

Bestemmingsplan 'Tiel West - Maurikstraat 1'

VASTGESTELD

Gemeente Tiel



Gemeente Tiel

Bestemmingsplan Tiel West - Maurikstraat 1



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

Tiel West - Maurikstraat 1

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend(e) plan(nen)	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Nationaal beleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	20
4.1 Vormvrije MER-beoordeling	20
4.2 Explosieven	21
4.3 Bodem	22
4.4 Geluid	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Geur	28
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Waterhuishouding	30
4.10 Ecologie	35
4.11 Cultuurhistorie en archeologie	38
4.12 Verkeer & parkeren	39
4.13 Leidingen	41
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Bestemmingen	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Overleg	45
6.3 Inspraak	45

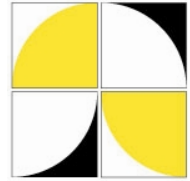
Bijlagen toelichting (extern bijlagenboek)

Bijlage 1	Protocol Spontane Vondst Conventionele Explosieven
Bijlage 2	Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	Onderzoek Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4	Onderzoek industrielawaai
Bijlage 5	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7	Parkeeronderzoek
Bijlage 8	Zienswijzennota

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	52
Artikel 3	Maatschappelijk	52
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5	54
Artikel 5	Waarde - Archeologie 6	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 7	Algemene bouwregels	58
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 10	Overgangsrecht	60
Artikel 11	Slotregel	60

Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit



Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad van

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan *Tiel West – Maurikstraat 1*

Nummer: 7c

Wettelijke grondslag: Wet ruimtelijke ordening

Besloten in de raadsvergadering van: 13 oktober 2021

Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Tiel West – Maurikstraat 1* overeenkomstig het *Advies zienswijzen bestemmingsplan Tiel West – Maurikstraat 1* versie 1.0 d.d. 24-08-2021 ongewijzigd vast te stellen, en digitaal beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00050-va01;
2. te besluiten over de zienswijzen, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in het bij het besluit behorende bijlage *Advies zienswijzen bestemmingsplan Tiel West – Maurikstraat 1* versie 1.0 d.d. 24-08-2021;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

De griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, verbonden aan de Vereniging El-Hassani Moskee, wensen ter plaatse van een oud schoolgebouw (Rotondaschool, locatie Ridderweide) aan de Maurikstraat 1 te Tiel een Islamitisch Cultureel Centrum te vestigen. Het pand aan de Maurikstraat 1 en de bijbehorende grond was in handen van de gemeente Tiel. De gemeente heeft de locatie echter niet nodig en wil deze dan ook conform het beleid van het college van burgemeester en wethouders definitief afstoten. Op 26 maart 2019 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met de verkoop van de locatie en de bijbehorende gronden aan de Vereniging El-Hassani Moskee. De koopovereenkomst is medio april 2019 onder voorwaarden gesloten. Een van de voorwaarden is dat de koop enkel doorgaat als er een herzien vastgesteld bestemmingsplan ligt die de wensen van de moskee mogelijk maakt.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

1.2 Ligging plangebied

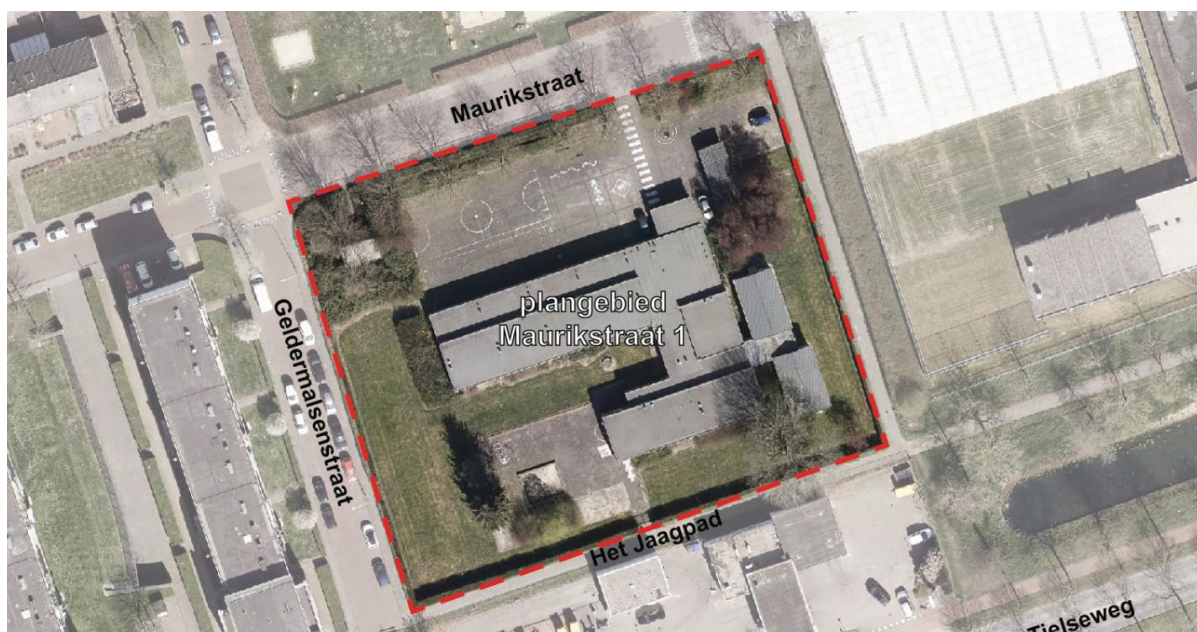
Het plangebied Maurikstraat 1 is kadastraal bekend als gemeente Tiel, sectie M, nummer 23. Het is gelegen in Tiel-West en maakt onderdeel uit van de woonbuurt Tielervwaardlaan e.o. Deze woonbuurt ligt aan de zuid-westzijde van de stad en kan worden gezien als een typisch stedenbouwkundig product van de jaren '60. Het kent een heldere opzet waarin de repetitie en seriematige woningbouw beeldbepalend zijn. De woonbuurt is goed ontsloten aan de Nieuwe Tielseweg.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Maurikstraat en aan de westzijde door de Geldermalsenstraat. Aan de zuidzijde begrenst het Jaagpad het plangebied. Het gaat hier om een bescheiden voetpad dat tussen het plangebied en de Nieuwe Tielseweg gelegen is. Aan de oostzijde wordt het plangebied eveneens begrensd door een wandelpad dat de Avezaathstraat met het Jaagpad verbindt (zie hieronder afbeelding 1.2).

De volgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Globale ligging plangebied



Afbeelding 1.2 Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) plan(nen)

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tiel West', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 15 februari 2012. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat hier activiteiten mogen worden uitgeoefend die gericht zijn op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 60% (ca. 1890 m²) voor het hele bouwvlak (ca. 3.150 m²). De maximum bouwhoogte bedraagt 4 m. Tevens is het grootste gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Een klein deel in het zuidoosten van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Om de sloop van het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw van het Islamitisch Cultureel Centrum mogelijk te maken, zal de bestemming 'Maatschappelijk' voor de gronden in het plangebied hetzelfde blijven. Wel zal op de verbeelding de maximum bouwhoogte worden gewijzigd in 12,5 m. Ter plaatse van het hoogteaccent zal de maximum bouwhoogte worden gewijzigd in 18 m.

Bij de regels in onderhavig bestemmingsplan wordt ook rekening gehouden met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 17 oktober 2018) en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' (vastgesteld d.d. 19 december 2018).

