de vormvrije m.e.r.-beoordeling ingezoomd op de navolgende milieuaspecten.

- Archeologie: er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten aangezien archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht voor het plangebied gezien de oppervlakte onder de grenswaarden blijft zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan.

⁴ SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Lingedijk. Projectnummer 170477. 15 mei 2019.

- Geluid: er zijn geen noemenswaardige nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect geluid. De verkeerstoeiname is namelijk beperkt en zal slechts een zeer beperkte toename van wegverkeerslawaai met zich meebrengen.
- Lucht: Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
- Natuur, gebiedsbescherming: Het benodigde vervolgonderzoek naar beschermde soorten dient uit te wijzen of er verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Indien dit het geval blijkt dient er een ontheffing/dienen er ontheffingen van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en mitigerende maatregelen te worden getroffen. Deze stappen zullen worden uitgevoerd alvorens de werkzaamheden worden gestart.
- Natuur, soortenbescherming: Er zijn geen belangrijke nadelig gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden en soorten.
- Verkeer: Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten. De toename van het verkeer kan, gezien de beperkte verkeertoeiname in relatie tot de verkeersintensiteiten van omliggende wegen, naar verwachting worden opgevangen in het heersende verkeersbeeld.

4.1.3 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan 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 bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Toetsing

Aanvullend bodemonderzoek

In 2011 is er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd in relatie met de verkooponderhandelingen van de gronden aan de initiatiefnemer Klokgroep. Destijds zijn de gronden niet verworven en is het bodemonderzoek niet volledig uitgewerkt in een rapport. Daarom is er in mei 2017 een aanvullend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek⁵ uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies en adviezen uit het aanvullen-

⁵ Hopman en Peters (2017). Aanvullend bodemonderzoek inclusief asbest NEN 5707 Lingedijk 3 te Tiel. Rapportnummer: 17-P-080. 22 mei 2017.

de bodemonderzoek en asbestonderzoek van 2017 beschreven. Het volledige rapport is te vinden als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek

Wat betreft de reguliere verontreinigingen is er sprake van een sterk heterogene verontreiniging op het centrale deel van het terrein. De verontreiniging hangt samen met de aanwezigheid van stortmateriaal of bijmengingen van puin of koolas/sintels. Een eenduidige relatie tussen de intensiteit van de bijmengingen en het concentratieniveau is niet te geven. Er wordt vanuit gegaan dat in het centrale deel van de onderzoekslocatie heterogeen verdeeld matig tot sterk verhoogde concentraties voorkomen. Uitgaande van een oppervlakte circa 3.400 m² voor dit deel dient te worden uitgegaan van circa 3.400 m³ matig tot sterk verontreinigde grond. In ieder geval zal worden voldaan aan de criteria uit de Wet Bodembescherming voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Wat betreft asbest is sprake van één spot van verontreiniging boven de interventiewaarde. In het onderzoek uit 2011 en het huidige onderzoek zijn in de omliggende boringen/proefgaten wezenlijk andere bodemprofielen aangetroffen. Op grond hiervan wordt een globale (maximale) omvang ingeschat van circa 120 m², uitgaand van een laagdikte van 1,5 meter van asbesthoudend materiaal.

Op grond van het feit dat geen asbest in de actuele contactzone wordt aangetroffen en op grond van het feit dat het hechtgebonden asbest betreft zal geen sprake zijn van humane risico's.

Advies

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en asbest. Handelingen in of met de grond op het terrein zijn in het kader van de Wet bodembescherming verboden.

Voor saneringswerkzaamheden van de verontreiniging is toestemming nodig van de overheid in de vorm van een saneringsplan dan wel BUS-melding.

Saneringsplan

Ten behoeve van het project Lingedijk is een saneringsplan⁶ opgesteld. Hierin worden de maatregelen beschreven van de uit te voeren sanering. Voor de planlocatie gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- Op de gehele locatie vindt een herontwikkeling plaats. Het ontwikkelingsgebied kent een sterk verontreinigd centraal gedeelte en een licht verontreinigd gedeelte (noordelijk deel van de locatie grenzend aan de spoordijk en zuidwestelijk deel grenzend aan de begraafplaats). Om grondverzet binnen het gehele gebied mogelijk te maken is ervoor gekozen procedureel te kiezen voor een saneringsplan;
- Conform de vigerende regelgeving dient de bodem in beginsel geschikt te worden gemaakt voor de toekomstige functie(s). Hierbij wordt het risico voor mens, plant en dier als gevolg van blootstelling weggenomen;
- Voor de sanering op de locatie wordt uitgegaan van een functionele sanering. Op de locatie zijn 4 specifieke functies te onderscheiden:
 - Niet grondgebonden woningen;

⁶ Hopman en Peters (2019). Saneringsplan t.b.v. nieuwbouw Lingedijk 3 Tiel. Rapportnummer: P1800472/V2. 19 april 2019.

- Grondgebonden woningen en tuin: extensief gebruik
- Parkeerterrein
- Tracé van kabels en leidingen
- Groenvoorzieningen
- In relatie tot de functionele saneringsmaatregelen kunnen de functies 1 en 3 opgevat worden als een gelijkwaardig maatregelenpakket, te weten duurzame afdekking. Dit geldt in beginsel ook voor de onderscheiden functies van de grondgebonden woningen, de realisatie van een kabel-leidingtracé en de groenvoorzieningen: aanbrengen leeflaag van 1 meter;
- Het betreffende terrein is geleden tegen de spoordijk van de verbinding Tiel-Arnhem. Hierdoor kent het terrein behoorlijke hoogteverschillen. De hoogte varieert van 6.90+NAP langs de spoorbaan tot 5.60 +NAP in het midden en zuiden van het terrein. In relatie hiermee zijn met betrekking tot de ruimtelijke invulling van het terrein de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - Voor de verschillende bouwblokken worden verschillende bouwpeilen gehanteerd om een goede aansluiting te verkrijgen op de omgeving;
 - Het peil van het buitenterrein zal in zijn geheel omhoog gebracht worden om de lage ligging ten opzichte van de omgeving enigszins op te heffen.
- Voor de toepassing van grond met geschiktheid “Wonen” wordt geanticipeerd op een onderzoeksrapport van RIVM waaruit blijkt dat voor de lood meer risico's aanwezig zijn dan is aangenomen. In het advies van dit rapport is een nieuwe waarde genoemd van 100 mg/kg.ds aan lood waaronder geen risico's worden verwacht. Mogelijk zal deze waarde als norm worden opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit. Hierop wordt in het saneringsplan geanticipeerd.
- Door de verhoging van de toekomstige peilhoogten van het terrein ontstaat er 'bergend vermogen' om grond op de locatie te herrangschikken. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - Er vindt alleen herrangschikking plaats van sterk verontreinigde grond in de gebieden waar, op grond van de uitgevoerde onderzoeken, sterk verontreinigde grond aanwezig is of kan zijn.
 - Er vindt alleen herrangschikking plaats van licht verontreinigde grond in de gebieden waar, op grond van de uitgevoerde onderzoeken, alleen licht verontreinigde grond aanwezig is.
 - De te ontgraven grond langs de spoorbaan mag worden toegepast in de leeflaag (bodemkwaliteitsklasse: “wonen”). Als 'bewijsmiddel' hiervoor geldt een partijkeuring zoals geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit.
- Door KBO zijn ten aanzien van de sanerende maatregelen twee aanvullende randvoorwaarden gesteld. Deze zijn niet per definitie ingegeven door milieuhygiënische argumenten maar ingegeven vanuit oogpunt van verkoopbaarheid. Dit betreffen:
 - Onder de grondgebonden woningen verkiest men vanuit commerciële belangen voor het verwijderen van alle sterk verontreinigde grond. Op grond hiervan zal op deze percelen geen kadastrale aantekening worden gevestigd.
 - Gedeeltelijk onder de grondgebonden percelen bevindt zich een verontreiniging van asbest. Op grond hiervan is besloten de asbest-verontreiniging in zijn geheel te verwijderen en van het terrein af te voeren.

