

TOELICHTING

PROJECT	Tiel West - Nieuwe Tielseweg 112a
STATUS	ontwerp
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.0281.BP00046-on01
DATUM	6 februari 2020



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	6
	1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
	2.1 Beschrijving van het gebied	7
	2.2 Geldende planologische situatie	8
	2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
	3.1 Rijksbeleid	13
	3.2 Provinciaal beleid	16
	3.3 Regionaal beleid	18
	3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Omgevingsanalyse	23
	4.1 Verkeer en parkeren	23
	4.2 Archeologie	25
	4.3 Cultuurhistorische waarden	26
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en omgevingsaspecten	28
	5.1 Milieuzonering	28
	5.2 Geluid	29
	5.3 Luchtkwaliteit	31
	5.4 Bodem	33
	5.5 Externe veiligheid	37
	5.6 Water	39
	5.7 Ecologie	42
	5.8 Milieu-effectrapportage	47
	5.9 Duurzaamheid	49
	5.10 Niet-gesprongen explosieven	49
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	50
	6.1 Planvorm	50
	6.2 Inleiding regels	50
	6.3 Bestemmingen	50
Hoofdstuk 7	Haalbaarheid	52
	7.1 Economische haalbaarheid	52
	7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	52
Bijlagen		
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2	Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op omgeving	
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 4	Historische bodemonderzoeken	

Bijlage 5	Ecologische quickscan deelgebied 1
Bijlage 6	Ecologische quickscan deelgebied 2
Bijlage 7	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 8	Mitigatieplan
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek)
Bijlage 10	Verkeersonderzoek
Bijlage 11	Waterbuffering hemelwater
Bijlage 12	Stikstofdepositie berekening
Bijlage 13	Participatie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de Nieuwe Tielseweg 112A te Tiel. Dit plan maakt het mogelijk om ter plaatse 105 woningen te realiseren met daarbij behorende parkeervoorzieningen en bergingen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tiel West", vastgesteld op 15 februari 2012. De beoogde woonfunctie is niet toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor dit gebied dient de bestemming te worden gewijzigd. Voor het gebied waar reeds de bestemming 'Wonen' van toepassing is, geldt onder andere dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Daarnaast is bebouwing buiten het bouwvlak beoogd. Het voorgenomen initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het doorlopen van een planologische procedure is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen het beoogde project aan de Nieuwe Tielseweg planologisch wordt mogelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In Hoofdstuk 3 wordt het actuele beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 bevat een omgevingsanalyse waarin wordt nagegaan welke functies en bouwwerken zich voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan in het plangebied bevinden en in hoeverre het nieuwe project hierin past. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Beschrijving van het gebied

De projectlocatie is gelegen aan de Nieuwe Tielseweg. Dit is een van de hoofdontsluitingswegen van het centrum van de gemeente. Kadastraal is de projectlocatie bekend onder sectie D nummers 7437, 5967 en gedeeltelijk 7436.

De projectlocatie wordt in het noorden begrenst door de Tinnegieter. Hier zijn tevens woningen gesitueerd. In het westen grenst de projectlocatie aan de Heiligestraat. Ten westen bevindt zich het RSG Lingecollege. In het zuiden grenst de projectlocatie aan de Nieuwe Tielseweg. Ten oosten van de projectlocatie bevinden zich woningen. Op circa 500 meter van de projectlocatie bevindt zich de Waal.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie globaal (bron: maps.google.nl)



figuur 2. Luchtfoto projectlocatie uitgelicht (bron: maps.google.nl)



De bestaande bebouwing ter plaatse van de Nieuwe Tielseweg 112A bestaat uit drie verdiepingen. Het pand is in de huidige situatie niet langer in gebruik. Het gebouw heeft gefungeerd als kantoorgebouw voor NUON. Ten oosten van het kantoorgebouw bevindt zich in de huidige situatie een woonhuis met aan de achterzijde een groene strook.

figuur 3. foto huidige situatie



2.2 Geldende planologische situatie

Op de projectlocatie geldt, tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Tiel West", vastgesteld door de raad van de gemeente Tiel op 15 februari 2012.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Tiel West" gelden ter plaatse van voorliggend bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk' (met functieaanduiding 'dienstverlening')

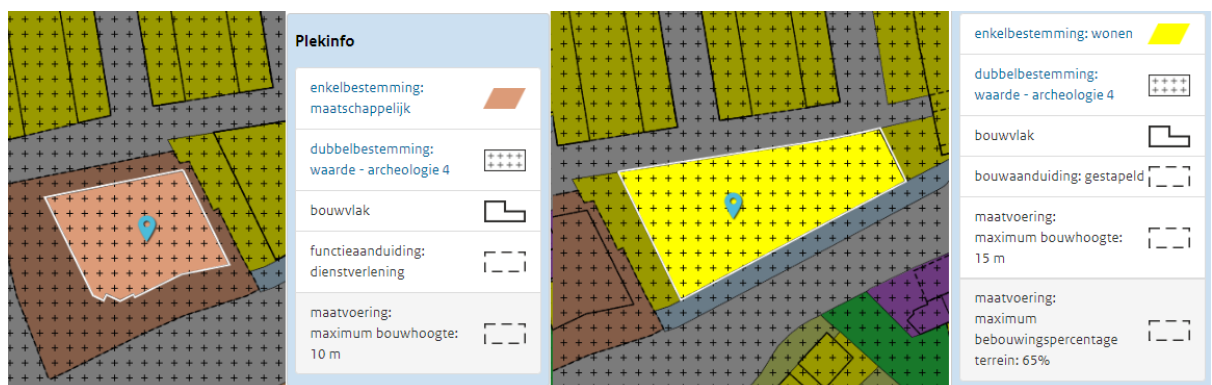
en 'Wonen' (inclusief de bouwaanduiding 'gestapeld' en een maximaal bebouwingspercentage van 65%). Daarnaast is op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing.

Ten behoeve van de aanwezige bestemmingen zijn twee bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en ter plaatse van het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen' geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

figuur 4. uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)



figuur 5. uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'; met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- d. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven;
- e. bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en paden;
- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De niet van toepassing zijnde gebruiken zijn in bovenstaande opsommingen weggelaten.

2.3 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 105 woningen ter plaatse van de projectlocatie. Het initiatief bestaat uit de realisatie van twee bouwblokken inclusief een gebouwde parkeervoorziening.

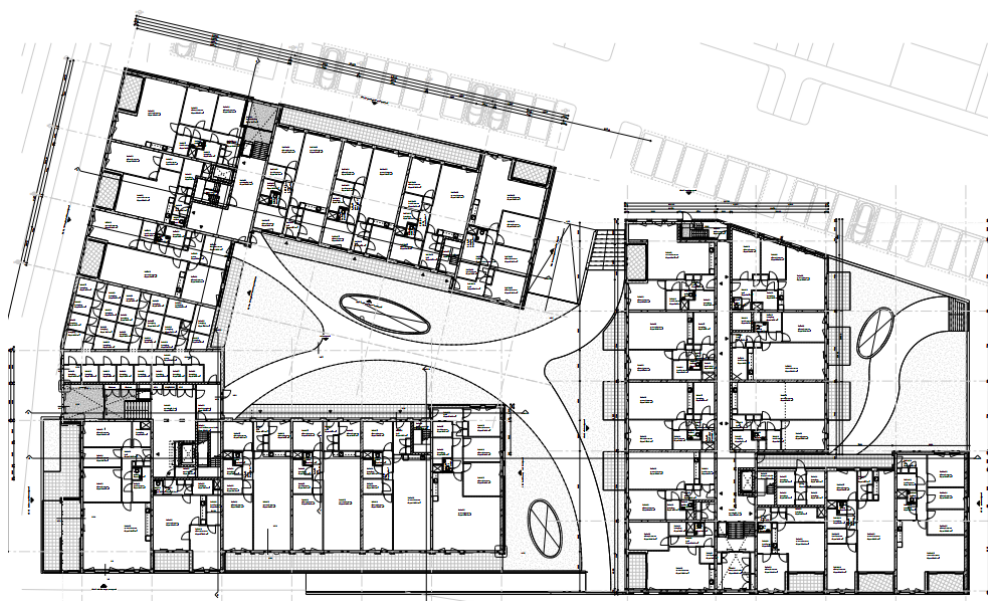
De appartementen variëren in oppervlakte en hebben een gebruiksoppervlak van 60 m² tot 140 m². De appartementen worden uitgevoerd vanaf 2 kamer- tot 4 kamerwoningen en zijn allen voorzien van een berging in de parkeervoorziening of de begane grond.

De woningen zijn voornamelijk gericht op 1 a 2-persoons huishoudens. De belangrijkste doelgroep daarbinnen betreft de senioren. De locatie, dicht bij De Vier Gravinnen aan de De Vier Gravinnen 52, een wooncomplex dat is uitgerust met voorzieningen zoals een restaurant, winkels, een huisartsenpraktijk en een kinderopvang.

Daarnaast is het plangebied gelegen op korte afstand van het centrum. De luxe opzet en gevarieerdheid in het aanbod geven echter ook ruimte voor andere doelgroepen, gevarieerd van starters tot o.a. stellen zonder kinderen. Daar er reeds een groot aantal grondgebonden woningen wordt toegevoegd aan het gebied, ontstaat een gewenste mix aan woonvormen en doelgroepen.