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

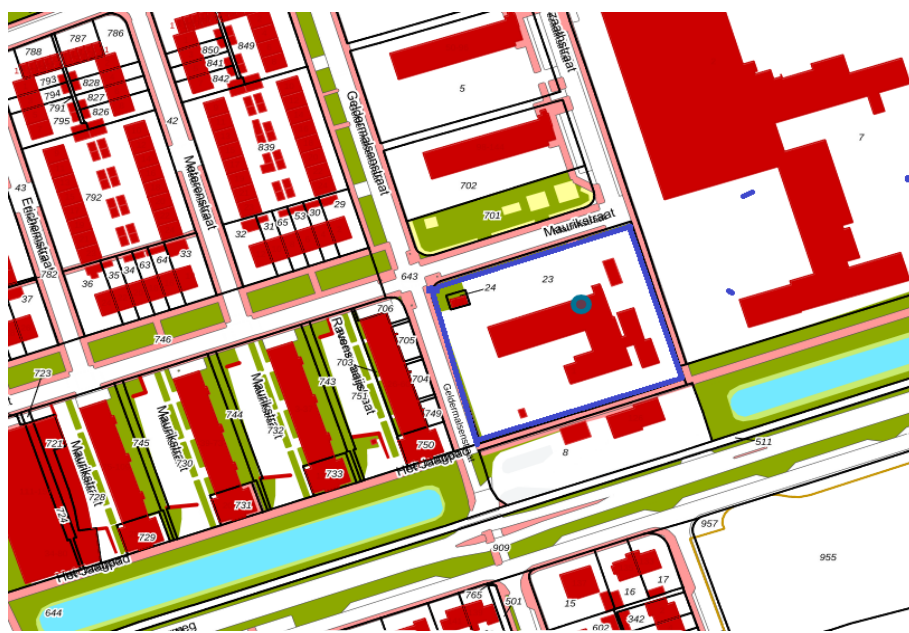
2.1 Huidige situatie

Tiel-West is een typische woonbuurt uit de jaren '60. De kenmerkende bouwstijlen en verkavelingspatronen van die periode bepalen dan ook voor een groot deel de uitstraling van de buurt. Er is sprake van een heldere orthogonale bebouwingsstructuur en de wijk is relatief ruim opgezet. Seriematige bebouwing bepaalt het straatbeeld. Het gaat zowel om grondgebonden als gestapelde woningen. Het plangebied is aan de zuidwest-zijde van de woonbuurt gesitueerd.

Binnen het plangebied bevindt zich een (voormalig) schoolgebouw. Er zijn ook enkele bijgebouwen, een fietsenhok en een transformatorhuisje op het terrein aanwezig. De bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag en voegt zich qua ruimtelijke opzet in de stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt. Tot voor kort was het als basisschool in gebruik. Op dit moment heeft het gebouw geen specifieke gebruiksfunctie.

Het plangebied wordt omgeven door een appartementengebouw aan de noordzijde. Hier is ook een kleine speeltuin aanwezig. Aan de westzijde zijn ook appartementengebouwen gesitueerd. Het gaat om portiekflats die recentelijk zijn gerenoveerd. Tijdens deze renovatie zijn de flats eveneens voorzien van nieuwbouw aan de 'koppen'. De flats hebben hiermee daarmee ook een duidelijke oriëntatie op de Nieuwe Tielseweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een tankstation dat aan de Nieuwe Tielseweg ontsloten is. Aan de oostzijde vormt het schoolcomplex van het RSG Lingecollege de begrenzing.

Met de hiernavolgende afbeeldingen wordt de huidige situatie weergegeven:



Afbeelding 2.1 Impressie BGT ter hoogte van plangebied met globale plangrens (blauwe omkadering)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto ter hoogte van het plangebied met globale plangrens (rode omkadering)

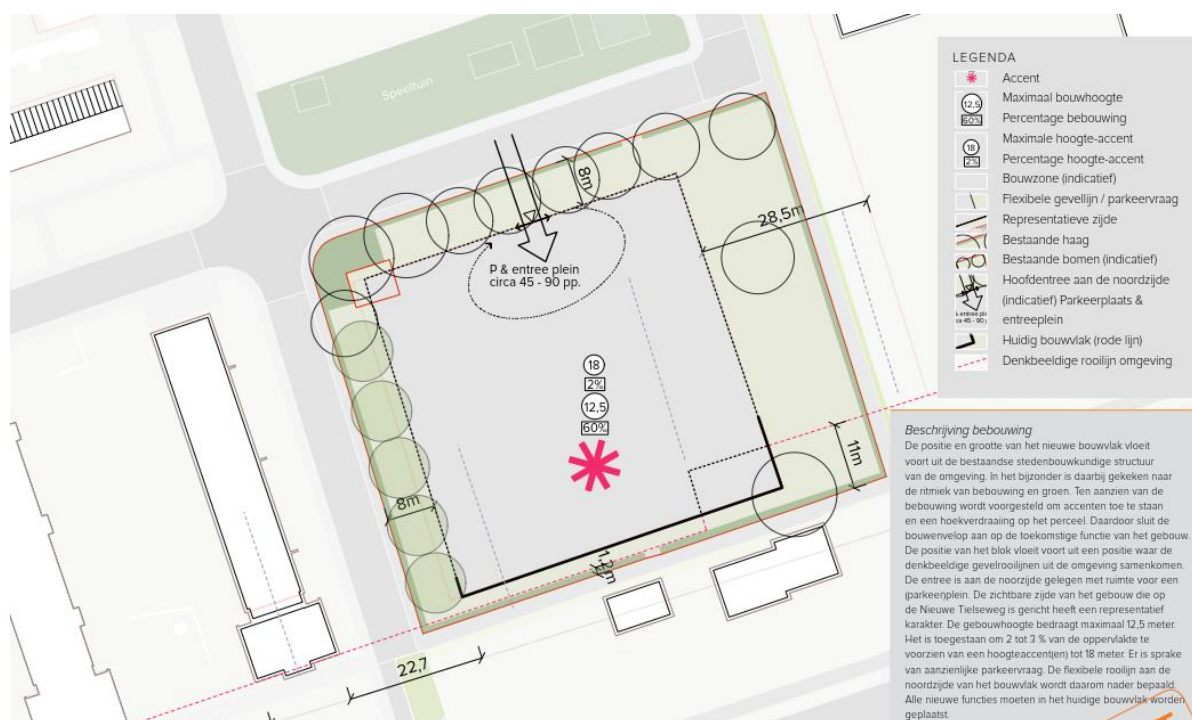


Afbeelding 2.3 Voormalig schoolgebouw gezien vanuit de Maurikstraat.