Op grond van de hiervoor genoemde maatregelen zal op 2 deellocaties sterk verontreinigde grond worden ontgraven:

- 1 Sterk verontreinigde grond met zware metalen en PAK onder de grondgebonden woningen;
- 2 Sterk verontreinigde grond met asbest zoals aangegeven in bijlage 7 van het saneringsplan;
- 3 Voor toepassing van grond in de leeflaag met kwaliteit "Wonen" wordt voor lood de aanvullende norm gehanteerd van 100 mg/kg.ds.

Voor het volledige saneringsplan wordt verwezen naar de bijlage.

Aanvullend grondwateronderzoek

In april 2019 is door Hopman en Peters aanvullend grondwateronderzoek verricht⁷ aan de Lingedijk 3 te Tiel. Aanleiding daarvoor is het feit dat er in een eerder stadium gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, waardoor de locatie als 'verdacht' in de zin van NEN 5740 aangenomen dient te worden.

Doel van het aanvullende grondwateronderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater, zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik. Gedurende het veldwerk zijn geen afwijkingen vastgesteld. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, xylenen en naftaleen en som 1,2-dichloorethenen vastgesteld. Deze concentraties zijn niet eenduidig te verklaren. Echter, de concentraties zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. Aanvullend onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect grondwater vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Conclusie

In verband met de vastgestelde bodemverontreiniging zoals hiervoor beschreven is een saneringsplan opgesteld op basis waarvan de werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd.

4.3 Explosieven

4.3.1 Algemeen

Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en veiligheid dienen alle risico's van de voorgenomen werkzaamheden vooraf in kaart gebracht te worden. Hierbij moeten de voorkomende risico's zoveel mogelijk worden ingeperkt. Het plangebied is verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE). Wanneer er CE aanwezig zijn in het plangebied, dan bestaat de mogelijkheid op een ongecontroleerde detonatie tijdens de werkzaamheden.

⁷ Hopman en Peters (2019). Aanvullend grondwateronderzoek Lingedijk 3 te Tiel. Rapportnummer P1900198. 2 mei 2019.

4.3.2 Toetsing

Er is een risicoanalyse conventionele explosieven⁸ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de naoorlogs geroerde grond een achtergrondrisico geldt. Gebieden met een zogenaamd 'achtergrondrisico' zijn gebieden waar geen wezenlijk verhoogd risico op het aantreffen van CE aanwezig is, al spreekt men over een verdacht gebied. Tevens zijn per geplande werkzaamheden met bijbehorende werkdiepte aanbevelingen gedaan waar bij de uitvoering van grondwerkzaamheden rekening mee zal worden gehouden.

4.3.3 Conclusie

Met het in kaart brengen van mogelijke risico en naleving van de bijbehorende aanbevelingen vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Ecologie

4.4.1 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.

4.4.2 Toetsing

Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna en voortoets Natura 2000⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze paragraaf zijn de conclusies en aanbevelingen van de quickscan overgenomen. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van deze bestemmingsplantoelichting.

Beschermde gebieden

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Gezien de relatief verre afstand tussen het GNN en het plangebied zijn negatieve effecten op het NNB uit te sluiten. Gezien de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

⁸ T&A Survey (2019). Risicoanalyse Conventionele Explosieven. Projectnummer: GPR7162.10. 21-06-2019.

⁹ Staro Natuur en Buitengebied (2019). Quickscan flora en fauna Lingedijk 1-3 Tiel. Rapportnummer 18-0046. Juli 2019.

Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek stikstofdepositie¹⁰ volgt dat de stikstofdepositie op alle natuurgebieden voldoet aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofdepositie die het project zowel in de bouw- als gebruiksfase op de natuurgebieden in de omgeving veroorzaakt, is daarom niet als relevant te beschouwen. Hiermee is aangetoond dat ten aanzien van het aspect Natura 2000 de Wet natuurbescherming de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. In het plangebied en direct daaromheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig, waardoor de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op het broed- en foerageergebied van vogels.

Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende vogels. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Huismussen en gierzwaluwen kunnen een vaste verblijfplaats hebben in de woning binnen het plangebied. Vaste verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek (in de periode april – 20 juni voor huismus en 1 juni - 15 juli voor gierzwaluw) dient uit te wijzen of ze in het plangebied aanwezig zijn en zo ja, of de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op beide soorten en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden om een eventueel benodigde ontheffing van de Wet natuurbescherming te kunnen verkrijgen.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling heeft, door het verwijderen van bomen en gebouwen, tijdelijk een negatief effect op de functie van het plangebied als foerageergebied. In de directe omgeving, zoals bijvoorbeeld de begraafplaats ten zuiden van het plangebied, blijft voldoende alternatief, even geschikt, foerageergebied behouden.

De woning in het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis en laatvlieger. Wanneer de woning wordt gesloopt kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en individuen worden gedood. Voorafgaand aan de sloop van de woning dient een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten plaats te vinden gedurende de periode half mei t/m september om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen en overtreding van de Wet natuurbescherming te kunnen voorkomen.

¹⁰ DGMR (2019). Onderzoek stikstofdepositie voor nieuwe woningen Lingedijk in Tiel. Rapport: M.2019.0840.00.R001. 18 juli 2019.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De beschermde soorten bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker kunnen het plangebied gebruiken als land- en overwinteringshabitat. De voorgenomen plannen kunnen door het verwijderen van de vegetatie tot gevolg hebben dat het overwinteringshabitat van de amfibieën wordt verstoord en dat mogelijk individuen worden verwond of gedood. Voor deze soorten geldt in provincie Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet nodig om mitigerende maatregelen te nemen.