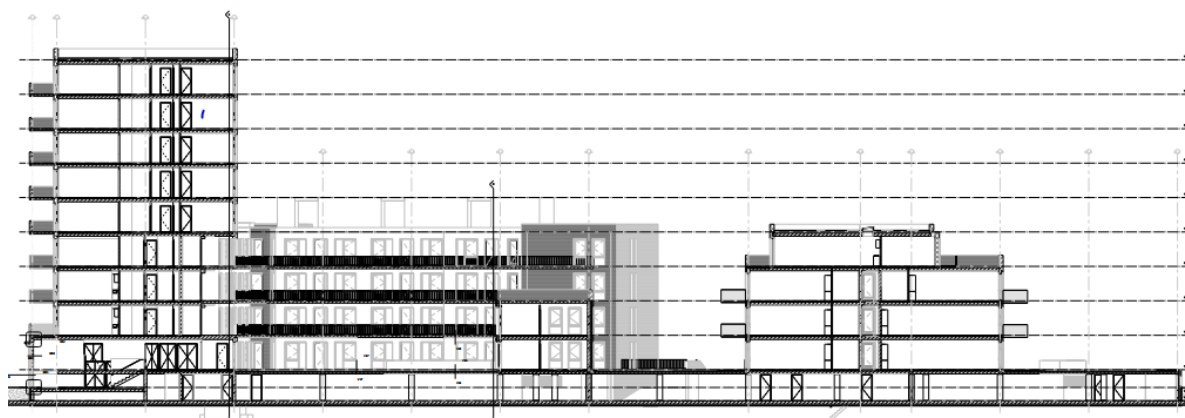
In het plan wordt gezocht naar een goede verhouding tussen koop en huur. In het voorlopig ontwerp is sprake van minimaal 30% huurwoningen, maar dit percentage kan in de nadere uitwerking oplopen naar maximaal 50%. Het definitief aantal huurwoningen wordt bepaald op basis van de vraag in de markt.

figuur 6. Overzichtstekening nieuwe situatie (begane grond)



Het westelijke bouwblok krijgt een maximale bouwhoogte, variërend van circa 16 tot 33 meter. Ter plaatse van het lagere deel worden dakopbouwen gerealiseerd, waardoor de bouwhoogte van 16 meter gedeeltelijk is verhoogd tot een bouwhoogte van circa 19 meter. Het oostelijk bouwblok krijgt een maximale bouwhoogte, variërend van circa 10 tot 16 meter met een tussenmaat van 13 meter.

figuur 7. Gevelaanzicht toekomstige bebouwing (bezien vanaf de Nieuwe Tielseweg)



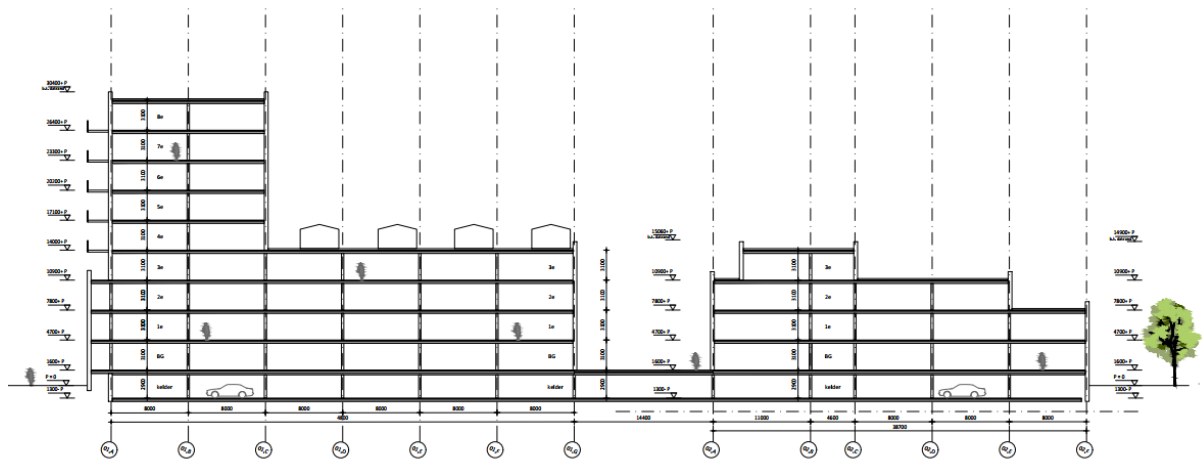
De halfverdiepte parkeervoorziening biedt de ruimte aan circa 142 parkeerplaatsen en circa 72 bergingen. Op de begane grond worden aanvullend circa 23 bergingen gerealiseerd. Daarnaast worden in het openbaar gebied 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het openbaar gebied bestaat de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen uit te breiden naar 38 parkeerplaatsen.

De gebouwde parkeervoorziening is beoogd op een diepte van 1,3 meter onder het maaiveld. De parkeerkelder heeft een bouwhoogte van 2,9 meter, waardoor het dak van de parkeervoorziening is gelegen op een hoogte van 1,6 meter boven maaiveld. De begane grond van de appartementencomplexen is door realisatie van een parkeergarage beoogd op een hoogte van 1,6 meter boven maaiveld.

Het westelijke bouwblok heeft, inclusief de begane grond, in totaal 4 tot 9 bouwlagen. Het oostelijk bouwblok heeft, de begane grond eveneens meegerekend, in totaal 2 tot 4 bouwlagen.

In onderstaand figuur is een doorsnede van de appartementencomplexen weergegeven.

figuur 8. Doorsnede appartementencomplexen (gezien vanaf de Nieuwe Tielseweg)



De uitgangspunten van het voorgenomen initiatief zijn:

- diversiteit in grootte van appartementen;
- groene leefomgeving realiseren;
- realiseren van parkeervoorzieningen, grotendeels buiten het gezichtsveld;
- ruimte voor wandelen;
- integraal toegankelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de projectlocatie.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Op onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding zoals deze worden genoemd in de SVIR.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: 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;

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

Lid 2: 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.

Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

Relatie tot het plan

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee 105

woningen (in zowel het huur- als koopsegment) met bijbehorende parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve doorlopen te worden.

In paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 van voorliggend plan is het regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen aangehaald.

Op basis van het regionale beleid blijkt dat voor de regio Rivierenland waartoe de gemeente Tiel behoort een woningbouwproductie van 10.500 woningen is vastgesteld. Er dienen zodoende 1.500 woningen per jaar gerealiseerd te worden in de periode 2015 - 2025. Specifiek voor de gemeente Tiel geldt dat er een kwantitatieve opgave is van 2.060 woningen in diezelfde periode.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling die middels voorliggend plan mogelijk gemaakt dient te worden bijdraagt aan de bestaande kwantitatieve opgave binnen de gemeente Tiel. Tevens kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, aangezien de Nieuwe Tielseweg gelegen is binnen de bebouwde kom van de gemeente Tiel.

Op basis van het gemeentelijk beleid blijkt voor de periode 2013-2020 een opgave van 719 woningen.

Naast de provinciale, regionale en gemeentelijke afspraken over woonbeleid, is het noodzakelijk de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe woningen inzichtelijk te maken. Op basis van de provinciale woningmarktmonitor wordt de behoefte versus bouwplannen voor de periode tot 2024 bepaald.

In figuur 9 is een overzicht opgenomen van de plancapaciteit voor deze periode tot en met 2024 opgenomen. Hierin wordt onderscheidt gemaakt tussen bruto en netto plancapaciteit. Bruto plancapaciteit zijn alle nieuwbouwplannen exclusief sloop en de netto plancapaciteit is de resultante inclusief sloop. De plancapaciteit die zijn vastgesteld of onherroepelijk zijn, zijn aangeduid met de status hard. De overige plancapaciteit is betiteld als zacht of onbekend. De cijfers van het planaanbod zijn gebaseerd op de aantallen die door de gemeente Tiel zijn opgegeven bij de provincie.

figuur 9. Bruto en netto plancapaciteit totaal, gemeente Tiel (bron: woningmarktmonitor.gelderland.nl)

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	577
Bruto plancapaciteit status zacht	1.755
Bruto plancapaciteit status onbekend	0
Bruto plancapaciteit totaal	2.332
Verwachte onttrekkingen	75
Netto plancapaciteit status hard	577
Netto plancapaciteit status zacht	1.680
Netto plancapaciteit status onbekend	0
Netto plancapaciteit totaal	2.257

Op basis van de woningmarktmonitor blijkt een netto plancapaciteit van 2.257 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde 105 woningen passen binnen het regionale en gemeentelijke capaciteitsvraagstuk.

In de Woonvisie van Tiel is een analyse gemaakt naar de kwalitatieve woonbehoefte wens. Op grond van woonvoorkeuren en leefstijlen is een inschatting gemaakt van kansrijke marktsegmenten en kwetsbare marktsegmenten. Hierbij is geen onderzoek gedaan in Tiel maar gekeken naar recente onderzoeken in een tweetal steden in de regio: Gorinchem en Vianen. De informatie is bewerkt naar de aantallen voor Tiel.

	Gebonden kleine huish.	Mobiele kleine huish.	Gebonden gezinnen	Mobiele gezinnen	Gebonden senioren	Mobiele senioren
Eengezins, huur met een huur tot € 575	++	+	+++	+		
Eengezins huur met een huur van € 575 tot € 680			+			
Meergezins huur met een huur tot € 575	++	++		+	+	+++
Nultreden grondgebonden huur met een huur tot € 575					+++	+++
Eengezins koop tot € 200.000			+	++	+	
Eengezins koop van € 200.000 tot € 250.000			+		+	
Eengezins koop van € 250.000 tot € 350.000			+		+	
Meergezins Koop tot € 200.000	+					
Meergezins Koop van € 200.000 tot € 250.000	+					

Uit de voorkeuren blijkt een belangrijke wens om goedkoop te huren, bij voorkeur onder € 575 per maand. Deze woningen zijn slechts beperkt, en vooral in bestaande, oudere bouw voorhanden. Daarnaast zullen mobiele huishoudens door hun hoge inkomen niet voor deze woningen in aanmerking komen. Kleine huishoudens hebben een sterke voorkeur voor huren van een woning. Bij gezinnen wordt een voorzichtige vraag naar koopwoningen geconstateerd: hoe hoger het inkomen, des te meer voorkeur voor een eengezins koopwoning. Maar duidelijk is dat hierin geen hele hoge prijzen worden gewenst. Onder senioren wordt een duidelijke voorkeur voor goedkoop wonen en wonen in een grondgebonden nultredenwoning vastgesteld. Bij mobiele senioren zijn (nultreden)appartementen daarnaast in trek.

Het definitieve bouwplan en het bijhorende bouwprogramma is uitsluitend kwantitatief vastgesteld. De woningen verkrijgen een gebruiksoppervlak van 60 tot 140 m², waarmee een gevarieerd aanbod ontstaat. Het percentage huurwoningen moet nog worden vastgesteld, maar omvat minimaal 30% en maximaal 50% van het totaal aantal te realiseren woningen. De huurwoningen worden aangeboden in het dure en middensegment.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen zoals naar voren komt in de Tielse Woonvisie. Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst aan de kwalitatieve criteria uit de woonvisie.

Conclusie

De behoefte aan 105 nieuwe woningen is hiermee in het kader van De Ladder voor duurzame verstedelijking afdoende gemotiveerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland, is op 14 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt om de twee jaar geactualiseerd. In januari 2018 is de actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar worden gezien. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities.

Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Wonen

De provincie Gelderland streeft er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de behoefte van bewoners en ondernemers die verandert door de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, maar ook door het nieuwe werken en winkelen. Voor vitale steden is een integrale afweging nodig van economische, sociale, milieukundige en ecologische belangen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening staan regels die horen bij de Omgevingsvisie. De verordening richt zich 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.