2.2 Toekomstige situatie

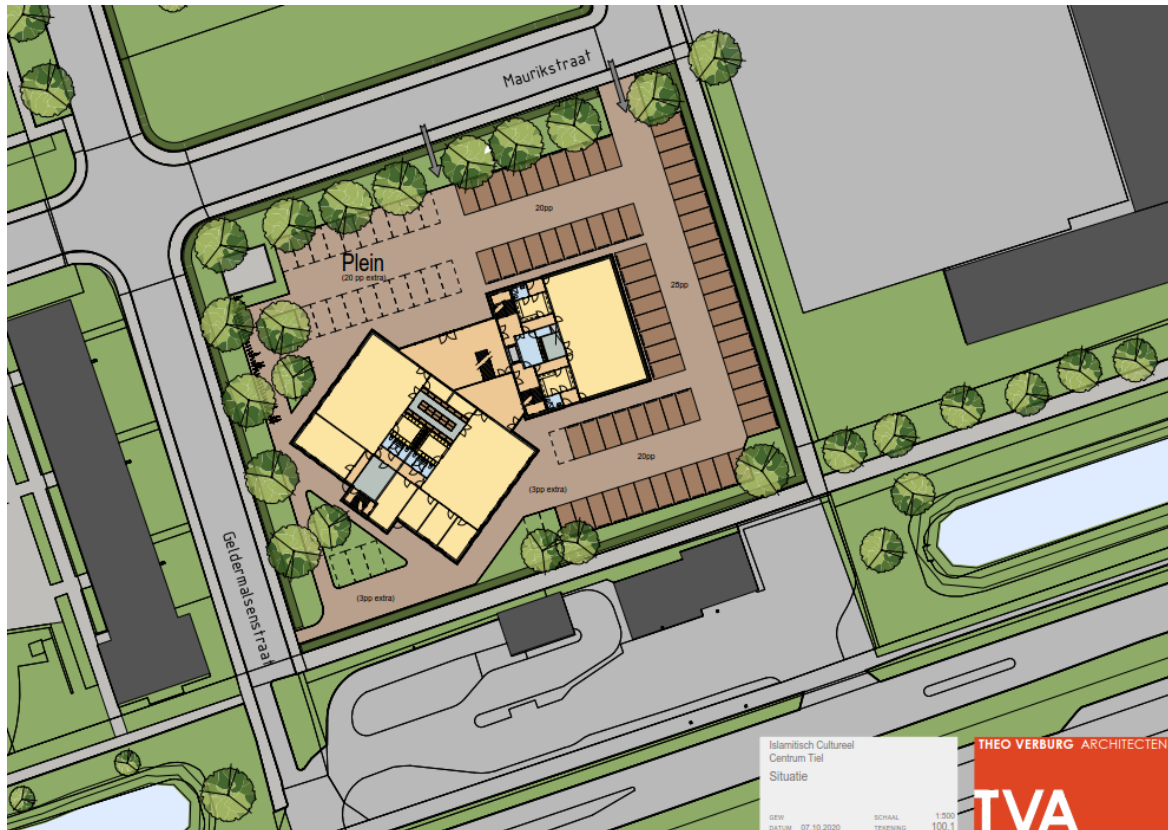
In de toekomstige situatie wordt de voormalige school gesloopt en wordt er in plaats van de school een Islamitisch Cultureel Centrum gebouwd. Dit Islamitisch Cultureel Centrum wordt een ontmoetingsplek en zal zich richten op alle inwoners uit Tiel en is toegankelijk voor alle inwoners en andere (vrijwilligers-)organisaties die actief zijn in de wijk. Tevens zal het gebouw dienst doen als moskee. De meeste bezoekers van de moskee wonen in in dit gedeelte van de wijk Tiel-West.

Aangezien een Islamitisch Cultureel Centrum past binnen de huidige bestemming Maatschappelijk, behoeft de bestemming niet te worden gewijzigd. Het Islamitisch Cultureel Centrum wordt echter hoger dan het huidige schoolgebouw, te weten 13 m met een hoogteaccent van 18 m. Het bebouwingspercentage bedraagt, net als in de huidige situatie, maximaal 60%, waarbij het hoogteaccent maximaal 2-3% van de oppervlakte mag bedragen. De entree zal worden gerealiseerd aan de noordzijde met ruimte voor een (parkeer)plein.



Afbeelding 2.3 uit kavelpaspoort Maurikstraat 1, Tiel (1 april 2019)

Op de navolgende afbeeldingen is de toekomstige situatie in het plangebied weergegeven:



Afbeelding 2.4 situatietekening (Bron: Theo Verburg Architecten, nr. 1536, d.d. 7 oktober 2020)





Afbeeldingen 2.5-2.8 impressies Islamitisch Cultureel Centrum vanaf de zuidzijde respectievelijk de noordzijde (laatste foto) (Bron: Theo Verburg Architecten, nr. 1536, d.d. 28 november 2019)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

Artikel 1.1.1 onder h Bro verstaat onder stedelijk gebied een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Ingevolge art. 1.1.1 onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Planspecifiek

Allereerst moet worden bepaald of hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden accommodaties voor maatschappelijke functies of religie doorgaans aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De volgende vraag die dan gesteld moet worden is of de oprichting van het Islamitisch Cultureel Centrum kan worden gezien als een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Legt de moskee een nieuw beslag op de ruimte? Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het onderhavige geval blijft het bouwvlak en het bebouwingspercentage hetzelfde, waardoor het bebouwd oppervlak niet toeneemt. Daarmee is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van het bovenstaande is de nieuwe ontwikkeling passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij.

Planspecifiek

De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. De omgevingsvisie vormt dus geen belemmering voor de realisatie van een Islamitisch Cultureel Centrum.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Ingevolge kaart 3 (Regels Glastuinbouw) is het plangebied aangemerkt als tijdelijk verbodsgebied voor uitbreiding bestaande glastuinbouw, nieuwvestiging van glastuinbouw en hervestiging van glastuinbouw. De voorgenomen ontwikkeling betreft echter geen glastuinbouw.

Kaart 6 (Regels Water en Milieu) bestempelt het plangebied als zogenoemd intrekgebied. Volgens artikel 1.1 is een intrekgebied een beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Ingevolge artikel 2.38 mag een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk maken. Artikel 3.33 verbiedt om in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Binnen het plangebied wordt geen fossiele energie gewonnen.

De Omgevingsverordening vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het Islamitisch Cultureel Centrum.

3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

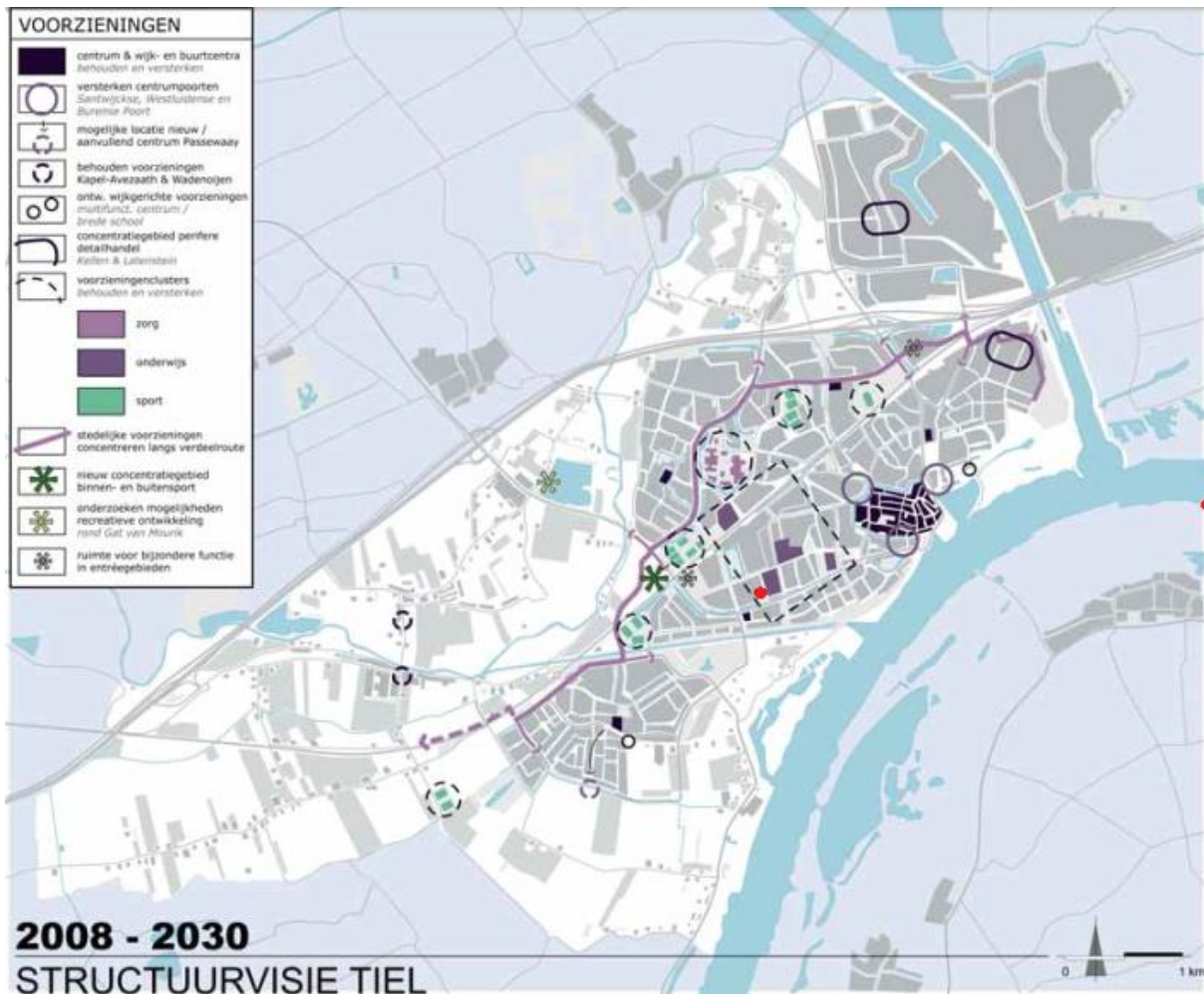
De Structuurvisie Tiel 2030 omvat een visie op het ruimtelijke beleid van de gemeente Tiel voor de periode tot 2030. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