Uit het veldbezoek blijkt ook dat het plangebied (onderdeel van) leefgebied kan vormen van de grondgebonden zoogdiersoorten: egel, haas, konijn, vos en diverse algemene (spits)muizensoorten. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Het nemen van mitigerende maatregelen is derhalve niet nodig. In de directe omgeving blijft er voldoende leefomgeving aanwezig. Wel vallen deze soorten onder de zorgplicht. Met het verwijderen van de vegetatie na de broedperiode, wordt het gebied ongeschikt gemaakt voor de bovengenoemde soorten. Hiermee wordt het effect op de soorten geminimaliseerd. De loopstrook met takkenhopen die wordt aangelegd vanaf de spoorlijn naar de begraafplaats kan ook worden gebruikt door egel en voor muizen.

Het verwijderen van de vegetatie in de tuin zal mogelijk leiden tot het verdwijnen van een onderdeel van het foerageergebied van de wezel, bunzing en steenmarter en rustplaats van de wezel. In de provincie Noord-Brabant zijn kleine martersoorten al vanaf oktober 2017 beschermd. Sindsdien is er een handreiking aanwezig voor kleine marters (Bouwens, 2017) die een handvat biedt voor eventuele ontheffingverlening Wet Natuurbescherming. In de handreiking staat ook vermeld dat het onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van marters in een gebied kleiner dan 0,1 ha niet noodzakelijk is. Het kan bij gebieden kleiner dan 0,1 ha die deel uit maken van een groter omliggend geschikt leefgebied van marters wel belangrijk zijn om vervolgonderzoek uit te voeren. Het verwijderen van een gedeelte van een groot leefgebied van marters kan een significant effect hebben op de populatie in dat gebied. Echter is dat nu niet het geval. Het is een gebied dat niet in directe verbinding staat met geschikt leefgebied van marters. Het is daarom niet noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de oppervlakte van het plangebied (± 0.25 ha) en de hoeveelheid potentieel leefgebied voor marters in de omgeving (± 35 ha) heeft het verwijderen van de vegetatie in de tuin geen significant effect op het leefgebied van marters.

De wezel kan het plangebied mogelijk wel gebruiken als verblijfplaats. Er blijft echter ook voldoende mogelijkheden met verblijfplaatsen aanwezig in de omgeving. Wel wordt er geadviseerd om de onderbegroeiing na de kwetsbare periode van de marters te verwijderen, namelijk na 1 september. Door het verwijderen van de vegetatie wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor marters. Hierna kan worden begonnen met grondwerkzaamheden.

Advies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan kan leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is noodzakelijk om vast te stellen of nestplaatsen van huismussen (periode april – 20 juni) en gierzwaluwen (periode juni – 15 juli) aanwezig

zijn in de te slopen woning. Indien een verblijfplaats aanwezig is, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen.

Verder is het noodzakelijk om onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten uit te voeren gedurende de periode 15 mei t/m 30 september om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen te kunnen uitsluiten. Indien een verblijfplaats aanwezig is, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen.

Onafhankelijk van de resultaten van het vervolgonderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen dient het verwijderen van bomen en struiken (indien nodig) te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Door de vegetatie te verwijderen buiten de kwetsbare periode, namelijk vanaf september, wordt de tuin ongeschikt gemaakt en zullen wezels die mogelijk in het plangebied verblijven vertrekken en wordt het gebied ongeschikt als leefgebied voor alle marters. Na het verwijderen van de vegetatie kan begonnen worden met grondwerkzaamheden. Indien er een lange periode overheen gaat totdat er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd is het noodzakelijk om de twee weken te maaien.

Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen

De quickscan toont de noodzakelijkheid van nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van één of meerdere beschermde soorten in het plangebied. In de periode mei-november 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied daarom nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen in het plangebied¹¹.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor gierzwaluwen en huismussen. Bovendien blijkt de ontwikkeling geen negatieve gevolgen te hebben voor het foerageergebied en de vliegroutes van vleermuizen. In de te slopen woning blijken echter wel twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig te zijn, waardoor de sloop van dit gebouw leidt tot vernietiging van deze verblijfplaatsen. Hiermee wordt de Wet natuurbescherming overtreden (art 3.5 lid 4). Derhalve dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen bestaan uit het voorafgaand aanbrengen van tijdelijke alternatieve voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis en werken buiten de kwetsbare periode. Daarnaast dienen permanente verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen na afloop van de werkzaamheden aanwezig te zijn in de nieuwe gebouwen binnen het plangebied.

¹¹ Staro Natuur en Buitengebied (2018). Resultaten onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen Lingedijk 1-3 te Tiel. Projectnummer 18-0220. 19-11-2018.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Op 16 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Het besluit is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Conclusie

In verband met de negatieve gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor gewone dwergvleermuizen, zoals hiervoor beschreven, is het noodzakelijk om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen alvorens de werkzaamheden worden gestart. Deze ontheffing is op 16 december 2019 verleend.

Voor de vleermuis en gierzwaluw zullen voorzieningen worden getroffen. Voor beide betreft dit 4 permanente verblijfplaatsen. Hiertoe is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met 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 zonerings		
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.

4.5.2 Toetsing

Rondom het plangebied zijn diverse bedrijven, maatschappelijke functies en een kantoor gelegen. Ten westen van het plangebied ligt het P+R parkeerterrein behorend bij het treinstation Tiel. Deze grenst direct tegen het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een autoverhuurbedrijf/autogarage. Daarnaast bevinden zich een aantal bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Aan de zuidzijde grenst de historische begraafplaats "Ter Naveling". 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 in juli 2018 een toetsing naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De memo¹² van deze toetsing is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