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaatsvinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De provincie baseert de kwantitatieve opgave wonen op een actuele bevolkings- en huishoudensprognose (Primos). In het verleden is per regio met Primos een inschatting gemaakt van de behoefte aan groei van de woningvoorraad over de periode 2010 t/m 2019. Op basis hiervan is vervolgens door Gedeputeerde Staten per regio een indicatieve (kwantitatieve) taakstelling vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). De Ruimtelijke Verordening Gelderland bepaalde dat alle nieuwe woningbouwmogelijkheden in het vigerende KWP moesten passen, ofwel binnen de indicatieve taakstelling. Het KWP bevatte naast dit kwantitatieve kader ook afspraken over de kwalitatieve differentiatie van woningbouwmogelijkheden in nieuwe bestemmingsplannen (huur/koop, betaalbaarheid en geschiktheid voor ouderen). De provincie wil de kwalitatieve vraagstukken voortaan in het kader van de Regionale Woonagenda's aanpakken. In paragraaf 3.3.1 is de regionale woonagenda

(Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland) beschouwd. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitwerkingskaders van het regionaal beleid.

3.2.3 Conclusie

Onderhavig plan en de projectlocatie betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande bebouwing (leegstaand vastgoed) ter plaatse wordt (deels) gesloopt, waardoor ruimte ontstaan voor nieuwe bebouwing. Het voorgenomen initiatief waar voorliggend plan in voorziet past derhalve binnen de uitgangspunten zoals benoemd in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland

De gemeenten van regio Rivierenland werken al jarenlang nauw samen op het gebied van het wonen. Zij doen dit in samenwerking met de provincie, woningbouwcorporaties en zorgpartijen. Binnen wonen zijn drie pijlers te onderscheiden: wonen, wonen-zorg en de woonladder.

Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave wonen voor de periode 2015-2025. Tevens zijn afspraken gemaakt over flexibiliteit in het regionale woningbouwprogramma en de projecten met harde plancapaciteit die niet opgenomen zijn in het regionale woningbouwprogramma en niet, of niet in deze planperiode, uitgevoerd worden.

In de Regionale woningbouwprogrammeringen Rivierenland, Monitor 2016, actualisatie en vervolgacties (20 juni 2017) zijn de meest recente cijfers inzake de woningbouwprogrammering opgenomen.

Op basis van de netto woningproductie in de regio is er een streefaantal vastgesteld van 10.500 woningen (1.050 woningen per jaar).

figuur 11. Woningbouwopgave Rivierenland

	WBO midden conjunctuur	extra soc hr statushouders	totaal WBO en statushouders	overig tot prognose	totaal
Buren	1.000	49	1.049	60	1.109
Culemborg	1.300	52	1.352	69	1.421
Geldermalsen	1.000	49	1.049	60	1.109
Lingewaal	300	21	321	22	343
Maasdriel	1.000	45	1.045	55	1.100
Neder-Betuwe	800	43	843	52	895
Neerijnen	500	23	523	30	553
Tiel	1.900	78	1.978	100	2.078
West Maas en Waal	700	35	735	42	777
Zaltbommel	1.000	51	1.051	64	1.115
totaal	9.500	446	9.946	554	10.500

figuur 12. woningbouwopgaven Rivierenland

	kwantitatieve opgave wonen 2015-2025 (op basis van Primos2016)	oplevering 2015	restant kwantitatieve opgave wonen 2015-2025	bruto, gepland (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	onttrekkingen (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	netto totaal (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	% totaal tov. kwantitatieve opgave wonen	bruto harde plancap (woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen)	netto harde plancap (bruto - onttrekkingen)	harde plancap, percentage tov kwantitatieve opgave wonen
Buren	1.109	32	1.077	428	1	427	40%	341	340	32%
Culemborg	1.421	191	1.230	1.263	243	1.020	83%	1.132	889	72%
Geldermalsen	1.109	55	1.054	926	0	926	88%	699	699	66%
Lingewaal	343	37	306	319	48	271	88%	174	126	41%
Maasdriel	1.100	38	1.062	874	52	822	77%	389	337	32%
Neder-Betuwe	895	120	775	913	13	900	116%	366	353	46%
Neerijnen	553	26	527	598	5	593	113%	379	374	71%
Tiel	2.078	18	2.060	570	136	434	21%	389	253	12%
West Maas en Waal	777	78	699	601	0	601	86%	349	349	50%
Zaltbommel	1.115	120	995	975	95	880	88%	822	727	73%
totalen	10.500	715	9.785	7.467	593	6.874	70%	5.040	4.447	45%

Bron: woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen (peildatum 01-04-2016)

3.3.2 Conclusie

Voor de gemeente Tiel geldt dat er een kwantitatieve woningbouwopgave geldt van in totaal 2.060 woningen, binnen de periode 2015-2025. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 105 woningen binnen het stedelijk gebied en draagt zodoende bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de gemeente Tiel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Tiel 2030

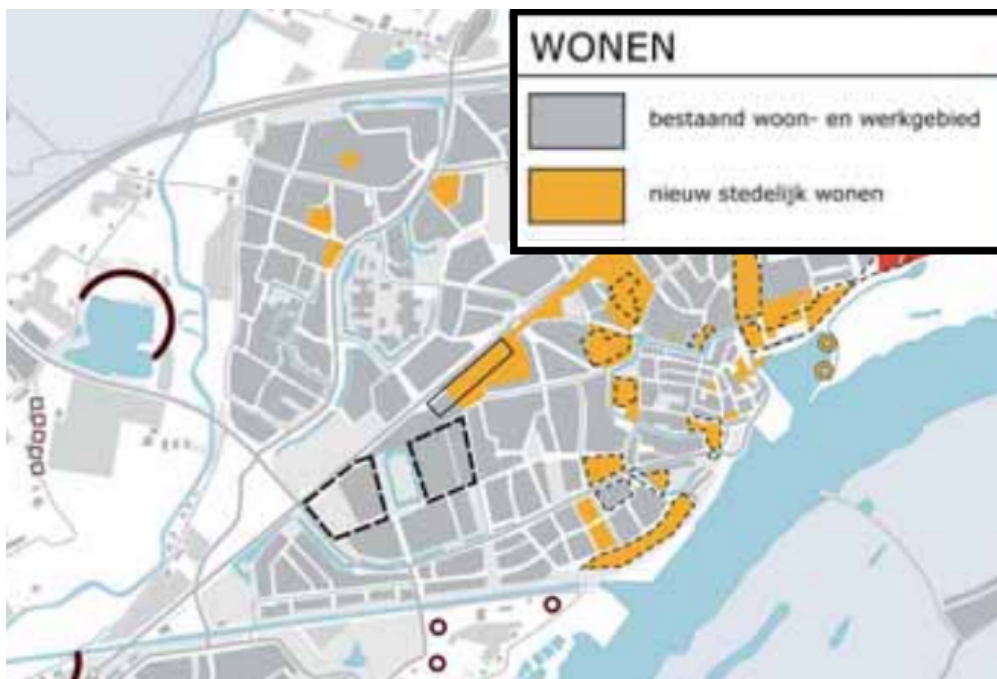
De Structuurvisie Tiel 2030 omvat een visie op het ruimtelijke beleid van de gemeente Tiel voor de periode tot 2030. De visie biedt daarmee het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

In totaal biedt de structuurvisie ruimte voor het realiseren van 5.300 - 5.850 woningen in de periode tot 2030. Dat is ruim voldoende om tegemoet te komen aan de ondergrens van ruim 4.000 woningen. Met mogelijkheden voor de bouw van zo'n 5.850 woningen komt zelfs de zeer ambitieuze bovengrens van de bandbreedte - van rond de 6.000 woningen - binnen bereik.

Wat betreft mogelijke woonmilieus moet Tiel inzetten op de punten waar het sterk in is. Traditioneel zijn dat de stedelijke en suburbane woonmilieus, in dichtheden die duidelijker hoger liggen dan bijvoorbeeld in Geldermalsen. Voor de periode tot 2030 kan Tiel aan dit lijstje ook groene woonmilieus toevoegen, gekoppeld aan de noodzakelijke landschapsontwikkeling rond de stad. Het ligt voor de hand om hierbij te kiezen voor lagere dichtheden dan in de omliggende gemeenten. Op deze manier kunnen de gemeenten in rivierenland elkaar aanvullen en kan de centrumfunctie van Tiel worden versterkt.

In de Structuurvisie is het plangebied opgenomen als gepland woongebied / geplande stedelijke herstructurering (zie figuur 13).

figuur 13. uitsnede locatie nieuw stedelijk wonen (bron: Structuurvisie Tiel 2030)



Relatie tot het plan

Middels voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van 105 woningen, op een binnenstedelijke locatie. Als uitgangspunt bij voorliggend plan geldt dat er ruimte voor wandelen gecreëerd wordt in samenhang met een groene omgeving. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aansluit op het gemeentelijk beleid, zoals wordt beschreven in de Structuurvisie Tiel 2030.

3.4.2 Tielse Woonvisie 2014-2018

In de Tielse Woonvisie 2014-2018 (vastgesteld oktober 2013) wordt de toekomst van het wonen in Tiel uiteengezet. De woonvisie biedt kaders voor de aantallen en typewoningen, afgestemd op doelgroepen en woonwensen. Het aantal geplande woningen is afgestemd op de bevolkingsprognose waarbij een bandbreedte wordt gehanteerd.

Kwantitatieve woningbehoefte

Wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte zijn er drie 'informatiebronnen'.

- Herijking woningbouwprogrammering: De gemeente Tiel heeft een herijking woningbouwprogrammering 2010-2020 opgesteld. Aanleiding voor de herijking zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Tiel heeft ook meer bouw mogelijkheden dan de komende tien jaar gerealiseerd kan worden. Er zijn dan ook keuzes gemaakt. In de herijking woningbouwprogrammering is uitgegaan van de realisatie van (netto) 1.677 woningen in de periode 2010-2020. In 2010-2012 zijn 677 woningen gerealiseerd. Resteert in de periode 2013-2020 het aantal van 1.000 aan geprogrammeerde woningen.
- Voor de periode 2013-2020 is er volgens de recente (nog voorlopige) provinciale prognose nog een opgave van 719 woningen. De Pearl-prognose gaat voor deze periode uit van circa 1.600 woningen. Zoals te zien, is het geplande woningbouwprogramma uit de herijking te hoog volgens de voorlopige provinciale prognose 2013. De Pearl prognose laat weer een heel ander beeld zien, met veel hogere aantallen nog te realiseren woningen. Besloten is echter het woningbouwprogramma uit de herijking woningbouwprogrammering (netto 1.677 woningen) als uitgangspunt te nemen voor de komende jaren.