Ruimtelijke scenario's en strategie

De keuzemogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel zijn verkend aan de hand van drie 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.

Voorzieningen

In de structuurvisie wordt het belang van wijkcentra onderschreven. Verspreid over de gemeente zijn verschillende wijkcentra te vinden. De inzet is om deze centra zo veel mogelijk te behouden, aangezien ze een belangrijke drager vormen voor de kwaliteit van de verschillende Tielse buurten.



Afbeelding 3.1 Uitsnede plankaart Structuurvisie Tiel 2030 (met in rood het plangebied)

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling om een Islamitisch Cultureel Centrum in de wijk Tiel-West te realiseren om zodoende de kwaliteit van dit gedeelte van Tiel te versterken past prima in de visie van de gemeente Tiel, zoals beschreven in de structuurvisie.

3.3.2 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse milieuaspecten onderzocht. Bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd zijn de huidige planologische mogelijkheden van het plangebied, zijnde een schoolgebouw met bijbehorende activiteiten, betrokken.

4.1 Vormvrije MER-beoordeling

4.1.1 Regelgeving

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

4.1.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een Islamitisch Cultureel Centrum mogelijk. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van een Islamitisch Cultureel Centrum betreft echter geen oppervlakte van 100 hectare of meer en blijft daarmee ver onder de drempelwaarde. In onderhavig plan kan aldus worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

4.2 Explosieven

4.2.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in de nabijheid van Tiel. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het plangebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De gemeente Tiel heeft een onderzoek uitgevoerd inzake explosieven voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Uit dit onderzoek volgt dat Maurikstraat 1 in verdacht gebied ligt (=parse arcering). Het betreft echter naorlogs geroerd gebied waardoor de kans op het aantreffen van explosieven kleiner is. Graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden mits het Protocol Spontane Vondst Conventionele Explosieven (zie Bijlage 1) in acht wordt genomen. Gelet op het feit dat hier sprake is van sloop-nieuwbouw waarbij niet veel dieper zal worden gegraven of geboord dan tijdens de bouw van de oorspronkelijke schoolgebouw is gedaan, acht de gemeente het acceptabel om in voorliggende situatie graafwerkzaamheden onder het Protocol Spontane Vondst Conventionele Explosieven uit te voeren. In dit protocol is beschreven welke stappen er moeten worden doorlopen als er een (vermoedelijk) explosief aangetroffen wordt.



Afbeelding 4.1: gemeentelijk onderzoek inzake explosieven

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

4.3.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het plangebied is in 2017 een verkennend en een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2). Doel van het verkennend onderzoek was het bepalen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse en het doel van het nader onderzoek was om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan PAK in de grond.

Wat betreft de onderzochte aspecten grond, grondwater en asbest komen de conclusies neer op het volgende.

Grond

Uit de analysesresultaten is naar voren gekomen dat zich ter plaatse van boring 07 een sterk verhoogd gehalte aan PAK is gemeten. Het sterk verhoogde gehalte valt te relateren aan de aangetroffen zintuiglijke waarnemingen van kool. In het nader onderzoek is de verontreiniging afdoende afgeperkt. Het blijkt te gaan om verontreiniging met een omvang minder dan 25 m³. Volgens de Wet bodembescherming is het derhalve geen 'geval' en is er geen saneringsnoodzaak.

Verder bevinden zich plaatselijk op het terrein licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen en minerale olie gemeten. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek, omdat de gehalten de betreffende interventiewaarde niet overschrijden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 01 is een licht verhoogde concentratie aan barium en kwik gemeten. In het grondwater van peilbuis 12 zijn geen verhoogde concentraties aan vluchtige aromaten en minerale olie aangetoond. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de concentratie aan barium en kwik de betreffende interventiewaarde niet overschrijdt.

Asbest

Ter plaatse van de voormalige boerderij (die hier vóór de bouw van de Rotondaschool heeft gestaan) zijn bijmengingen met puin (asbestverdacht) aangetroffen in de bovengrond. Derhalve is een mengmonster samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In het mengmonster is geen asbest aangetroffen.

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om bij herstructurering van het terrein de PAK-verontreiniging te ontgraven en af te voeren. Deze werkzaamheden dienen onder veiligheidsklasse 3 T en 0 F te worden uitgevoerd.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidsgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Regelgeving

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30-km/uur-gebieden.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

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

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Wegverkeerslawaaï

Het nieuwe Islamitisch Cultureel Centrum is gelegen in de nabijheid van de Maurikstraat (max. 30 km/u), Geldermalsenstraat (max. 30 km/u) en de Nieuwe Tielseweg (max. 50 km/u). Het nieuwe Islamitisch Cultureel Centrum betreft echter geen woning, ander geluidsgevoelig gebouw of geluidsgevoelig terrein in de zin van art. 1 Wgh en art. 1.2 Bgh. Er behoeft daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd.

Railverkeerslawaaï

Het nieuwe Islamitisch Cultureel Centrum is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet benodigd.

Industrielawaaï

Het nieuwe Islamitisch Cultureel Centrum is niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielowaaï is derhalve niet benodigd.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing dan wel onderzoek nodig.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Aangezien zich in de directe omgeving van het plangebied woningen en bedrijven bevinden, is er door onderzoeksbureau De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (zie Bijlage 3). In dit onderzoek zijn de richtafstanden van het beoogde initiatief alsook de richtafstanden ten aanzien van milieubelastende functies rondom het plangebied onderzocht.

Het Islamitisch Cultureel Centrum vormt een milieubelastende functie wat betreft het aspect geluid. Hier is een separaat akoestisch onderzoek naar uitgevoerd (zie Bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van geluidgevoelige objecten en dat de inrichting inpasbaar is in de omgeving. Ook wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid die volgen uit het Activiteitenbesluit.