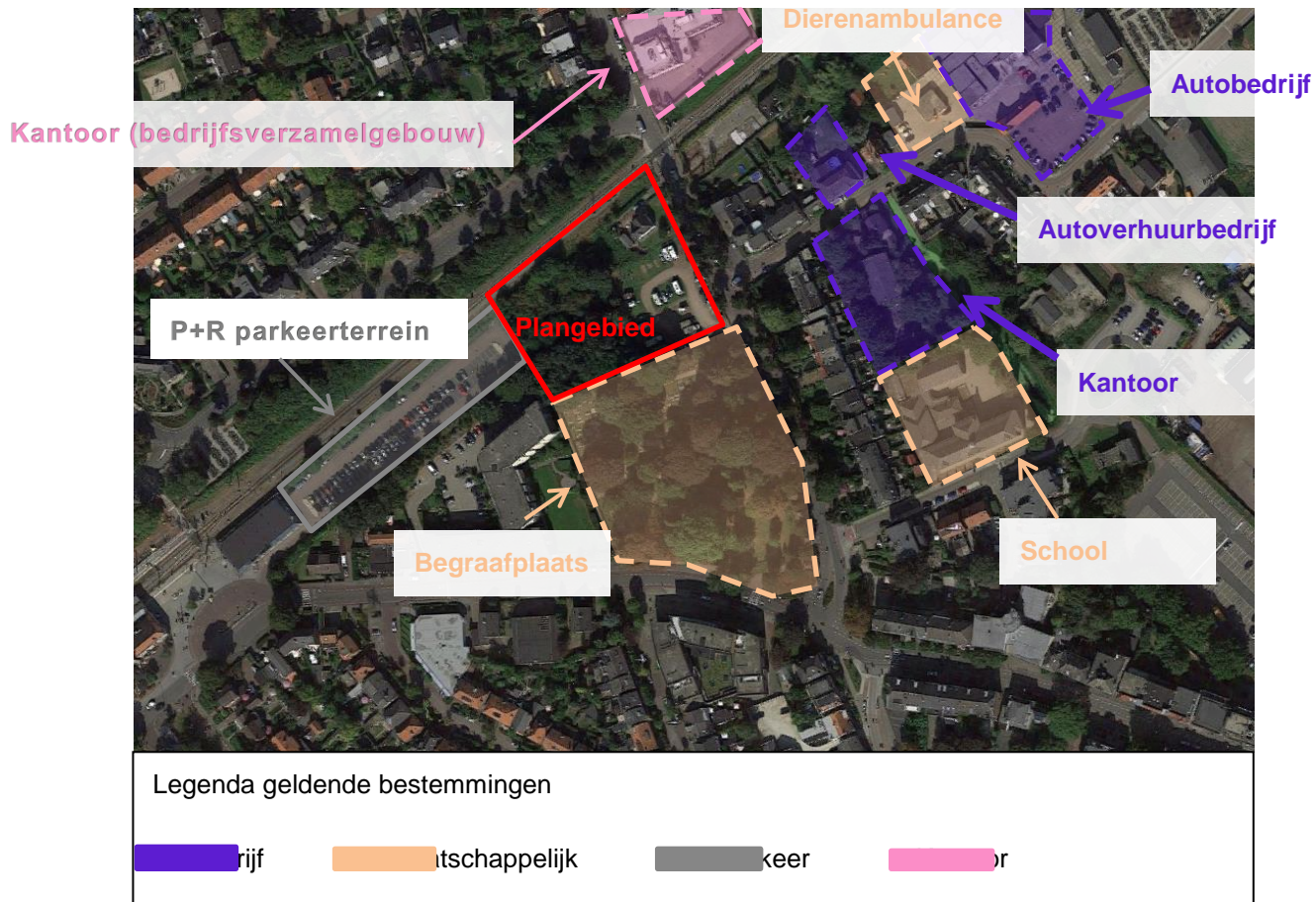
Hinder in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties.

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. Op onderstaande verbeelding zijn deze globaal aangeduid.

¹² SAB (2019). Memo quickscan bedrijven en milieuzonering Lingedijk Tiel. Projectnummer 170477. 26 maart 2019.



Bovenaanzicht met globale indicatie nabije hinderveroorzakende functies (bron: Google Maps, bewerking SAB)

P+R parkeerterrein

Voor het parkeerterrein ten westen van het plangebied (milieucategorie 2) geldt in een gemengd gebied een richtafstand van geluid van 10 meter. Hieraan kan niet worden voldaan; het appartementengebouw in het plangebied komt op enkele meters te liggen van het parkeerterrein. Daarom is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om aan te tonen dat het parkeerterrein geen belemmering vormt voor het plan.

Begraafplaats

Omdat de richtafstanden met één stap kunnen worden verminderd is deze 0 meter voor begraafplaatsen in gemengde gebieden. De begraafplaats vormt dus geen belemmering voor het plan.

Autoverhuurbedrijven/garages

Voor de twee autobedrijven ten oosten van het plangebied gelden er richtafstanden van 10 meter voor geluid in gemengde gebieden. Aan deze afstand wordt met de ligging van het plangebied ruimschoots voldaan.

School

Voor scholen geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengde gebieden. Hieraan wordt ook ruimschoots voldaan.

Kantoor

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

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Aangezien het plangebied en de appartementen binnen de richtafstand van de P+R parkeerplaats zijn gepland is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd¹³. In deze paragraaf is de conclusie uit dit onderzoek overgenomen. Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlagen van deze toelichting.

Conclusie onderzoek

Uit onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het maximaal berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) op het appartementencomplex bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Het maximaal berekende piekgeluidniveau (L_{Amax}) bedraagt maximaal 80 dB(A). Hiermee kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.
- Ten aanzien van de L_{Amax} niveaus zijn maatregelen beschouwd. Bronmaatregelen zijn voor piekgeluidniveaus vanwege het dichtslaan van portieren niet te nemen. De kopse gevels worden als een 'dove' gevel uitgevoerd. Daarnaast zal er aan de noordwest balustrade een scherm worden gerealiseerd. Aan de zuidoost zijde heeft een scherm geen effect.
- Voor een beperkt aantal woningen dient de gemeente de overschrijding in de avond- en nachtperiode van 69 dB(A) aan de zuidoost zijde (binnenterrein, zijde van de woonkamer) acceptabel te achten, daar dit een omgevingseigen geluid en inherent aan de locatie is.

4.5.3 Conclusie

Met inachtneming van de maatregelen zoals gesteld in het akoestisch onderzoek industrielawaai i.r.t. het P+R parkeerterrein vormt het aspect bedrijven en milieuzoneering geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. De benodigde maatregelen zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

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

¹³ SAB (2019). Akoestisch onderzoek industrielawaai. P&R parkeerterrein NS Station Tiel, Lingedijk Tiel. 5 april 2019.

4.6.2 Toetsing

In mei 2018 is er een akoestisch onderzoek (spoor-)wegverkeerslawaai¹⁴ uitgevoerd voor het plangebied. In deze paragraaf zijn de uitgangspunten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek overgenomen. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van deze bestemmingsplantoelichting.

Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk beleid is daarbij uitgegaan van de volgende maatregelen:

- toepassen van steenmastiek asfalt (SMA) NL G8+ op de Lingedijk, dit levert een reductie op van 5-6 dB. De gemeente heeft de keuze op dit wegdektype, in verband met de te verwachten levensduur van de wegdektypen.
- toepassen van ‘dove’ gevels op een minimaal aantal geveldelen. Voor een deel van de gevel, waar een hoge geluidbelasting op van toepassing is, is het niet noodzakelijk deze te voorzien van te openen delen. Daarom is ervoor gekozen dit geveldeel als ‘dove’ gevel uit te voeren;
- De balustrade van de galerij wordt uitgevoerd als glazen balustrade van tenminste 1 meter hoog. Uit berekeningen blijkt dat hiermee een reducerend effect van minimaal 1 dB gehaald wordt. De indicatieberekening van de balustrade is opgenomen in bijlage E. Het effect van de balustrade ten gevolge van het verkeerslawaai van de Bönhofflaan is dat op de hoogste verdieping de ten hoogst toelaatbare grenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Tevens zal de geluidsbelasting op alle appartementen ten minste 1 dB verminderen ten opzichte van een rekenmodel zonder glazen balustrade. Ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai heeft de glazen balustrade het effect dat op de verdiepingen de hoogst toelaatbare grenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Op de begane grond wordt geen balustrade toegepast. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai van de 5 appartementen op de begane grond bedraagt 56 dB.