Relatie tot het plan

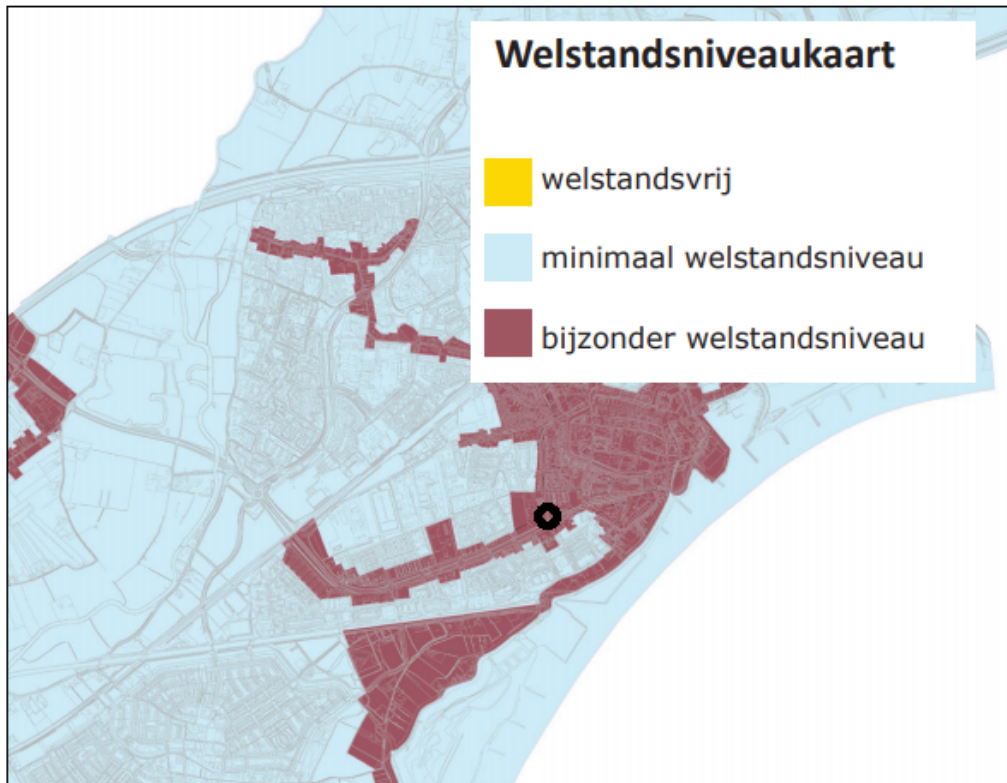
Voorliggend plan waarmee 105 woningen gerealiseerd worden, draagt bij aan het door de

gemeente Tiel geformuleerde woningbouwprogramma.

3.4.3 Welstandsnota 2010

Het welstandsbeleid van de gemeente Tiel is verwoord in de Welstandsnota 2010 inclusief 1e en 2e wijziging. Deze bevat een compacte omschrijving van de criteria waaraan bouwwerken worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

figuur 14. Welstandsniveaukaart, Welstandsnota 2010



Relatie met het plan

De locatie is gelegen binnen het welstandsniveau 'bijzonder'. Voor dit gebied geldt:

De gebieden met een bijzonder welstandsniveau zijn gebieden die op het niveau van de stad bepaald zijn voor de identiteit, beleving en waardering van Tiel: de stadsbeeldbepalende gebieden. Sturing op welstand heeft hier een maximaal effect op verbetering van het stadsbeeld als geheel.

De Nieuwe Tielseweg is stadsbeeldbepalend. De bebouwing die in de directe invloedssfeer van deze weg ligt heeft daarom een bijzonder welstandsniveau gekregen.

Binnen het welstandsniveau bijzonder gelden de volgende bepalingen:

bijzonder welstandsniveau

ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat of op de openbare ruimte, de hoofdoriëntatie is daarbij altijd naar de belangrijkste openbare ruimte;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan; hoekpanden hebben twee representatieve gevels.

massa

- de hoofdmassa is afgestemd op de hoofdmassa's van de belendende panden;
- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft na aanpassing duidelijk herkenbaar.

vormgeving

- de voorgevel moet passen binnen de ritmiek van de bestaande gevels;

materialen en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van het oorspronkelijke gebouw en de bebouwing in de directe omgeving.

detaillering

- de detaillering is afgestemd op de detaillering van het oorspronkelijke gebouw en de bebouwing in de directe omgeving.

Relatie met het plan

De beoogde woningbouw dient te voldoen aan de eisen van welstand, zoals geldend voor het bijzondere welstandsniveau waar de locatie toe behoort.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Tiel

Tiel ontwikkelt zich tot een stad met een regionale functie. Hiertoe staan diverse ruimtelijke en economische projecten (zoals Waalfront, Stationsomgeving, de ontwikkeling en de uitbreiding van Medel) op stapel, die een groeiende mobiliteitsbehoefte tot gevolg hebben. De mobiliteitsvisie Tiel 2008 - 2020 beschrijft hoe het best in deze mobiliteitsbehoefte kan worden voorzien. Negatieve effecten van het autoverkeer, in de vorm van luchtvervuiling, geluidsoverlast, barrièrewerking van hoofdroutes en verkeersonveiligheid, worden waar mogelijk teruggedrongen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt gestimuleerd als alternatief voor de auto. In paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren van onderhavig plan wordt nader ingegaan op de bestaande ontsluiting ter plaatse van de Nieuwe Tielseweg en de bijhorende verkeersveiligheid ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeersgeneratie

Middels voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van 105 appartementen in het huur- en koopsegment. Op basis van de CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren', december 2018) geldt voor een gemiddelde werkdag een verkeersgeneratie van 641 motorvoertuigbewegingen (heen- en terug richtingen bij elkaar opgeteld) per etmaal. In de berekening is uitgegaan van een worst-case variant en zijn kengetallen van middeldure koopappartementen gehanteerd.

Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In het rapport is onderzocht in hoeverre de verkeersgeneratie de doorstroming van verkeer in de omgeving beïnvloed (Bijlage 10 Verkeersonderzoek). Op basis van het onderzoek blijkt dat in de referentievariant (zonder planontwikkeling) sprake is van een goede tot zeer goede doorstroming van het verkeer op de rotonde Nieuwe Tielseweg – Heiligestraat – Hertog Reinaldlaan. Deze rotonde is onderdeel van een belangrijke verkeersader in Tiel en zal tevens dienen als vaakst gebruikte ontsluitingsweg door de toekomstige bewoners. Aangezien deze rotonde in de huidige situatie reeds een intensiever gebruikte verkeerspunt is en het merendeel van de toekomstige bewoners in deze richting het plangebied zullen verlaten, geldt deze rotonde als belangrijkste toetsingskader. Naar verwachting zal een gelimiteerd aandeel van de toekomstige motorvoertuigbewegingen in noordelijke richting het plangebied verlaten en/of inkomen. Om deze reden is de ontsluiting van de Heiligestraat op de Meester F.J.W.G. Spieringstraat minder relevant en niet in de beoordeling meegenomen.

De verschillen met de planvariant (met planontwikkeling) zijn klein. In de toekomstige situatie is sprake van een acceptabele doorstroming op de rotonde Nieuwe Tielseweg – Heiligestraat – Hertog Reinaldlaan. Daar komt bij dat de verkeersgeneratie als gevolg van het bestaande kantoorpand vervalt. In de verkeersgeneratieberekening is hier geen rekening mee gehouden. Bijgevoegd onderzoek kan derhalve worden beschouwd als een worst-case benadering.

4.1.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren hanteert de gemeente Tiel de parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie), waarbij wordt uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is nog niet vastgesteld. In de berekening van de parkeerbehoefte wordt vooralsnog uitgegaan van het voorlopig programma. In figuur 15 is het voorlopig programma opgenomen.

figuur 15. Overzicht voorlopig programma koop- en huurwoningen

KOOP					
		<i>Fase 1</i>	<i>Fase 2</i>	<i>Totaal</i>	
<i>Goedkoop</i>	<i>< 170</i>	0	0	0	
<i>Betaalb laag</i>	<i>170-200</i>	2	0	2	
<i>Betaalb hoog</i>	<i>200-250</i>	8	0	8	
<i>Betaalb hoog 2</i>	<i>250-350</i>	31	0	31	
<i>Duur</i>	<i>>350</i>	26	0	26	
		67	0	67	

VERHUUR			
	<i>Fase 1</i>	<i>Fase 2</i>	<i>Totaal</i>
<i>Huur <417</i>	0	0	0
<i>Huur 417-640</i>	0	0	0
<i>Huur 640-710</i>	0	0	0
<i>Huur midden 711-950</i>	0	26	26
<i>Huur duur >950</i>	0	11	11
	0	37	37

In de regels van het bestemmingsplan worden maximaal 105 woningen mogelijk gemaakt. De definitieve parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van het bouwplan en de bijhorende aanvraag voor omgevingsvergunning.

Vooralsnog wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het voorlopig ontwerp. In het voorlopig ontwerp zijn in totaal 104 woningen beoogd, waarvan 67 koopwoningen en 37 huurwoningen. De prijsstelling en differentiatie is opgedeeld in de volgende categorieën:

- Goedkoop is t/m 170.000,- euro.
- Betaalbaar laag is van 170.000,- euro t/m 200.000,- euro
- Betaalbaar hoog is van 200.000,- euro t/m 250.000,- euro
- Duur is vanaf 250.000,- euro.

Om de parkeerbehoefte te bepalen dient te worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De parkeernota van de gemeente Tiel, vastgesteld d.d. 17 maart 2010, verwijst naar de nomen van de CROW-publicatie 381. Op basis van de CROW-publicatie gelden voor een matig stedelijk gebied, in de rest bebouwde kom, de kengetallen zoals opgenomen in figuur 16.

figuur 16. Kengetallen parkeren (bron: CROW-rapportage 381)

	Koop			Huur		
	Min	Max	Gemiddeld	Min	Max	Gemiddeld
Koop/ appartement/ duur	1,6	2,4	2	1,4	2,2	1,8
Koop/ appartement/ midden	1,4	2,2	1,8	1	1,8	1,4
Koop/ appartement/ goedkoop	1,2	2	1,6	1	1,8	1,4
Serviceflat	0,9	1,3	1,1			

Voor de berekening van de parkeernorm is het voorlopig programma afgezet tegen de kengetallen uit de CROW-publicatie. De berekening is opgenomen in figuur 17. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling omvat 188,2 parkeerplaatsen.

figuur 17. Berekening parkeernorm op basis van voorlopig programma

	Totaal Koop		Koop		Totaal verhuur		Huur	
Goedkoop	0	1,6	0	0	0	1,4	0	
Betaalb laag	2	1,8	3,6	1	1,4	1,4		
Betaalb hoog	8	1,8	14,4	25	1,4	35		
Betaalb hoog 2	31	2	62	11	1,8	19,8		
Duur	26	2	52	0	1,8	0		
	67		132	37		56,2		
					Totaal		188,2	

In het plan zijn parkeervoorzieningen zowel in het openbaar gebied als in de (gebouwde) parkeergarage beoogd. In de parkeergarage zijn vooralsnog 142 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is in de parkeergarage ruimte voor twee fietsenstallingen en de tot de woningen behorende bergingen.