Verder zijn in het onderzoek de milieubelastende functies in de nabijheid van het initiatief en de bijbehorende richtafstanden in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het te realiseren Islamitisch Cultureel Centrum binnen een richtafstand voor het aspect geluid en geur van het tankstation met wasboxen aan de Nieuwe Tielseweg 126 is gelegen. Het aspect geluid vormt geen belemmering, aangezien het initiatief geen geluidgevoelig object is. Wat betreft geur bevinden zich bij het tankstation afleverzuilen waarbij verdringingslucht ontstaat. Deze afleverzuilen bevinden zich echter op een afstand van 32 m van het beoogde Islamitisch Cultureel Centrum, waardoor er geen sprake zal zijn van geurhinder. Ook bij het bevoorraden van het tankstation (het vullen van de ondergrondse tanks) vindt geen geuremissie plaats, omdat het een gesloten systeem betreft. Uit het onderzoek blijkt aldus dat ook ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende inrichtingen niet in hun belangen worden geschaad.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit, zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 2 bij de Wet milieubeheer.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (minder dan 3% ten opzichte van de jaargemiddelde grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 bij de Wm.

Voor de toegestane concentraties NO₂ en PM₁₀ gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie.

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

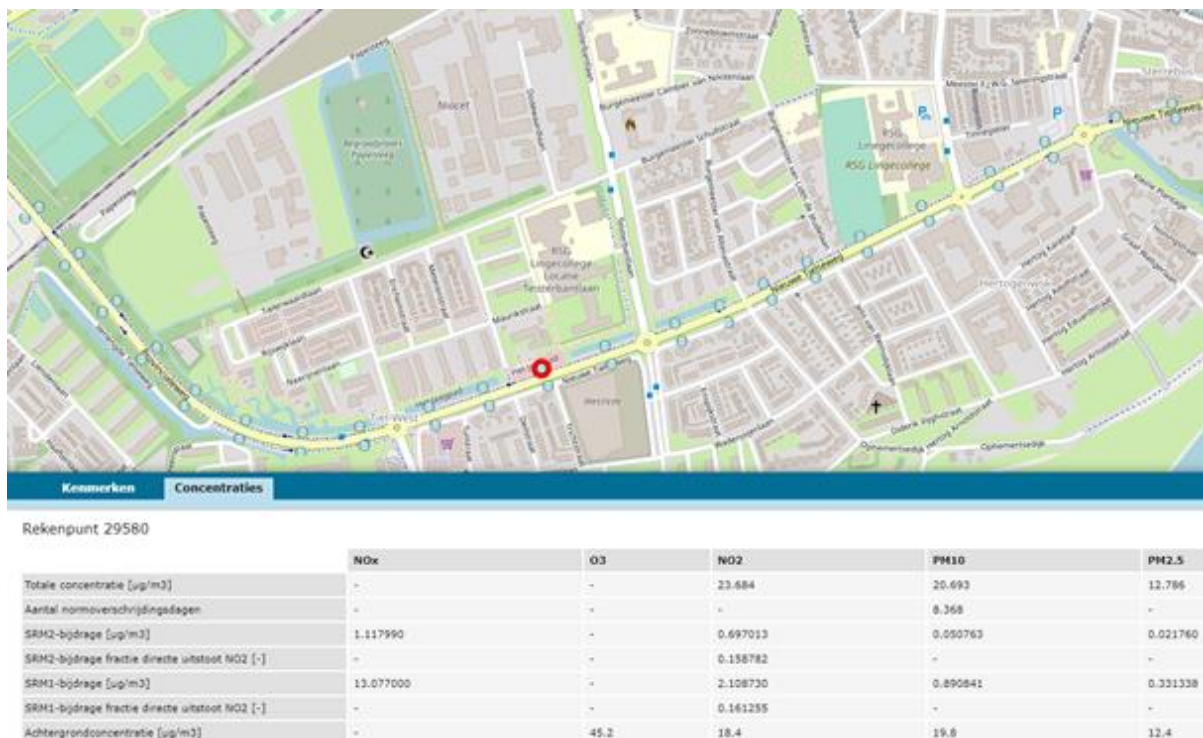
Bij het Islamitisch Cultureel Centrum zijn voertuigbewegingen de enige relevante bron van NO₂ en PM₁₀. Volgens het stikstofdepositieonderzoek zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van (worst-case) 312 bewegingen met licht verkeer per etmaal. Met behulp van de NIBM-tool is berekend dat dit aantal voertuigbewegingen niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit:

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

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		312
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Beoordeling luchtkwaliteit

Naast de invloed van het plan op de luchtkwaliteit is ook de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied beoordeeld, zie afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Uitsnede NSL Monitoringstool

Op grond van het bovenstaande blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Geur

4.7.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ou _E /m ³	maximaal 2 ou _E /m ³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ou _E /m ³	maximaal 8 ou _E /m ³
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de 'Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017' voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Regelgeving

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

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

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde maatschappelijke bestemming passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 21 januari 2020 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingsstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Buisleidingen

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

Conclusie

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

4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Regelgeving

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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 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.

Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

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 en innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

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

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

Watersysteem

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

Waterketen

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

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Gemeentelijk waterbeleid

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Uitgangspunten Waterschap

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Bij de herstructurering of herbouw is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuïen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Uitgangspunten gemeente

Voor deze planontwikkeling hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- De toename aan verharding moet gecompenseerd worden. Door de parkeerplaatsen uit te voeren als halfopen verharding, neemt de toename aan verharding af. De overige compensatie kan vorm krijgen door bijvoorbeeld een bredere groenstrook aan de zuidkant van het plangebied in te richten als wadi met een overloop naar de watergang langs de Nieuwe Tielseweg. De invulling van de compensatie moet in overleg met gemeente en waterschap. Dit type verharding moet in de verhardingsbalans als 50% verhard worden meegerekend.
- Het regenwater van bebouwing en verharding moet afgekoppeld worden door het weg te laten zakken in de ondergrond of naar de watergang Nieuwe Tielseweg, er mag geen regenwater op de riolering.
- Grondwaterneutraal bouwen. Als het grondwater hoog staat, dan staat het circa 70 cm onder maaiveld. De extreme pieken kunnen nog 10 – 15 cm hoger komen. Zo bouwen dat er geen invloed is op het grondwater en dat het grondwater geen risico vormt voor overlast.
- Klimaatadaptatie: de straten naast het plangebied zijn gevoelig voor wateroverlast bij klimaatbuien. Eenmaal per 50-100 jaar staat er 15-20 cm water op straat. Om de bebouwing aan te passen aan de verwachtingen voor de toekomst, moet het bouwpeil op minimaal 30 cm boven straatpeil liggen.
- Klimaatadaptatie: regenwater zoveel mogelijk verwerken in eigen plangebied. Afkoppelen, berging, groene / blauwe daken (richtlijn 20 – 50 mm berging), halfopen verharding parkeerplaatsen (fundering zand) etc.