Naast maatregelen aan de bron zijn er ook maatregelen bij de ontvanger die zorgen voor een acceptabel woon- en leefklimaat. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger zijn erop gericht om de binnenwaarde te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Het niveau van 33 dB binnenwaarde uit de Wgh kan hierbij als leidraad worden gehanteerd. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee worden gewaarborgd. De gevelwering wordt bepaald door uit te gaan van het gecumuleerde geluidniveau zonder aftrek conform artikel 110g Wgh. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt dan 66 dB in de situatie waarbij de Lingedijk is voorzien in SMA NL G8+. De gecumuleerde geluidbelasting van 66 dB is hiermee niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor één weg zonder aftrek conform artikel 110g Wgh. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat realiseerbaar. Een geluidwering van 33 dB is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB.

De indeling van de appartementen aan de Lingedijk hebben de slaapkamers zoveel mogelijk aan de andere zijde van het gebouw gepositioneerd. Daar waar dit niet mogelijk is zijn de slaapkamers, kijkende naar de cumulatieve geluidsbelasting, gepositioneerd op de minst belaste locatie. Dat is zo ver mogelijk van de spoorwegovergang af. Voor de appartementen met een buitenruimte (balkon of terras) aan de Lingedijk

¹⁴ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Lingedijk, Tiel. Projectnummer 170477. 10 mei 2019.

wordt er ook een gezamenlijke buitenruimte in de oksel van het gebouw gecreëerd. Hier is de geluidsbelasting ten gevolge van de Lingedijk niet meer dan 33 dB.

Op basis van onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Spoorlijn Arnhem-Tiel bedraagt maximaal 57 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 5);
- 2 De geluidbelasting vanwege de Burgemeester Bonhofflaan bedraagt maximaal 53 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 5);
- 3 De geluidbelasting vanwege de Lingedijk bedraagt maximaal 66 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 5);
- 4 De geluidbelasting vanwege de Stationsweg is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Onderzoek naar maatregelen is voor deze weg niet noodzakelijk.
- 5 De Lingedijk zal worden voorzien van het wegdektype SMA NL G8+. Hiermee wordt het gebruik van vliesgevels of wintertuinen voorkomen en kan worden volstaan met voldoende gevelwering in combinatie met de aanvraag hogere grenswaarde.
- 6 Voor de andere overschrijdingen blijkt dat het treffen van maatregelen niet in verhouding staat met het project.
- 7 Uit cumulatie blijkt dat de maximale geluidsbelasting 66 dB bedraagt. Om aan de maximale binnenwaarde te kunnen voldoen, dient de geluidwering van de gevels 33 dB te bedragen.
- 8 Voor het plan dienen maximaal de volgende hogere grenswaarden te worden aangevraagd:

	Hoogste geluidbelastingen (L_{den}) in dB		
	Spoorlijn Arnhem-Tiel	Burgemeester Bonhofflaan	Lingedijk
Hoogst aan te vragen hogere waarde	57	53	60

Het besluit hogere grenswaarden is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel is er een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk, alsmede aanvullende maatregelen (o.a. deels dove gevels). De benodigde maatregelen zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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 vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en 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.

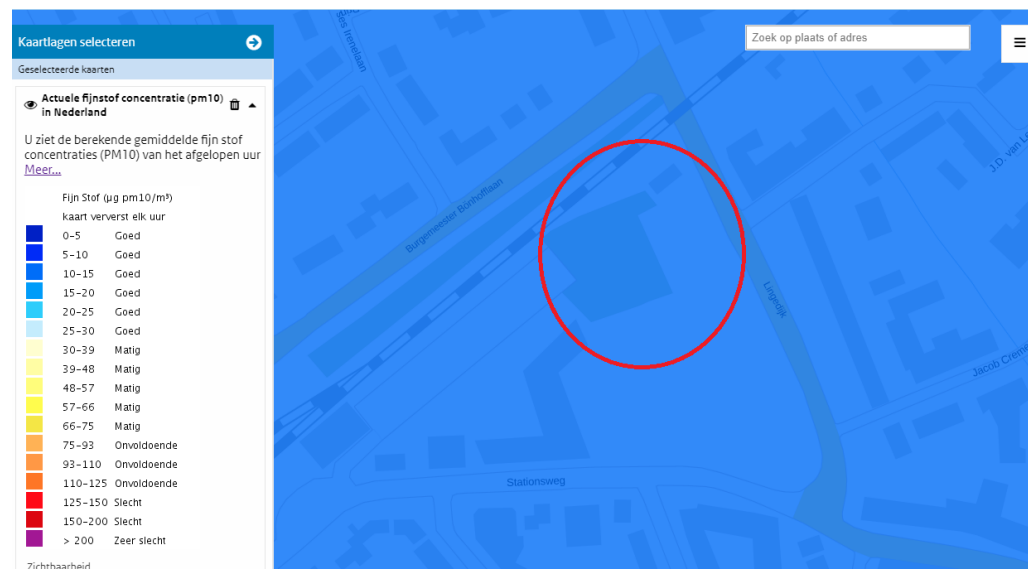
4.7.1 Toetsing

NIBM

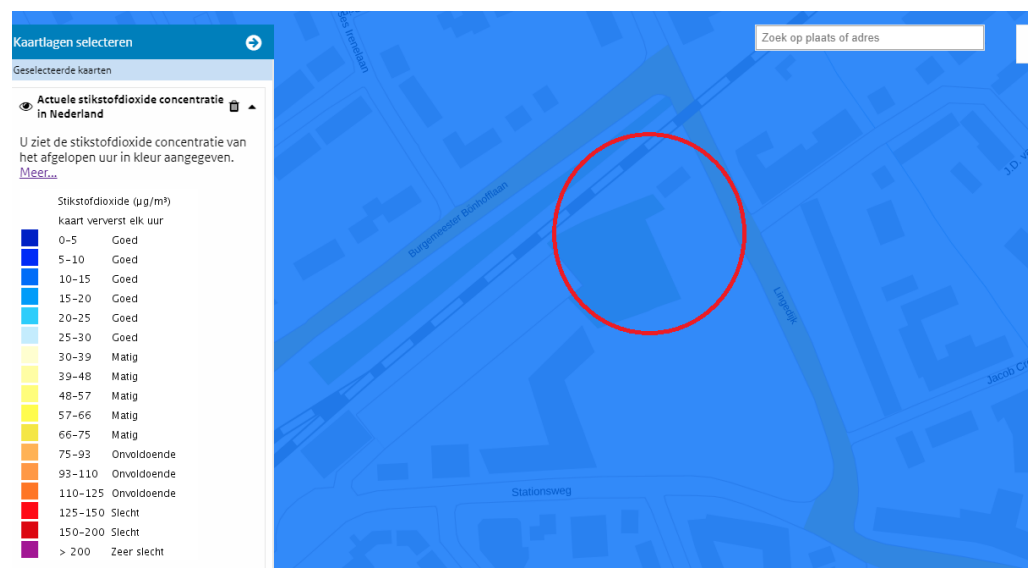
Het plan betreft de realisatie van 74 woningen. De omvang van de ontwikkeling is dusdanig 'kleinschalig' dat deze gelijk te stellen is met de projecten die in de Wet luchtkwaliteit zijn aangewezen als 'niet in betekenende mate'. De verwachting is dan ook dat het voorgenomen plan niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het plan aan de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Blootstelling