Op maaiveld worden aanvullend 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn, omwille van de positionering van het trottoir, gedeeltelijk in het openbaar gebied van de Tinnegieter geprojecteerd. Het aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau is kan worden verruimd naar 38 parkeerplaatsen. Echter dient in dat geval de volledige strook langs de

Tinnegieter te worden ingevuld met parkeerplaatsen. Op basis van het voorlopig ontwerp wordt in ieder geval voorzien in 172 parkeerplaatsen, met de mogelijkheid van een verruiming naar 180 parkeerplaatsen.

De verruiming van parkeerplaatsen in het openbaar gebied en de daartoe behorende herinrichting gaat echter wel ten koste van alle aanwezige groenvoorzieningen en andere onderbrekingen. In het kader van woon- en leefkwaliteit is een dergelijke herinrichting ongewenst. Bovendien staan de twee parkeerstroken naast Beursplein op alle gemeten tijden voor circa 90-95% leeg. Na afstemming met de gemeente is overeengekomen dat deze strook mag worden toegevoegd aan de berekening van de parkeerbalans.

Het tekort aan parkeerplaatsen dient volgens de vigerende parkeerbijdrageregeling bij de aanvraag van de omgevingsvergunning op basis van het definitieve programma te worden afgekocht.

Uit een (voorlopige) berekening van de parkeerbalans van het gehele gebied Beursplein/Vahstal/RIO/Spieringstraat blijkt na realisatie van Beursplein en Vahstal een klein overschot aan parkeerplaatsen in het gebied. Het thans berekende tekort op de parkeerbalans van voorliggend plan is derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Op circa 10 en 20 meter van de projectlocatie zijn twee busstations gelegen. Op circa 750 meter van de projectlocatie bevindt zich het treinstation van Tiel. De locatie is derhalve gunstig gelegen voor reizigers met het openbaar vervoer.

4.1.3 Verkeersveiligheid

Voor de belangrijkste wegen die gebruikt worden voor de aanrijroute richting de parkeergarage van de planontwikkeling is door Goudappel Coffeng voor de Heiligestraat en de Tinnegieter een toets uitgevoerd op het gebied van de verkeersveiligheid (Bijlage 10 Verkeersonderzoek). Zoals reeds in paragraaf 4.1.1 is aangegeven, geldt deze route als toetsingskader. Naar verwachting zal een gelimiteerd aandeel van de toekomstige motorvoertuigbewegingen in noordelijke richting het plangebied verlaten en/of inkomen. Om deze reden is uitsluitend de verkeersveiligheid in de directe omgeving van het plangebied in kaart gebracht.

Voor alle relevante vormgevingsaspecten van een weg is beoordeeld bij welke intensiteit van het gemotoriseerde verkeer knelpunten ontstaan voor bijvoorbeeld de oversteekbaarheid, veiligheid voor fietsverkeer, soepele afwikkeling op kruispunten et cetera.

Op basis van de verkeersveiligheidstoets blijkt dat de veiligheidssituatie in zowel de Tinnegieter als de Heiligestraat met toevoeging van de planontwikkeling voldoet aan de ontwerprichtlijnen. De verkeersveiligheid is hiermee gewaarborgd.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

4.2.2 Analyse

De projectlocatie kent op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Voor grondwerkzaamheden met een diepte van niet meer dan 0,30 meter onder het maaiveld of het bouwen van bouwwerken met een maximale oppervlakte van 500 m² geldt een vrijstelling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een dieper gelegen parkeerkelder, waardoor verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase (Bijlage 9 Archeologisch onderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek)), opgeleverd d.d. 27 juni 2019.

Op grond van de landschappelijke ligging kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Bij het booronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn die zich manifesteren als archeologische laag.

Om voldoende zekerheid over aan- of afwezigheid archeologische resten te verkrijgen, dient middels een nader onderzoek te worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden zijn uit te sluiten. Het nadere onderzoek dient te zijn afgerond voordat een omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' kan worden verleend.

Aangezien het onderzoek naar archeologische waarden nog niet volledig is afgerond, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' uit het bestemmingsplan "Tiel West"

4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorische waarden

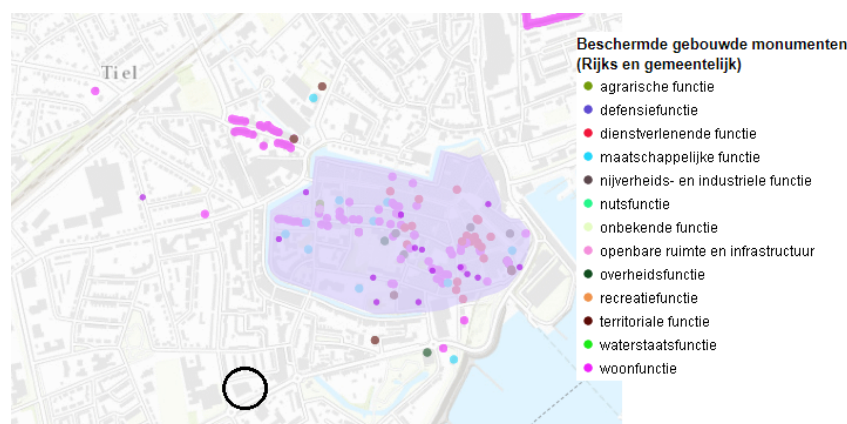
4.3.1 Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden 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. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hiertoe is op 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij dit voorschrift in artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a is opgenomen.

4.3.2 Analyse

Binnen de projectlocatie zijn geen beschermde monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig.

figuur 18. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart



4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en omgevingsaspecten

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Beleidskader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 19. Richtafstanden handreiking VNG

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot 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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

5.1.2 Analyse

Het projectgebied en haar omgeving kan getypeerd worden als een gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Op korte afstand van woningen komen andere bestemmingen voor, waaronder een maatschappelijke, een gemengde en een bedrijfsbestemming. Om deze reden dient in het kader van bedrijven en milieuzonering te worden getoetst aan de richtafstanden die gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In het vigerende bestemmingsplan wordt omschreven dat in aansluiting op het provinciale beleid binnen het plangebied maximaal milieucategorie 2 aanvaardbaar. De grootste afstand binnen deze milieucategorie bedraagt normaliter 30 meter, maar in een gemengd gebied 10 meter.

Ten westen van de projectlocatie bevindt zich een maatschappelijke functie (RSG Lingecollege). Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs even als scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs behoren tot milieucategorie 2. Voor een dergelijke inrichting

dient in een omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. De afstand van het plangebied tot de bestemming 'Maatschappelijk' is circa 12 meter en daarmee op voldoende afstand.

Ten zuiden van de projectlocatie is op circa 30 meter de bestemming 'gemengd -1' gelegen. Ter plaatse zijn onder andere ambachtelijke bedrijven, ateliers en galeries toegestaan. Dergelijke ateliers en galeries behoren op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering tot milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven geldt binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 0 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Ten oosten van de projectlocatie bevindt zich de bestemming 'Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen'. Ter plaatse is op basis van de bestemmingsplanregels geen verkoop van LPG toegestaan. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder LPG behoren op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering tot milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter. De projectlocatie is op ruim 60 meter gesitueerd van deze bestemming en derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde initiatief.

Ten noorden van de projectlocatie zijn de gronden bestemd voor wonen. Deze bestemming vormt geen belemmering voor de projectlocatie.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijft voor dat in ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht wordt of op de gevel van gebouwen de maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Langs alle wegen bevinden zich, als gevolg van de Wgh, geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. Een naast die rijstrook liggend fietspad ligt dus ook in die zone. Ook een vluchtstrook, niet zijde een rijstrook ligt in de zone. De ruimte boven en onder de weg behoort ook tot de zone.

Met de wijziging van de Wgh per 1 juli 2012 is een nieuw 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' gepubliceerd. In dit voorschrift is onder andere vastgelegd hoe en onder welke omstandigheden optredende geluidsniveaus in het kader van de Wgh worden vastgesteld en hoe akoestische onderzoeken worden uitgevoerd. Dit voorschrift geldt voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Ook is daarin geregeld hoe de geluidbelasting in het kader van Hoofdstuk 11 Geluid (Geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur hierna gpp's) moet worden bepaald. Gpp's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid van rijksinfrastructuur en voorkomen een onbelemmerde groei van het geluid door toenemend verkeer. De beheerder van de weg moet zorg dragen voor de naleving van deze geluidproductieplafonds. Dat betekent dat de wegbeheerder bij bijvoorbeeld een forse groei van de verkeersintensiteit in actie zal moeten komen en geluidreducerende maatregelen moet treffen.

Voor het bouwen van woningen binnen de invloedssfeer van snelwegen verandert er weinig. Met de voorgaande regels toe werd de geluidsbelasting berekend op basis van verkeerstellingen en een toekomstprognose. Met de nieuwe regels moet er gebruik gemaakt worden van het 'geluidregister' waarin alle relevante informatie ten aanzien van verkeersintensiteit, wegdekken en bijvoorbeeld schermen staan. Vanaf nu is er een 'geluidregister' waarin precies staat hoeveel geluid een weg en spoorlijn mag maken. Daarnaast is het nieuwe 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' van kracht geworden ter vervanging van de versie uit 2006. Voor provinciale en

gemeentelijke wegen gelden voorsnog geen geluidproductieplafonds.

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geldt geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting op de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Bij gebrek aan wettelijke normen kunnen uitsluitend de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader worden gehanteerd.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten noodzakelijk. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de kant van de bron (bijvoorbeeld geluidreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de kant van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van (een) hogere waarde(n) worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in akoestische onderzoeken worden genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

5.2.2 Analyse

Weg- en railverkeerslawaai

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door DPA Cauberg-Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het omgevingsgeluid. De rapportage is op 11 juli 2019 opgeleverd en als Bijlage 1 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De projectlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Nieuwe Tielseweg. De overige wegen rondom de projectlocatie zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen en beschikken niet over een geluidszone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwe Tielseweg wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 57 dB L_{den}). De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Heiligestraat bedraagt maximaal 59 dB L_{den} . De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Tinnegieter bedraagt maximaal 55 dB L_{den} . De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hertog Reynaldlaan is lager dan 48 dB en daarmee verwaarloosbaar. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de Heiligestraat en Tinnegieter meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid

De totale geluidbelasting ten gevolge van alle wegverkeer (inclusief 30 km/u wegen) bedraagt maximaal 62 dB. Aangezien afgewogen maatregelen ter reductie zijn onderzoek en niet haalbaar

zijn gebleken, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de in het plan opgenomen woningen vanwege de geluidbelasting van de Nieuwe Tielseweg.