Indien op eigen terrein geen mogelijkheden bestaan voor een open infiltratievoorzieningen (droogvallende retentie), zijn een aantal opties mogelijk (al dan niet in combinatie met elkaar):

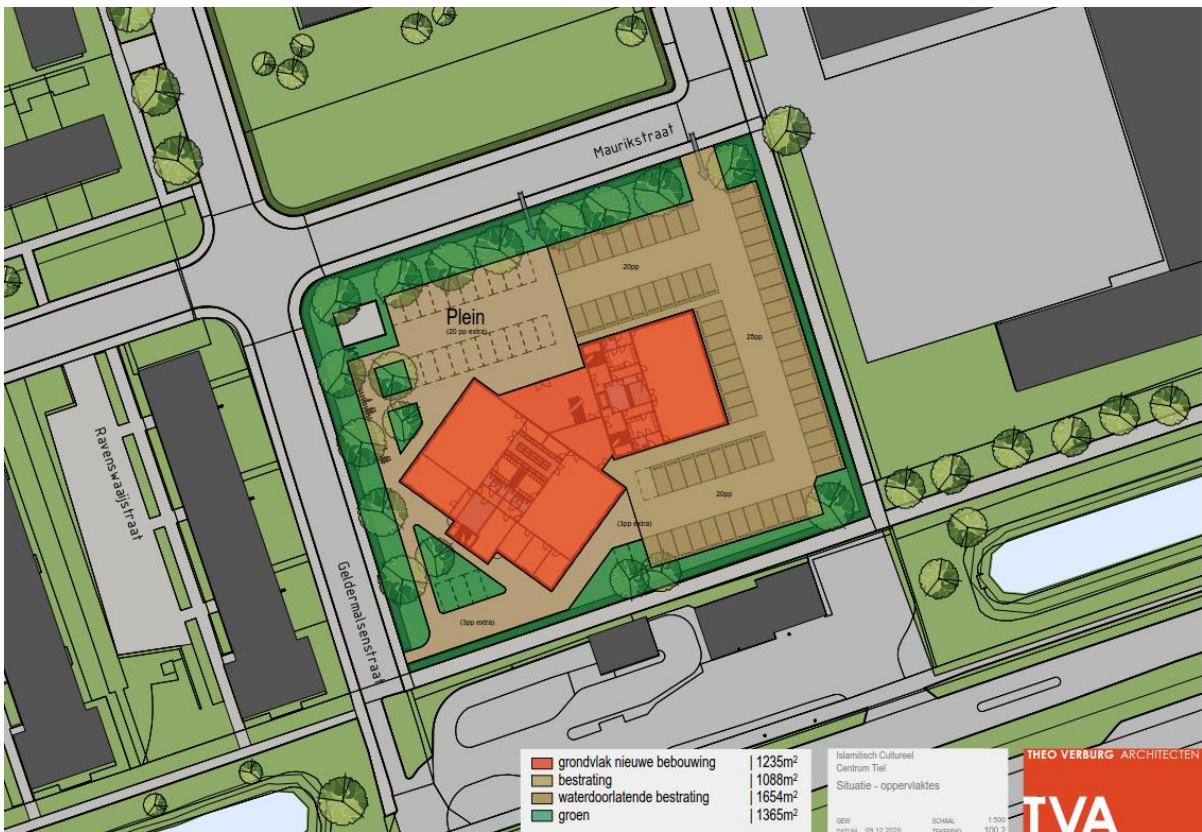
- gebruik van halfopen / waterpasserende bestrating onder (een deel van) de parkeervoorzieningen en infiltratie in de bodem, al dan niet in combinatie met bodemverbetering;
- toepassen van ondergrondse waterbergingsvoorziening (kratten) op eigen terrein, al dan niet in combinatie met bodemverbetering. Vanuit deze kratten (of IT-riool) zakt het opgeslagen regenwater vertraagd weg in de bodem. Dit betekent dat deze voorziening boven de GHG gerealiseerd moet worden. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de freatische grondwaterstand gelegen is op: 1,7 m –mv.
- aanleg van 'blauwe' of 'groene' groene daken.
- opvang en afvoer naar de nabij gelegen watergang (langs de Nieuwe Tielseweg).
- via een waterbergingsbank (indien beschikbaar).

Planuitwerking

In onder staande afbeeldingen zijn de bestaande en toekomstige oppervlakten aan bebouwing, verharde en onverharde buitenruimte.



Afbeelding 4.3 Bestaande oppervlakten bebouwd, verharde en onverharde buitenruimte



Afbeelding 4.4 Toekomstige oppervlakten bebouwd, verharde en onverharde buitenruimte

Uit de afbeeldingen blijkt dat het verhard oppervlak:

- Bestaande situatie (bebouwing en verharding): $1.155+2.010= 3.165 \text{ m}^2$
- Toekomstige situatie (bebouwing, bestrating en 50% van de waterdoorlatende bestrating):
 $1.235+1.088+(0,5 \times 1.645)= 3.145 \text{ m}^2$

Hieruit blijkt dat, door het toepassen van waterdoorlatende verharding, de ontwikkeling waterneutraal kan plaatsvinden. Het nemen van extra maatregelen is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Door het toepassing van waterdoorlatende verharding is het plan minimaal waterneutraal uit te voeren. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen dat er in voorziet dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Hiermee is het waterschapsbelang geborgd in de regels.

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Ecologie

4.10.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en

- c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Tiel is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is zowel een quickscan naar de aanwezige flora en fauna (zie Bijlage 5) als een onderzoek naar de stikstofdepositie (dit betreft zowel een AERIUS berekening voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase) uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als Bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Op het perceel aan de Maurikstraat 1 te Tiel komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het schoolgebouw biedt aan vleermuizen potentieel geschikte verblijfplaatsen. De bijgebouwen bieden aan huismus potentieel geschikte nestlocaties. Indien de school en/of bijgebouwen door vleermuizen en/of huismus worden gebruikt kan ook de beplanting op de planlocatie worden aangemerkt als relevant voor deze soorten. Teneinde de aan- dan wel afwezigheid van deze soorten vast te stellen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Ten aanzien van overige beschermde flora en fauna geldt dat de planlocatie aannemelijk geen essentieel onderdeel is van het leefgebied en/of dat er vrijstelling geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling leidt, mits vervolgonderzoek wordt gedaan naar de aan- dan wel afwezigheid van de huismus en de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Ook indien deze soorten worden aangetroffen, wordt niet verwacht dat dit een belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid en dus vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

Mits gewerkt wordt conform de voorwaardelijke maatregelen en vervolgstappen leiden de werkzaamheden niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden of er dient er een ontheffing te worden aangevraagd en dienen passende maatregelen te worden getroffen (aannemelijk zal deze worden verleend). Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde asbestsanering (vrijstellingsbesluit).

Vervolgstep(en)

- Er dient aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van huismus te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Afwezigheid van de huismus is aangetoond, als er tijdens twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei geen aanwezigheid kan worden aangetoond.
- Er dient aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol (NGB, 2017, in 2020 volgt een geactualiseerde versie). Afwezigheid van de verblijfplaatsen is aangetoond, als er tijdens vijf gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 30 september geen aanwezigheid kan worden aangetoond.

Conclusie

De beoogde sloop van de Rotondaschool en de realisatie van een Islamitisch Cultureel Centrum aan de Maurikstraat 1 te Tiel zijn uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen (algemene Zorgplicht):

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht);
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- Om het onnodig sterven van vissen te voorkomen dient één werkrichting gehanteerd te worden richting watergangen die gehandhaafd zullen blijven. Daarnaast dient het dempen van de verbinding tussen sloot en poel te gebeuren op een moment dat het niet vriest. Op deze manier wordt vissen de mogelijkheid geboden om de te dempen sloten op eigen initiatief te verlaten;

- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel);
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden (600 m tot Natura 2000-gebied; 575 m tot GNN en 475 m tot GO) en de beoogde situatie is, met voorbehoud ten aanzien van stikstofdepositie, van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

Ten aanzien van stikstofdepositie is een AERIUS berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase uitgevoerd om te bepalen of er effecten optreden ten aanzien van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Houtopstanden

De houtopstanden op de planlocatie vallen niet onder het regime van de Wet natuurbescherming. Het verwijderen hiervan dient te worden getoetst aan de Bomenverordening Tiel (2014).

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

4.11.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2022. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is het grootste gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Het te bebouwen oppervlak is echter (significant) minder dan 10.000 m². Een klein deel in het zuidoosten van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', hier wordt echter volgens het bouwplan geen bebouwing gerealiseerd.

Deze twee dubbelbestemmingen worden met dit bestemmingsplan in stand gelaten, zodat het aspect 'archeologie' op die manier wordt geborgd.