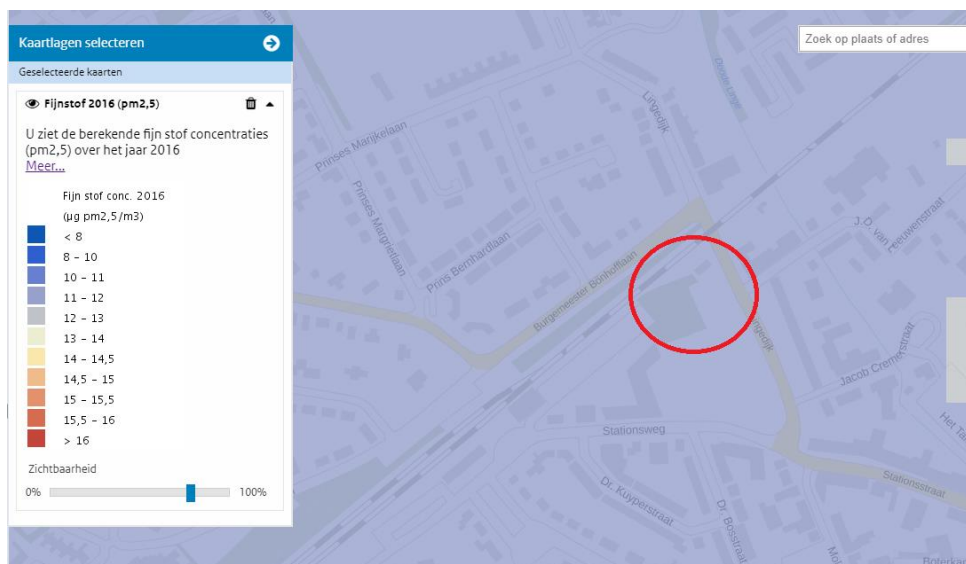
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiernaast gekeken naar de blootstelling. Hierbij is de blootstelling aan achtergrondconcentraties van belang. In dit kader zijn de meest actuele luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving bestudeerd. Voor de concentraties $PM_{2,5}$ dateren de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

4.7.2 Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide variabelen geven inzicht in het overlidensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke stoffen activiteit.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door lijnen op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (risicocontour). In de relevante regelgeving is de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar vastgelegd als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De afstand vanaf een risicovolle activiteit tot de risicocontour met een plaatsgevonden risico van 10^{-6} per jaar (of PR 10^{-6} contour) hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen (binnen het invloedsgebied) overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Een oriënterende waarde geldt daarbij als ijkpunt.

De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's;
- het aantal personen dat in de omgeving (binnen het invloedsgebied) van de risicobron verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een gebied, dat ligt binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet het groepsrisico worden verantwoord. In de regelgeving is aangegeven welke onderdelen daarbij aan bod moeten komen. In ieder geval moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor de hulpverlening door de brandweer bij een ongeval met gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over deze mogelijkheden te adviseren.

Relevante regelgeving

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. De regelgeving rondom deze risico's zijn in verschillende wetten opgenomen.

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen;
- Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) en Regeling Basisnet;
- Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) en Regeling externe veiligheid buisleidingen.

4.8.2 Toetsing

In april 2018 is er een onderzoek externe veiligheid¹⁵ uitgevoerd ten behoeve van voorliggend plan. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen die in het kader van externe veiligheid onderzocht dienen te worden. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen van deze bestemmingsplantoelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek toegelicht.

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

¹⁵ SAB (2019). Onderzoek externe veiligheid. Lingedijk, Tiel. Projectnummer 170477. 15 juli 2019.

De onderzochte risicobronnen zijn te vinden in het onderzoeksrapport.

Uit onderhavig onderzoek blijkt het volgende:

- Er zijn geen stationaire bronnen (inrichtingen) die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.
- Er zijn geen buisleidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.
- Ten noorden van het plangebied liggen op iets meer dan 1000 meter van het plangebied de A15 en de Betuweroute. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het toxische invloedsgebied van de A15 bedraagt 880 m; het plangebied ligt hierbuiten. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A15, op grond waarvan een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is, waarbij moet worden ingegaan op de elementen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De beperkte verantwoording groepsrisico i.r.t. de Betuweroute is te vinden in het onderzoek.

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 5 juni 2019 aangegeven dat in dit geval sprake is van een (standaard)situatie, waarvoor de verantwoordingstekst, zoals opgenomen in het EV-onderzoek, kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen".

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Waterwet

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

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

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

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

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

Tiel heeft samen met het waterschap Het Integraal Waterplan Tiel en het Waterstructuurplan Tiel opgesteld. Dit beleid heeft als doel het watersysteem te laten voldoen aan de normen (wateropgaven) en streefbeelden (natuurvriendelijke oevers) en zo de kans op wateroverlast te verminderen en de waterkwaliteit te verbeteren.

Ook hebben het waterschap en de gemeente gezamenlijk het programma Tiel Oost, mooier en droger opgesteld. In Tiel Oost spelen problemen met grondwater en de afvoer van hemelwater. Om dit aan te pakken, is een integraal programma opgesteld, met maatregelen door de hele wijk die zorgen voor de opvang en afvoer van grond- en hemelwater.

Toetsing

Als gevolg van dit plan wordt er nieuw verhard oppervlak toegevoegd. Hierdoor kan het hemelwater ter plaatse niet langer in de momenteel nog onverharde grond infiltreren. Daardoor treedt er een versnelde afvoer van het hemelwater op. De 'extra' afvoer van hemelwater kan worden geneutraliseerd door het vergroten van de bergingscapaciteit van de locatie.

In het onderstaande is het verhard oppervlak in de bestaande en nieuwe situatie beschreven. Tevens is beschreven met hoeveel de bergingscapaciteit van de locatie dient te worden vergroot en op welke wijze dit wordt gedaan.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is reeds totaal 1.485 m² verhard oppervlak aanwezig. Dit bestaat uit circa 80 m² dakoppervlak, 460 m² bestrating en 945 m² puinverharding. De puinverharding is dusdanig verdicht dat dit niet meer als halfverharding aangemerkt kan worden. De navolgende afbeelding toont de situatie zoals bestaand.