De projectlocatie is niet binnen de geluidszone van een hoofdspoorweg of gezoneerd industrieterrein gelegen. Spoorweg- en industrielawaai dient derhalve niet te worden onderzocht.

Industrielawaai

Aan de westzijde van het plangebied is de middelbare school RSG Lingecollege gelegen. Zoals in paragraaf 5.1.2 is aangegeven, is het plangebied gelegen in een omgevingstype 'gemengd gebied' en vormt, gezien de onderlinge afstand, geen belemmering in het kader van geluidhinder.

Geluidseffect op omgeving

In aanvulling op het geluidsonderzoek ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, is door Cauberg Huygen tevens onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van de nieuwe ontwikkeling op omliggende woningen. Specifiek is onderzoek gedaan naar wat de geluidseffecten zijn van de toename aan verkeersbewegingen op de woningen, gesitueerd langs of aan de Tinnegieter. De rapportage is opgeleverd d.d. 12 juli 2019 en als Bijlage 2 Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op omgeving toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de toename in geluidbelasting vanwege de extra verkeersbewegingen aan de Tinnegieter meer bedraagt dan de voorgestelde maximale toename van 1 dB, maximaal 5 dB. Echter, de werkelijk berekende geluidbelasting is in de huidige situatie, maar blijft ook in de toekomstige situatie (inclusief bouwplan) beneden de streefwaarde van 53 dB. Daarmee zijn er geen consequenties voor het binnenniveau in de woningen.

5.2.3 Conclusie

Ten gevolge van wegverkeer op de Nieuwe Tielseweg wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens niet overschreden. Een Besluit hogere waarden is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder.

Van andersoortige geluidhinder, zoals industrielawaai of spoorweglawaai is geen sprake. Daarnaast ondervinden de bestaande woningen in de omgeving van de Tinnegieter geen significante hinder vanwege de toename aan verkeersbewegingen ter plaatse.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie

heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect lucht-kwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uit-gewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

5.3.2 Analyse

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 105 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Via www.nsl-monitoring.nl is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van fijnstof PM₁₀ 19,983 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 12,436 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 18,488 µg/m³ zijn (figuur 20).

De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

figuur 20. Achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		29852
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	18.488	19.983	12.436
2030	12.311	16.916	9.864
Grenswaarden	40	40	25

De maximale bijdrage van de 79 extra vervoersbewegingen per etmaal zorgen, op basis van de NIBM-tool, voor een toename van 0,06 µg/m³ aan NO₂ en 0,01 µg/m³ aan PM₁₀. De achtergrondconcentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide blijven daarmee ruim onder de grenswaarden. Daarnaast is de verwachting dat deze achtergrondconcentraties in de loop der jaren door milieutechnische ontwikkelingen zullen afnemen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

5.4 Bodem

5.4.1 Beleidskader

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd als de locatie asbestverdacht is.

5.4.2 Analyse

Het plangebied ligt in de gemeente Tiel en bestaat uit vijf kadastrale percelen. De percelen staan kadastraal bekend onder de aanduiding D, nummers 5965, 5966, 5967, 7436 en 7437 van de gemeente Tiel. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 7.755 m². In het verkennend bodemonderzoek zijn tevens de historische onderzoeksrapporten geanalyseerd.

Historisch onderzoek

In het kader van historisch bodemonderzoek zijn de volgende onderzoeken geraadpleegd:

- Historisch en aanvullend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg tussen Brugstraat en Heiligestraat Tiel, kenmerk M13B0209, MWH B.V., 3 maart 2014;
- Deelsaneringsplan voormalig Rio terrein Heiligestraat 93 te Tiel, kenmerk 198692, Oranjewoud, 24 juli 2009;
- (Deel)saneringsplan rioolwerkzaamheden Heiligestraat Tiel, kenmerk 198692, Oranjewoud, februari 2010;
- Bodemsanering voormalig bedrijfsterrein metaalwarenfabriek RIO Tiel, kenmerk 3367320, Iwaco, 29 februari 2000;
- Evaluatierapport rioolwerkzaamheden Heiligestraat Tiel, kenmerk 217975, Oranjewoud, 21 januari 2011;
- Evaluatieverslag sanering Heiligestraat 93 te Tiel, Kroeze aannemersbedrijf, 10 januari 2011;
- Rapport nader asbestonderzoek Heiligestraat 93 te Tiel (voormalig Rio terrein), kenmerk 203157, Oranjewoud, november 2009;
- Verslag van onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging in de gemeente Tiel, kenmerk GE/390/10, Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers, 24 november 1987;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwe Tielseweg tussen Brugstraat en Heiligestraat Tiel, kenmerk m13b0019.r06.doc, MWH B.V., 26 april 2013;
- Verkennend bodemonderzoek percelen D 5962 en D 5016 Nieuwe Tielseweg te Tiel, kenmerk 240490, Oranjewoud, 23 september 2011;
- Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Vahstalterrein te Tiel, kenmerk M17B0165.r02, Stantec, 16 maart 2018;
- Rapport bodemonderzoek 'RIO-terrein' te Tiel, kenmerk 186436, Oranjewoud, 24 juli 2009;
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 106 te Tiel, kenmerk 05A0538, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V., 16 augustus 2005;
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 108 Tiel, kenmerk B04.2336, Verhoeven Milieutechniek B.V., 10 december 2004
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 110 Tiel, kenmerk 239904, Oranjewoud,

- 13 mei 2011;
- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) Nieuwe Tielseweg 112 Tiel, kenmerk B04.2141, Verhoeven Milieutechniek B.V., 15 april 2004.
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 112a Tiel, kenmerk 21221, Chemielinco, 2 mei 2001;
- Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 112a Tiel, kenmerk B02.1727, Verhoeven Milieutechniek B.V., 27 augustus 2002.

De geraadpleegde onderzoeksrapporten zijn als Bijlage 4 Historische bodemonderzoeken toegevoegd aan het bestemmingsplan. In onderstaande opsomming zijn enkele historische bodemonderzoeken nader toegelicht:

Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 110 Tiel, kenmerk 239904, Oranjewoud, 13 mei 2011

De aanleiding voor het bodemonderzoek was de voorgenomen aankoop van het terrein. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, kwik, lood en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 108 Tiel, kenmerk B04.2336, Verhoeven Milieutechniek B.V., 10 december 2004

De aanleiding voor het bodemonderzoek was een aanvraag van een bouwvergunning voor het realiseren van woningbouw op de locatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood, nikkel, zink, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, nikkel en zink. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de geplande bouwwerkzaamheden.

Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) Nieuwe Tielseweg 112 Tiel, kenmerk B04.2141, Verhoeven Milieutechniek B.V., 15 april 2004

De aanleiding voor het bodemonderzoek was een aanvraag van een bouwvergunning voor het realiseren van woningbouw op de locatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie en Pak. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en PAK. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de geplande bouwwerkzaamheden.

Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 112a Tiel, kenmerk 21221, Chemielinco, 2 mei 2001

De aanleiding voor het bodemonderzoek was een voorgenomen transactie van het perceel. Opgemerkt wordt dat ten noorden van de onderzoekslocatie de voormalige metalenfabriek (RIO-Terrein) aanwezig is geweest. In het verleden was de locatie Nieuwe Tielseweg 112a Tiel onderdeel van het RIO-Terrein. Het perceel was in gebruik als volkstuin van de metaalwarenfabriek. Later is het RIO-Terrein in gebruik genomen door de Nuon. In 1985 is op de locatie Nieuwe Tielseweg 112a Tiel door Chemielinco een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoekslocatie blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd was met zware metalen en minerale olie.

Bodemsanering voormalig bedrijfsterrein metaalwarenfabriek RIO Tiel, kenmerk 3367320, Iwaco, 29 februari 2000

In 1998 is op de onderzoekslocatie door Iwaco B.V. een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van het RIO-Terrein is gebleken dat de grond sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Het grondwater is sterk verontreinigd met VOCL en zware metalen. Uit de onderzoeksresultaten van het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat in de grond geen verontreinigingen zijn aangetoond (zintuiglijk en analytisch).

Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg 112a Tiel, kenmerk B02.1727, Verhoeven

Milieutechniek B.V., 27 augustus 2002

De aanleiding voor het bodemonderzoek was de voorgenomen herinrichting van het parkeerterrein. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met koper en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met 1,2-dichlooretheen. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de geplande herinrichting van het parkeerterrein.

De locatie Nieuwe Tielseweg 108-112a Tiel maakt in een tweetal onderzoeken onderdeel uit van een groter onderzoeksgebied. Onderstaand worden beide bodemrapportages kort samengevat:

Historisch en aanvullend bodemonderzoek Nieuwe Tielseweg tussen Brugstraat en Heiligestraat Tiel, kenmerk M13B0209, MWH B.V., 3 maart 2014

De aanleiding voor het bodemonderzoek waren de voorgenomen rioolvervangingswerkzaamheden ter plaatse van de Nieuwe Tielseweg tussen de Brugstraat en de Heiligestraat Tiel en de resultaten van een eerder uitgevoerd bodemonderzoek (kenmerk M13B0019-F, MWH B.V., d.d. 25-04-2013). Uit dit bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van het tracé ter plaatse van de Nieuwe Tielseweg de grond maximaal licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. In het diepere grondwater is een sterk verhoogde concentratie vinylchloride aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde concentraties barium, xylenen en 1,2-dichloorethenen aangetoond. De locatie ligt niet binnen een bekend geval van ernstige bodemverontreiniging met gehalogeneerde koolwaterstoffen in het grondwater. Mogelijk is de verontreiniging met gehalogeneerde koolwaterstoffen afkomstig van de verontreiniging afkomstig van de Heiligestraat 93 (locatiecode Provincie Gelderland GE0281000064). De interventiewaardecontour van deze verontreiniging ligt circa 75 meter ten noorden van het tracé. Om met zekerheid vast te kunnen stellen dat de gemeten sterk verhoogde concentratie vinylchloride afkomstig is van Heiligestraat 93 is, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Daarnaast is verderop in het tracé minerale olie in het freatisch grondwater eveneens sterk verhoogd gemeten, maar dit betreft een bekend geval van ernstige bodemverontreiniging (restverontreiniging na bodemsanering ter plaatse van het benzinepompstation aan de Nieuwe Tielseweg 59a (GE028100136)). Uit de onderzoeksresultaten van het nader bodemonderzoek (kenmerk M13B0209) blijkt dat het grondwater ter plaatse van twee peilbuizen (het tracé en ten zuiden van het tracé) sterk verontreinigd is met vinylchloride. Ter plaatse van de Heiligestraat (ter hoogte van het RIO-Terrein) is het grondwater matig verontreinigd met vinylchloride. In het grondwater van alle bemonsterde peilbuizen zijn licht verhoogde concentraties som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen aangetroffen. De omvang van de VOCl-verontreiniging boven de interventiewaarde is beperkt. Opgemerkt wordt dat de grondwaterstromingsrichting noordwestelijk gericht is. Daarmee is het onwaarschijnlijk dat de verontreiniging afkomstig is van het RIO-terrein. Op basis van de onderzoeksresultaten uit de uitgevoerde bodemonderzoeken, kan een bemalingsplan worden opgesteld om de verontreiniging te verwijderen.