Cultuurhistorie

In en rondom het plangebied zijn geen monumentale en/of cultuurhistorische aspecten aanwezig. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12 Verkeer & parkeren

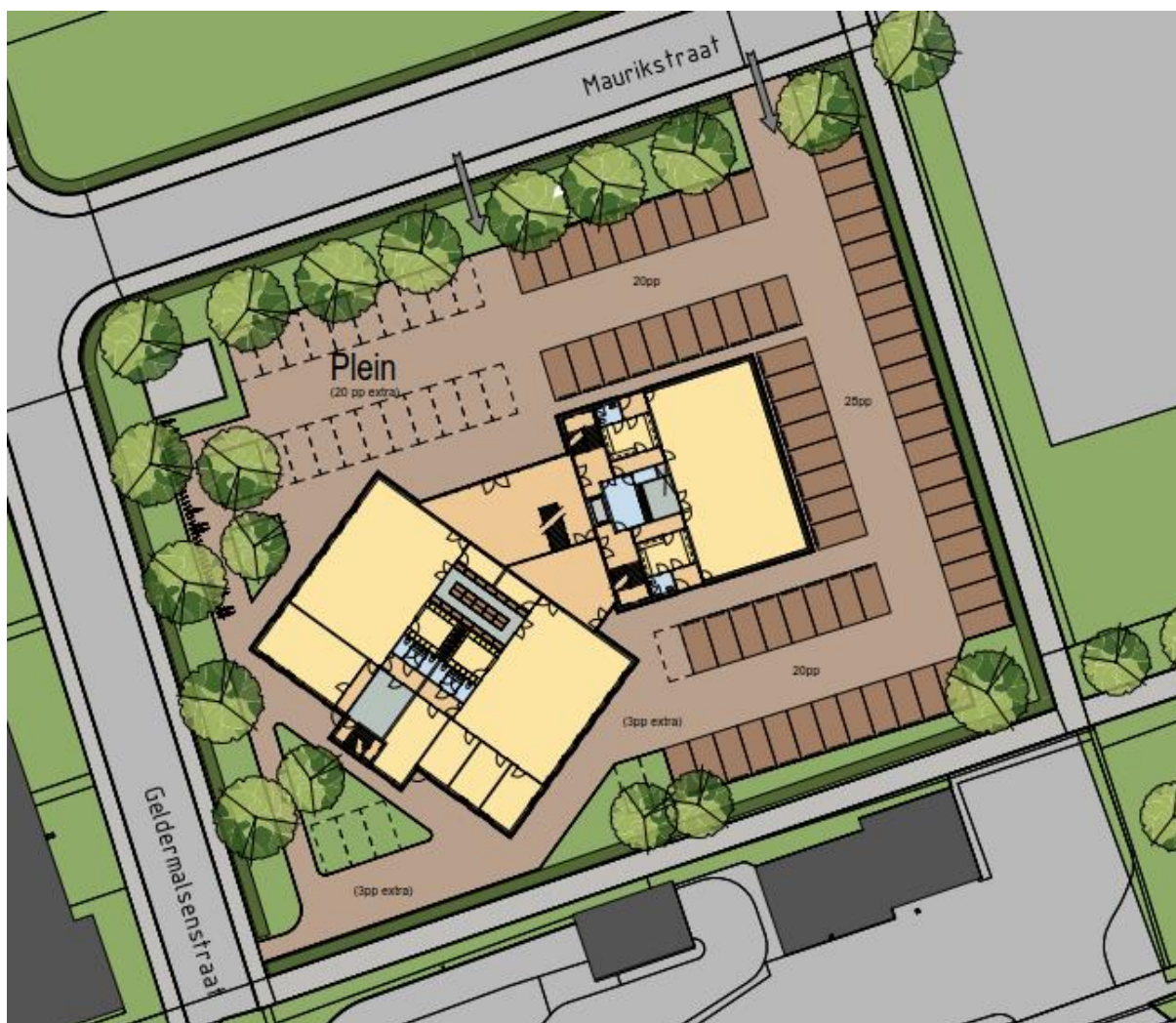
4.12.1 Parkeren

Omdat de nieuwe ontwikkeling de realisatie van een Islamitisch Cultureel Centrum betreft zal de parkeerbehoefte toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Bij de vaststelling van de parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per gebedsplaats is aansluiting gezocht bij CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen), waarin voor een religiegebouw wordt uitgegaan van minimaal 0,1 en maximaal 0,2 parkeerplaatsen per gebedsplaats. Gelet op het feit dat de meeste bezoekers aan de moskee uit de wijk Tiel-West komen (en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid om lopend of per fiets de moskee te bezoeken) en de moskee derhalve geen streekfunctie heeft, is een parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per gebedsplaats gerechtvaardigd.

Het Islamitisch Cultureel Centrum kent een oppervlakte van 870 m² aan gebedsplaatsen en een oppervlakte van 1.621 m² aan activiteitenruimtes. De activiteitenruimtes zijn echter complementair met de gebedsruimtes. Met andere woorden, als de gebedsruimten worden gebruikt, zijn er geen activiteiten in de overige ruimten. De achterliggende reden hiervan is dat de islam vijf verplichte gebeden per dag kent. Als het tijd is voor het gebed, is het de gangbare praktijk in alle moskeeën en ook vanzelfsprekend binnen de moslimgemeenschap, dat alles wordt stilgelegd en iedereen wordt geacht bij het gebed aanwezig te zijn. Vandaar dat bij het inplannen van andere activiteiten, waaronder die voor 'andere doelgroepen', hier rekening mee wordt gehouden en niet gelijktijdig plaatsvinden. Bovendien heeft een gebedsruimte een relatief hogere parkeernorm dan een activiteitenruimte. Daarom is de parkeernorm ten aanzien van de gebedsplaatsen leidend. In de jurisprudentie is aanvaard dat een gebedsplaats 1,5 m² in beslag neemt (zie hiervoor o.a. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 23 december 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK7450). In totaal zijn er dus in het Islamitisch Cultureel Centrum $870 \text{ m}^2 : 1,5 \text{ m}^2 = 580$ gebedsplaatsen aanwezig.

Bovenstaande betekent dus dat er in totaal $580 \times 0,15 = 87$ parkeerplaatsen benodigd zijn. Overigens betreft deze berekening van de parkeerbehoefte het scenario waarbij het maximale aantal bezoekers is bereikt (te weten een bezetting van de gebedsruimten van 100%), iets wat in de dagelijkse praktijk slechts beperkt (enkel op de Islamitische feestdagen) zal voorkomen.



Afbeelding 4.5 Aantal te realiseren parkeerplaatsen (Bron: Theo Verburg Architecten, nr. 1536, d.d. 7 oktober 2020)

Uit bovenstaande tekening blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Het aantal donkerbruin gekleurde parkeerplaatsen bedraagt $20 + 28 + 20 = 68$ stuks. Het aantal overige parkeerplaatsen bedraagt $20 + 3 + 3 = 26$ parkeerplaatsen. In totaal kunnen dus 94 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn $2,5 \times 5$ meter en voldoen daarmee aan de norm. De wegbreedte op de parkeerplaats is 6 m en ontsluiting verloopt via de Maurikstraat en een extra langzaamverkeersverbinding aan de zijde van de Geldermalsenstraat.

Op eigen terrein wordt tevens voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen. Deze zijn gesitueerd in de noordwesthoek van het terrein (zuidelijk van de trafo), zie bovenstaande afbeelding.