Type oppervlak	Afwateren (%)	Toekomstig opp. (m ²)	Afwaterende opp. (m ²)
Daken	100	80	80
Verharding	100	1.405	1.405
Groenvlak	0	3.865	0
	Totaal	5350*	1.485

Afb: Verhard opp. – bestaande situatie * foutmarge door inmeten vanuit tekening

In de nieuwe situatie bedraagt de toename aan hemelwaterlozing van verhard oppervlak $3.925 - 1.485 = 2.440$ m². Dit is meer dan 500 m², waardoor voorzieningen getroffen dienen te worden om de landelijke afvoer te realiseren. Extra berging wordt gecreëerd door in het plangebied wadi's aan te leggen. Voor wadi's geldt een te realiseren waterbergingshoeveelheid van 664 m³/ha verhard oppervlakte.

Er dient (2.440 m² → 0,244 ha) $0,244 \times 664 = 162$ m³ aan waterberging te worden gerealiseerd.



Type oppervlak		Afwateren (%)	Toekomstig opp. (m ²)	Afwaterende opp. (m ²)
Daken	■	100	1.745	1.745
Verharding	■	100	1.370	1.370
Grasbetontegels **	■	50	1.145	573
Particuliere tuin	■	60	395	237
Groenvlak	■	0	695	0
		Totaal	5350*	3.925

Afb: Verhard opp. – nieuwe situatie

* foutmarge door inmeten vanuit tekening

** grasbetontegels aangebracht op zandfundering

De hemelwaterlozing van verhard oppervlak kan geborgen worden in twee wadi's. De zijkanten van de wadi's worden onder een hoek van 45 graden aangebracht. Het blauw gearceerde deel op onderstaande afbeelding heeft een verhard oppervlakte van 0,148 ha en wordt geborgen in wadi 1. De benodigde bergingscapaciteit is $0,148 \times 664 = 98,27 \text{ m}^3$.

De overige hemelwaterlozing van verhard oppervlak dient in wadi 2 te worden geborgen. Het resterende verharde oppervlak is $0,244 - 0,148 = 0,096 \text{ ha}$. De benodigde bergingscapaciteit voor wadi 2 is zodoende $0,096 \times 664 = 63,74 \text{ m}^3$.

De beoogde bergingsvoorziening is opgenomen op de navolgende afbeelding.



Wadi	Omtrek (m)	Oppervlakte (m ²)	Minimale diepte (m)	Inhoud (m ³)	Benodigde capaciteit (m ³)
1	123,0	243,5	0,46	99,0	98,3
2	67,0	207,9	0,33	65,0	63,7
			Totaal	164	162

Afb: Bergingsvoorziening

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets¹⁶ doorlopen. Hieruit volgt dat de normale watertoetsprocedure moet worden doorlopen en er nader overleg moet plaatsvinden met het Waterschap Rivierenland.

Overleg Waterschap

Waterbeheerder in het plangebied is het Waterschap Rivierenland. Er is op 19 februari 2019 overleg gevoerd met het waterschap over dit bestemmingsplan. De aandachtspunten zijn doorlopen en verwerkt in bovenstaande paragraaf.

Uit de grondwaterpunten van het DINOloket in de omgeving blijkt dat het grondwater op de planlocatie 2 meter en meer onder maaiveld blijft, zelfs bij hoog water in de Waal. Uit de gegevens van het gemeentelijke grondwatermeetnet blijkt dat de ondergrond een ondiepe kleilaag bevat (circa 1 – 1,5 m) en daarna zand. De kleilaag is zwak tot sterk zandig. Dit in combinatie met de lage grondwaterstanden, biedt mogelijkheden voor infiltratie. Om aan te tonen dat dit in het plangebied kan, zullen extra boringen gedaan moeten worden naar de bodemopbouw in het plangebied en een proef naar de doorlatendheid. Het plan van aanpak van dit onderzoek naar hemelwaterinfiltratie is bijgevoegd¹⁷.

¹⁶ Digitale Watertoets Waterschap Rivierenland. Dossiercode: 20190409-9-20311. 9 april 2019.

¹⁷ LamersWater B.V. (2019). Voorstel DSI-hemelwaterinfiltratie. Lingedijk, Tiel. Kenmerk A0372018. 21 maart 2019.

De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in de bijlage.

Extra onderzoek hemelwaterinfiltratie

Op basis van eerder uitgevoerde werkzaamheden in de regio, blijkt sprake van een deklaag met daaronder een relatief grove bodemopbouw, welke de potentie heeft tot het infiltreren van grote volumes regenwater. Om die reden is door Lamers Water ten behoeve van onderhavig plan de mogelijkheid tot verticale hemelwaterinfiltratie onderzocht¹⁸.

De ruimte voor het bergen van hemelwater op de projectlocatie is beperkt. De bodemopbouw bestaat uit een deklaag van klei. Deze deklaag heeft een zeer laag infiltrerend vermogen. Een mogelijkheid is om op verschillende plekken op de projectlocatie een DSI-infiltratiebron te plaatsen. Hierbij wordt op basis van maatwerk zo kort mogelijk onder de deklaag het grondwater in deklaag geloosd. De bodempassing kan hierbij nagebootst worden door drains via een verbeterd zandbed op de projectlocatie.

Om de mogelijkheid tot verticale hemelwaterinfiltratie te onderzoeken zijn testen uitgevoerd op basis waarvan een predictie kan worden gedaan van het aantal DSI-bronnen op de locatie en de daarbij behorende combinatie met drainage en wadi's. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een ca. 3 tot 6 meter dikke holocene deklaag. Onder de deklaag bevindt zich een zeer grof zandpakket met een hoge opnamecapaciteit. De dichtstbijzijnde freatische peilbuis staat aan de Stationsweg. Hierbij staat de perforatie van de peilbuis in de deklaag. Aan de Burg. Stolkaan staat een peilbuis met de perforatie onder de deklaag. Geconcludeerd kan worden dat de verwachte maximale stijghoogte ruim onder het maaiveldniveau blijft en geen negatieve kwel kan veroorzaken.

Het onderzoek naar de mogelijkheden tot verticale hemelwaterinfiltratie is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Aanbeveling

Om in de toekomst bij klimaatbuien wateroverlast te voorkomen is in het gemeentelijk rioleringsplan (GPR) opgenomen dat een peilverschil tussen het peil van de gebouwen / woningen en het straatpeil van 30 cm wenselijk is.

4.10 Archeologie

4.10.1 Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

¹⁸ Lamers Water (2019), Voorstel DSI-hemelwaterinfiltratie. Kenmerk: A0372018. 2 oktober 2019.

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.

4.10.2 Toetsing

Archeologisch beleid gemeente Tiel

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Tiel-West" de archeologische dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 5" en "Waarde - Archeologie 6". Voor deze gronden geldt dat er archeologisch onderzoek vereist is bij ontwikkelingen groter dan respectievelijk 5.000 en 10.000 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.750 m²; archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Wel zijn de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Toetsing

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig die met de uitvoering van voorliggend plan in gevaar komen. De historische muur van de aangrenzende begraafplaats zal worden vrijgehouden van klimop of andere beplanting die eventueel het voegwerk van de muur kan aantasten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Algemeen

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

4.12.2 Toetsing

Verkeer

Verkeersgeneratie plan

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernorm". Het plangebied is te categoriseren als matig stedelijk en ligt in het gebiedstype 'Schil Centrum'.