Verkennd en actualiserend bodemonderzoek Vahstalterrein te Tiel, kenmerk M17B0165.r02, Stantec, 16 maart 2018

De aanleiding voor het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van het terrein ter hoogte van de locatie Nieuwe Tielseweg 112a (onderhavige onderzoekslocatie) niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Op de locatie is een gedempte sloot onderzocht. De bovengrond ter plaatse van de gedempte sloot is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met overige zware metalen en PAK. De onderzijde van het dempingslichaam (1,0-1,5 m-mv) is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De koperverontreiniging is te relateren aan het dempen van de sloot met niet gebiedseigen grond. Omdat de bovengrond tot 1,0 m-mv homogeen van aard is, wordt uitsplitsing van het grondmengmonster niet noodzakelijk geacht. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Op het overige terrein zijn ook twee gedempte sloten onderzocht. Over het algemeen is de grond ter plaatse van de gedempte sloten licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Verder is op twee locaties sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper en / of lood (>25 meter van onderhavige onderzoekslocatie).

Opgemerkt wordt dat in de grond zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetoond.

Situatie plangebied

Op de projectlocatie is in het kader van voorliggend bestemmingsplan door APS-Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgeleverd in september 2019 en als Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het onderzoek is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000, protocol 2001 plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen en protocol 2002 het nemen van grondwatermonsters.

Het vooronderzoek is voor het gehele plangebied uitgevoerd. De onderzoekslocatie voor het verkennend bodemonderzoek betreft vooreerst alleen de percelen D 7436 en 7437, in verband met een voorgenomen eigendomsoverdracht.

Ter plaatse van de percelen D 5965, 5966 en 5967 is in 2004 of 2011 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat vanuit de bouwverordening van de gemeente Tiel na sloop van de panden ook bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden, kan vooralsnog verkennend onderzoek ter plaatse van deze percelen achterwege blijven.

Bodemkwaliteit

De boven- en ondergrond zijn over het algemeen niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Alleen in mengmonster MM03 is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd.

Gezien het sporadisch voorkomen van puin in de grond, is geen verkennend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie over het algemeen licht verontreinigd is, met uitzondering van de onderzochte deellocaties.

Bodemverontreinigingen

De ondergrond ter plaatse van de boringen D2 en D3 (D01, zand, matig slib) is matig verontreinigd met koper en PAK en licht verontreinigd met nikkel, zink, kwik, lood en minerale olie. De grond wordt hiermee indicatief als niet toepasbaar geclassificeerd.

De ondergrond ter plaatse van boring D6 (D02, klei, matig slib) is sterk verontreinigd met PAK, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met nikkel, zink, cadmium, kwik, lood, PCB en minerale olie. De grond wordt hiermee indicatief als niet toepasbaar geclassificeerd.

De bovengrond ter plaatse van de boringen D2, D3, P1 en P2 (P01, zand, kolengruis) is in eerste instantie matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met koper, zink, kwik, lood en minerale olie. De deelmonsters van P01 zijn in een later stadium separaat geanalyseerd op PAK om een beter beeld te krijgen van de ruimtelijke verdeling van de aangetroffen verontreiniging. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring P2 (P2.1, 0,0-0,5 mmv) sterk verontreinigd is met PAK. De bovengrond ter plaatse van de boringen P1 (P1.1, 0,0-0,5 m-mv) en D3 (D3.1, 0,0-0,5 m-mv) zijn matig verontreinigd met PAK. De bovengrond ter plaatse van boring D2 (D2.1, 0,0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PAK. Geconcludeerd kan worden dat de boven- en ondergrond ter plaatse van de slootdemping over het algemeen matig verontreinigd zijn met PAK en/of koper. Met uitzondering van de bovengrond ter plaatse van boring P2 en de ondergrond ter plaatse van D6, waar sterke verontreinigingen met PAK zijn aangetroffen.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de in voorgaande bodemonderzoeken aangetroffen PAK-verontreiniging, vermoedelijk onderdeel is van de slootdemping.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek en eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de originele slootbodem en het dempingsmateriaal veelal matig tot plaatselijk sterk verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. Omdat de contour van de gedempte sloot bekend is, wordt een nader bodemonderzoek naar deze verontreinigingen niet noodzakelijk geacht. De verontreiniging is heterogeen verdeeld over de gedempte sloot aanwezig. Met het oog op de organisatorische samenhang tussen de

sterke verontreinigingen in de bovengrond en de ondergrond worden deze als één geval van bodemverontreiniging beschouwd. Er is derhalve hoogst waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ bodemvolume sterk verontreinigd).

Ten aanzien van de geconstateerde verontreiniging dient te worden aangetoond dat deze verontreiniging geen gezondheidsrisico bij de voorgenomen bestemming geeft. Om deze reden is op 4 februari 2020 gebruik gemaakt van de Risicotoolbox Bodem. Op basis van de ingevoerde onderzoeksresultaten blijkt dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

De verontreinigingen maken deel uit van de planlocatie, die in de beoogde situatie wordt ingezet ten behoeve van tuinen en een parkeerkelder. Ten behoeve van de noodzakelijke grondwerkzaamheden en het beoogde gebruik, zal een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag.

5.4.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is afdoende onderzocht. De vervuilde spots dienen te worden gesaneerd, aangezien de gronden zijn beoogd ten behoeve van de woonfunctie. Hiertoe wordt een BUS-melding ingediend.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleidskader

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.

5.5.2 Analyse

Risicovolle bedrijven

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

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

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

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 22 mei 2019 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.

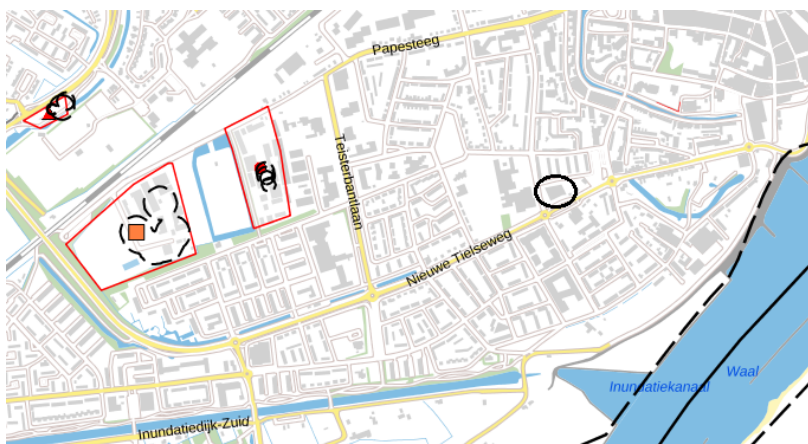
Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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 plangebieden niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

figuur 21. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart geraadpleegd op 31 mei 2017)



5.5.3 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.

5.6 Water

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 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.

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

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

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

5.6.1.3 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

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

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

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

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

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

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

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

5.6.1.5 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.

5.6.1.6 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.

5.6.1.7 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.

5.6.1.8 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.

5.6.1.9 Gemeentelijk waterbeleid

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

5.6.2 Analyse

Waterkwaliteit

Met betrekking tot de hemelwaterafvoer dient rekening gehouden te worden met een gescheiden stelsel. Voor zover het gescheiden stelsel nog niet gerealiseerd is, maar om afkoppeling van het gemengde stelsel mogelijk te maken, moet het gebruik van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, bij de bouw worden voorkomen.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.420 m². Hiervan is in de huidige situatie 3.614 m² verhard. Daar komt bij dat 675,6 m² van het plangebied in gebruik is als tuin. Dit oppervlak wordt regulier beschouwd als 50% verharding, waarmee de totale verharding in de huidige situatie uitkomt op 3.952 m².

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van 5.036 m² aan verharding, waaronder daken, bestrating maaiveld, balkons/galerijen, verhard dak en overige verharding. Daarnaast is sprake van 386 m² aan groen maaiveld. In de toekomstige situatie is derhalve sprake van een toename van 1.084 m² aan verhard oppervlak. Echter wordt 2.876 m² van de toekomstige verharding ingezet ten behoeve van groene en blauwe daken (2.105 m² aan blauwe daken en 771 m² aan groene daken).

Het waterschap stelt nadere eisen aan projecten waarbij sprake is van een toename aan verhard oppervlak. Bij een toename van 1.084 m² aan verhard oppervlak geldt dat ter compensatie minimaal 72 m³ aan waterberging dient te worden toegepast. Door toepassing van blauwe daken met een buffer van 50 mm en het groene parkeerdek wordt 139 m³ aan waterberging mogelijk gemaakt. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorwaarden van het Waterschap Rivierenland. Hiertoe dient echter wel nog een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan, onder artikel 3.5 lid b, een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op de borging van deze compensatiemaatregel.

Op de blauwe daken wordt het hemelwater tijdelijk gebufferd op het dak en na een regenbui met een vertraging tussen de 0,8 en 1,5 l/s.ha afgevoerd naar het Gemeentelijk Riool. De blauwe daken zijn voorzien van een statische afvoer, waarbij het hemelwater niet volledig op het dak aanwezig blijft. Een kleine hoeveelheid water wordt afgevoerd middels een sparing/sleuf in een recht opstaande afvoertrechter. Deze sparing/sleuf is dusdanig beperkt qua afvoercapaciteit dat het dakvlak zich zal vullen bij een regenbui. Om te voorkomen dat het dakvlak overstroomt blijft de bovenzijde van de buis open en dient als noodafvoer.