Parkeeronderzoek

Het geldende parkeerbeleid in Tiel is vastgelegd in de Parkeerbijdrageregeling uit 2010. Hierin is voor religiegebouwen een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per gebedsplaats opgenomen, hetgeen afwijkt van het uitgangspunt van het Tielse parkeerbeleid om het gemiddelde te nemen van de landelijke CROW-normen voor de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', namelijk 0,15. Een herziening van de Parkeerbijdrageregeling, waarin wel conform de uitgangspunten van het Tielse parkeerbeleid een norm van 0,15 voor religiegebouwen is opgenomen, is in voorbereiding. Volgens een eerdere planning zou de vaststelling van de nieuwe Parkeerbijdrageregeling plaatsvinden vóór vaststelling van dit bestemmingsplan, echter door omstandigheden is vaststelling van de Parkeerbijdrageregeling verschoven naar november 2021. In het kader van dit bestemmingsplan is derhalve een parkeeronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 7.

Omdat verlening van de omgevingsvergunning, en dus de toetsing van het bouwplan aan het parkeerbeleid, op zijn vroegst eind december 2021 gebeurt, zal worden getoetst aan de (nieuwe) parkeernorm van 0,15. In de toelichting en het parkeeronderzoek is onderbouwd dat het daarvoor benodigde aantal parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd kan worden. Zelfs indien vaststelling van de nieuwe Parkeerbijdrageregeling onverhoopt langer op zich zou laten wachten, kan op basis van artikel 2 van bijlage 4 van de geldende Parkeerbijdrageregeling en artikel 8.1 van voorliggend bestemmingsplan, met gebruikmaking van de onderbouwing en het parkeeronderzoek, ontheffing worden verleend voor het bouwplan. Het bestemmingsplan is dus wat betreft parkeren in alle gevallen uitvoerbaar en er is dus geen beletsel om het bestemmingsplan vast te stellen.

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

4.12.2 Verkeer

Voor de 94 parkeerplaatsen (worst case scenario) bedraagt de voertuiggeneratie 2 voertuigbewegingen per parkeerplaats. Eén bezoek leidt immers tot twee voertuigbewegingen (komen en gaan). In totaal komt de voertuiggeneratie daarmee uit op 312 voertuigbewegingen per etmaal. Zie onderstaand schema:

Parkeerplaats	Max. capaciteit plaatsen	Max. capaciteit bewegingen	Dagperiode		Avond- en nachtperiode
			Werkdag ochtend	Vrijdagmiddag-Gebed	
Gebruik parkeerplaatsen			19	94	43
Gebruik bewegingen			38	188	86

Bron: Stikstofdepositieonderzoek, Bijlage 6, p. 8.

De ontsluiting verloopt hoofdzakelijk via de Maurikstraat (secundaire ontsluiting via de Geldermalsenstraat).

De bestaande wegenstructuur rondom het plangebied kan het aantal voertuigbewegingen naar en van de nieuwe ontwikkeling aan.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Leidingen

4.13.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.13.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In (de directe omgeving) van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplan Tiel West. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

5.1.2 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent bestaande bouwwerken en de maximum dakhelling indien een gebouw met een kap is afgedekt.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald welke vormen van gebruik strijdig zijn met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent één bestemming en twee dubbelbestemmingen.

Maatschappelijk

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ingevolge artikel 1.28 wordt hieronder verstaan het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, verenigingsleven en militaire zaken, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van de hoofdgebouwen (bouwhoogte, bebouwingspercentage) is opgenomen op de verbeelding.

De maatvoering en situering van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de opgenomen regels over de oppervlakte van bijgebouwen en de bouwhoogte van terreinafscheidingen.

Waarde - Archeologie 5 en Waarde - Archeologie 6 (dubbelbestemmingen)

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de (potentiële) archeologische waarden in de grond.

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.3 Inspraak

Inspraak

Er zijn enkele informatieavonden gehouden waarop omwonenden en andere belangstellenden de plannen konden inzien en vragen konden stellen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 25 februari voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn van antwoord voorzien door de gemeente in de zienswijzennota, zie Bijlage 8. Uit de beantwoording blijkt dat er geen aanleiding is om de ingediende zienswijzen gegrond te verklaren. In de zienswijzen wordt tevens ingegaan op de ambtshalve wijziging.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Tiel West - Maurikstraat 1 met identificatienummer NL.IMRO.0281.BP00050-va01 van de gemeente Tiel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een vergroting van het hoofdgebouw door het realiseren van een nieuwe, afzonderlijke ruimte. Tussen de aanbouw en het hoofdgebouw bestaat een directe verbinding.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor archeologisch veldonderzoek is tevens een opgravingsvergunning (ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988) vereist.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico cq. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bevi-inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.13 bijgebouw

een gebouw, vrijstaand bij of vastgebouwd aan het hoofdgebouw. Tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw bestaat geen directe verbinding en het bijgebouw is functioneel en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 geurgevoelig object

burgerwoningen, ziekenhuizen, bejaarden- en verpleegtehuizen, specifieke objecten voor zeer jonge kinderen (zoals peuterspeelzalen en kinderdagverblijven), hotels en restaurants.

1.25 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.26 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten.

1.27 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico cq. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.28 maatschappelijke voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, verenigingsleven en militaire zaken, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.29 normale onderhoudswerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken.

1.30 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, etc.

1.31 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.32 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.33 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het genot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren. In het kader van deze regels wordt onder overkappingen uitsluitend verstaan overkappingen die expliciet in de regels als zodanig zijn opgenomen.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.36 uitbouw

een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw.

1.37 vloeroppervlak

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- **De afstand tot een bouwperceelgrens**
De kortste afstand van een bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.
- **De bouwhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De dakhelling**
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- **De goothoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- **De horizontale diepte van een gebouw**
De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- **De inhoud van een bouwwerk**
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- **De oppervlakte van een bouwwerk**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- **Het peil**
 1. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
 2. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- **Toepassingsbereik**
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, met uitzondering van het bouwen binnen de bestemming Wonen - Woonwagens, worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen
met de daarbij behorende:
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen ten behoeve van fietsenstallingen en bergingen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de bouwhoogte bedraagt, uitgezonderd fietsenstallingen buiten het bouwvlak, maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van het aanduidingsvlak met maximum hoogte van 13 m tevens een hoogteaccent is toegestaan met een maximum hoogte van 18 m en een maximum oppervlakte van 25 m²;
- d. de bouwhoogte van fietsenstallingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van fietsenstallingen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 50 m² bedragen.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3 **Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijken maximum bouwhoogte*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder c ten behoeve van het verplaatsen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met de waarde 18 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

3.4.2 *Afwijken oppervlakte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte ondergeschikt blijft aan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de waterhuishoudkundige situatie;
 3. de milieusituatie; en
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.3 *Afwijken bouwhoogte terreinafscheidingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.3 sub b en een bouwhoogte toestaan van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder 4.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder 4.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;

- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

4.4.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld onder 4.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 5.000 m².

4.4.3 *Omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 4.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.4.4 *Vaststelling archeologische waarde*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.5 *Voorwaarden*

Aan de omgevingsvergunning kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld in sublid 5.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het in sublid 5.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 10.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;

- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;
- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

5.4.2 *Uitzonderde werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in sublid 5.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 10.000 m².

5.4.3 *Omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.4.4 *Vaststelling archeologische waarde*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.5 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouwwerken

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
- c. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Dakhelling

Indien een gebouw met een kap is afgedekt bedraagt de maximum dakhelling 65°.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling', of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels als bedoeld onder b. is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 2. de woon- en leefsituatie.
- d. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

8.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie, tenzij dit gebruik middels deze regels is toegestaan;
- b. het gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken zonder dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in lid 8.1 aanwezig is en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dit niet leidt tot aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25 % van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tiel West - Maurikstraat 1'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van _____ nr.

De voorzitter _____ de griffier