- De vijf grondgebonden woningen zijn aan te merken als 'koop, huis, tussen/hoek/'. De bijbehorende verwachte verkeersgeneratie is 6,5 tot 7,3 verkeersbewegingen per etmaal. Dat betekent minimaal 32,5 en maximaal 36,5 verkeersbewegingen.
- Voor de 41 huurappartementen zijn, gezien de oppervlakte, aan te merken als 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Per woning worden hiervoor 3 tot 3,8 verkeersbewegingen verwacht. In totaal zijn dit voor de huurappartementen 123 tot 155,8 verkeersbewegingen.
- De 28 sociale huurappartementen zijn eveneens aan te merken als 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en generen naar verwachting eveneens minimaal 3 tot maximaal 3,8 verkeersbewegingen. In totaal zijn dit minimaal 84 en maximaal 106,4 verkeersbewegingen.

De totale verkeersgeneratie voor alle woningen bedraagt 239,5 tot 298,7 verkeersbewegingen. De gemiddelde bandbreedte bedraagt aldus (afgerond) 270 verkeersbewegingen als gevolg van dit plan.

Huidige verkeersgeneratie

In de huidige, feitelijke situatie wordt, gezien de aanwezige functies, nauwelijks verkeer gegenereerd. De huidige woning is al een tijd niet meer in gebruik en de stallingsplaats werd met name gebruikt voor het buiten stallen van campers en caravans, alsmede enkele voertuigen, waaronder huurvrachtwagens.

Verkeerstoename

Uit het voorgaande blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van voorliggend plan 270 verkeersbewegingen bedraagt.

Verkeersintensiteiten omliggende wegen

De verkeersintensiteiten, zoals eveneens gehanteerd voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie paragraaf 4.5), van de omliggende wegen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2030
Stationsweg	5133
Burgemeester Bonhofflaan	5566
Lingedijk	7704

Verkeersintensiteiten omliggende wegen (Bron: Goudappel Coffeng)

Het plangebied wordt, evenals de huidige situatie, ontsloten op de Lingedijk.

Conclusie

Gezien de beperkte toename van verkeersbewegingen, en de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen, is het aannemelijk te veronderstellen dat het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de bestaande omliggende wegen.

Parkeren

In april 2019 is er een beoordeling¹⁹ opgesteld naar de parkeersituatie van het plan. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de aanleg van 93 parkeerplaatsen waarvan;

- 88 op het binnenterrein;
- 5 op het eigen terrein behorende bij de grondgebonden woningen.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente de actuele CROW-normen (publicatie 381). Daarbij moet volgens de gemeentelijke beleidsregels uitgegaan worden van de gemiddelde CROW-bandbreedte voor matig stedelijk gebied.

In de actuele parkeerkcijfers van het CROW wordt niet alleen gekeken naar de prijs van de woningen, maar ook naar de omvang van de woningen en het type woningen. De 69 voorgenomen appartementen vallen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' met een gemiddeld parkeerkcijfer van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast voorziet het plan in 5 duurdere eengezinswoningen met een gemiddeld parkeerkcijfer van 1,7 parkeerplaatsen per woning (schil, matig stedelijk gebied). De parkeervraag komt daarmee uit op 92 parkeerplaatsen, terwijl in het plan is voorzien in 93 parkeerplaatsen. Gesteld kan worden dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect parkeren hiermee voldoende is aangetoond.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

¹⁹ Goudappel Coffeng (2019), Beoordeling parkeersituatie woningbouwproject Lingedijk, Tiel. Kenmerk: 003383.20181205.N1.02, 22 juli 2019.

4.13 Trilling

4.13.1 Algemeen

Het plangebied grenst aan een spoorlijn. Het railverkeer kan zorgen voor trillingshinder voor de te realiseren woningen. Daarom is er een onderzoek trilling²⁰ uitgevoerd.

4.13.2 Onderzoek

Voor woningen geldt een zogenaamde onderste streefwaarde A1 van 0,1. Deze waarde zal, gezien de verwachte maximale trillingsterkte tot 0,19 ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing van het plan kunnen worden overschreden.

Bij overschrijding van de onderste streefwaarde wordt in eerste instantie toetsing aan de bovenste streefwaarde A2 relevant. Aan een A2 0,4 voor de dag wordt ruim voldaan, aan een A2 van 0,2 voor de nacht wordt juist voldaan.

Vervolgens dient de trillingssterkte over de beoordelingsperiode V_{per} te worden getoetst aan de maximale waarde van 0,05. Bij 4 treinen per uur tussen 07.00 en 23.00 bedraagt de V_{per} onder de worst case aanname dat alle treinen passeren met de maximaal gemeten trillingsterkte tot 0,035. De V_{per} voor de nacht (totaal 4 passages) bedraagt tot 0,012 waarmee in beide gevallen wordt voldaan aan de maximale waarde van 0,05. Hiermee is sprake van een in relatie tot de SBR B inpasbare situatie.

4.13.3 Conclusie

Het aspect trilling als gevolg van railverkeer vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

²⁰ Peutz (2019), Woningbouwplan Lingedijk te Tiel. Te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer. Rapportnummer: H 6335-1-RA-002. 14 mei 2019.

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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen 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

Groen

De strook tussen de nieuwe woningen en het spoor is bestemd tot Groen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor groenvoorzieningen en/of waterhuishoudkundige doeleinden. Ondergeschikt zijn enkele functies mogelijk zoals speel- en nutsvoorzieningen en paden en bruggen.

De realisatie van gebouwen is alleen mogelijk ten behoeve van beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen. Daarbij mag de inhoud maximaal 50 m³ bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 m. Ten slotte mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m voor erf- en terreinafscheidingen. Voor speelvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 6 m en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

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 / waterhuishoudkundige 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.

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 en de daarbij behorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 50 m².

Dubbelbestemmingen

Binnen het plangebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is vereist bij grootschalige (respectievelijk met een oppervlakte van 5.000 m² en 10.000 m²) bouwwerken.

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 hier verder niet toegelicht.

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 plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie van de woningen zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is/wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer over planschade afspraken zijn gemaakt. Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhaalt op de initiatiefnemer.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

7 Procedure

Inspraak

Op 27 maart 2018 is een informatieavond georganiseerd voor enerzijds direct omwonenden en anderzijds belangstellenden. Via informatieve panelen zijn de toekomstige bouwplannen inzichtelijk gemaakt. De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld hun reactie op het plan kenbaar te maken. Van de informatieavond is een verslag gemaakt welke is opgenomen in de bijlage.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Tiel West – Lingedijk heeft met ingang van 19 september 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen in de bijlage.