De voorgenomen maatregelen (en de gegevens met betrekking tot verharding in de huidige en toekomstige situatie) zijn opgenomen een notitie, toegevoegd aan het bestemmingsplan als Bijlage 11 Waterbuffering hemelwater. De neerslagintensiteiten, zoals opgenomen in de berekening van de hemelwaterafvoercapaciteit, zijn gebaseerd op cijfers van het KNMI. De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

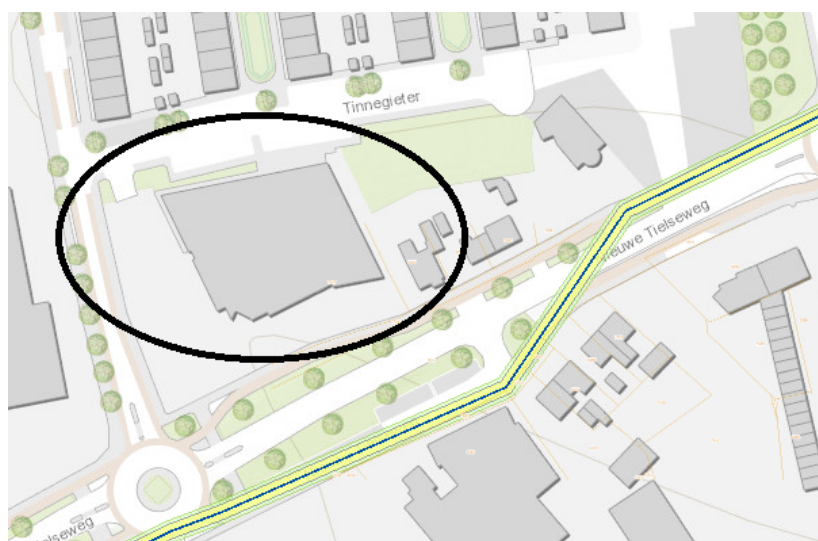
Grondwater

De samenstelling van de toplaag van de bodem zorgt in de huidige situatie voor een beperkte doorlatendheid. Aanvulling met goed doorlatend zand rondom de waterdicht uitgevoerde parkeerkelder zorgt ervoor dat het grondwater vrij om de kelderwand kan stromen en dus niet tot extra vertraging zal leiden. Met het nemen van bovenstaande maatregelen worden het grondwater niet negatief beïnvloed door het beoogde initiatief. De volledige bebouwing wordt kruipruimteeloos uitgevoerd.

Riolering

Het verhard oppervlak van de bouwblokken zorgt voor een overbelasting op het hemelwaterriool. Het bergen en tevens vertraagd afvoeren van regenwater wordt in voorliggend plan gerealiseerd middels de realisatie van groen en oplossingen op het dak. Het uitgangspunt van het GRP is om het verhard oppervlak niet aan te koppelen op het gemengde riool. De daken worden uitgevoerd met een statische afvoer, waardoor het water gedeeltelijk wordt afgevoerd en gedeeltelijk in de berging blijft staan. Het hemelwater wordt na berging en naar de hemelwaterleiding in de Tinnegieter vertraagd afgevoerd. Vuilwater wordt aangeboden nabij de inspectiepunt, op de hoek van de Tinnegieter en Heiligestraat. Door middel van toepassing van maatregelen, zoals beschreven in Bijlage 11 Waterbuffering hemelwater, wordt het gemeentelijk rioolstelsel ontlast bij heftige regenval.

figuur 22. Uitsnede legger Waterschap Rivierenland



5.6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Echter dient wel een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.7 Ecologie

5.7.1 Beleidskader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op

enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

5.7.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk

Het plangebied ligt op 500 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

figuur 23. Uitsnede beschermde natuurgebieden (bron: sinbiosys.alterra.nl)



Met inachtneming van uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1603 van Raad van State d.d. 29 mei 2019, is het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) onverbindend verklaard. In het verlengde hiervan heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 16 september 2019 een herziene rekentool 'Aerius Calculator' beschikbaar gesteld. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet.

In onderhavig geval is door Cauberg Huygen ten behoeve van de herontwikkeling Beursplein te Tiel een stikstofdepositie berekening uitgevoerd vanwege de aanleg- en gebruiksfase. Deze is aan de bijlagen van voorliggend plan toegevoegd (Bijlage 12 Stikstofdepositie berekening).

Reales heeft samen met haar adviseurs voor de gebruiksfase een opgave gedaan van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Voor de realisatiefase is door de aannemer een opgave gedaan van de bedrijfsduur van het in te zetten materieel alsmede de verkeersaantrekkende werking gedurende de aanlegfase. Deze gegevens zijn door Cauberg Huygen vertaald naar invoergegevens in de AERIUS rekentool. Hiermee is vervolgens de stikstofdepositie berekend in de omliggende natuurgebieden.

Als uit de berekeningen van de afzonderlijke fase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, dan leiden deze fasen afzonderlijke niet tot een toename van de depositie, zodat voor het bestemmingsplan alsmede de aanleg van de bouwwerken geen vergunning benodigd is ingevolge de Wet natuurbescherming. Hieronder wordt per fase de invoergegevens per bron weergegeven.

Gebruiksfase

Bron 1

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie omvat, uitgaande van 105 wooneenheden in de categorie 'koop, etage, midden', op basis van de Crow-rekentool op een gemiddelde werkdag 567 mvt per etmaal met een correctiefactor van +/- 7 %. In onderhavig onderzoek is uitgegaan van een worstcase benadering van 600 mvt/etmaal.

Vanwege het aardgasloos bouwen is er geen sprake van emissie van NOx uit de gebouwen.

Aanlegfase

De te verwachten bouwtijd bedraagt circa 2 jaar.

Bron 1

1.819 uur per jaar inzet van diesel-aangedreven materieel (Stage IV, 75-130 kW), met een gemiddeld verbruik van 11 liter per uur, resulterend in 20.000 liter diesel per jaar.

Bron 2

Tijdens de aanlegfase wordt de volgende verkeersaantrekkende werking verwacht, waarbij het verkeer van en naar de bouwplaats via een doorgaande rondrijroute rijdt:

- 10.710 personenauto's per jaar.
- 582 zware motorvoertuigen per jaar.

Rekenresultaten

Met voormelde uitgangspunten van het rekenmodel in de gebruiksfase zijn de berekeningen uitgevoerd in Aeries. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit zelfde geldt voor de hierboven vermelde uitgangspunten van het rekenmodel in de aanlegfase. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarmee leiden zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet tot een toename van de depositie, zodat geen vergunning benodigd is ingevolge de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming

Bij de sloop van de gebouwen of het kappen van bomen kunnen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten beschadigd of vernield worden. Het is derhalve noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar de eventuele aanwezigheid van deze soort(en). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Van der Goes en Groot een ecologische quickscan uitgevoerd naar het deel van het plangebied waar de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing was (Bijlage 5 Ecologische quickscan deelgebied 1). Aanvullend is door Van der Goes en Groot een ecologische quickscan uitgevoerd op de overige gronden van het plangebied (Bijlage 6 Ecologische quickscan deelgebied 2). Beide rapporten zijn op 27 juni 2019 opgeleverd.

Uit de quickscan blijkt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Ten aanzien van amfibieën en grondgebonden zoogdieren zijn uitsluitend 'vrijgestelde' soorten aanwezig. Hiertoe behoeft in het kader van ruimtelijke ordening geen ontheffing te worden aangevraagd.

Werkzaamheden of activiteiten waarbij niet-jaarrond beschermde nesten verstoord of vernield kunnen worden, dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is in dat geval niet nodig.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten en de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter leef- en foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels en vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

In het plangebied kunnen verblijfplaatsen van de gewone dwerg- en de ruige dwergvleermuis voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is nader onderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Het nadere onderzoek is uitgevoerd in de periode mei tot september 2019 en nader toegelicht in paragraaf 5.7.3.

Daarnaast kunnen in deelgebied 2 van het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Het nadere onderzoek naar verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw is uitgevoerd in de periode april tot half juli 2019 en nader toegelicht in paragraaf 5.7.3.

5.7.3 Nader onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van de ecologische quickscan zijn verblijfplaatsen van beschermde soorten niet uit te sluiten. Om deze reden is door Van der Goes en Groot nader onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Op basis van dit onderzoek zijn geen (broedende) huismussen en gierzwaluwen waargenomen, waardoor kan worden vastgesteld dat het plangebied geen essentieel leefgebied van de huismus en gierzwaluw betreft.

Daarnaast zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig en worden geen negatieve effecten verwacht. Het plangebied maakt wel deel uit van het foerageergebied van de vleermuis, maar aangezien het plangebied slechts een klein deel van een veel groter foerageergebied betreft, is geen sprake van een 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. In en naast plangebied zijn enkel langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wet natuurbescherming.

Tijdens het locatiebezoek zijn echter wel ransuilen waargenomen. Door het verwijderen van de bestaande begroeiing wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de ransuil aangetast. Het is derhalve noodzakelijk dat voorafgaand aan werkzaamheden een ontheffing wordt aangevraagd en in een activiteitenplan passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. In paragraaf 5.7.4 worden het mitigatieplan en overige maatregelen toegelicht.

5.7.4 Mitigatieplan

Tijdens het vleermuizenonderzoek zijn tijdens onderzoeksrondes ransuilen waargenomen, waaronder een drietal (dons)jongen. Tijdens een aanvullend bezoek in het najaar is vervolgens een nest in de begroeiing gevonden, waarna geconcludeerd is dat het broeden van ransuilen in het bosje in het plangebied 'goed mogelijk' is geweest. Om deze reden is inmiddels een aanvraag tot ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd. De ontheffing is middels een mitigatieplan onderbouwd. Deze rapportage is als Bijlage 8 Mitigatieplan toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In dit document is de mitigatie van de ransuil onderbouwd. Door te zorgen voor voldoende alternatieven is het de bedoeling dat de ransuil in het komende broedseizoen uit zichzelf een andere locatie gaat vinden.

In en om het plangebied is circa 0,2 hectare terrein aanwezig om te broeden en te foerageren. Door de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zal hiervan ongeveer de helft verdwijnen. In de omgeving zijn echter meerdere groene gebieden aanwezig die door de aanwezigheid van meer dan 0,2 hectare foerageergebied en potentiële nestbomen beter geschikt zullen zijn voor de ransuil, zoals bij het dierenpark ten oosten van het plangebied en het gebied van de Ambtmanstuin en het kerkplein. De ransuil zal zich in eerste instantie waarschijnlijk niet in deze gebieden hebben gevestigd door de afwezigheid van geschikte nesten. Door het plaatsen van meerdere kunstnesten kan de ransuil zelf de meest geschikte plek opzoeken. In het mitigatieplan zijn vijf locaties beschreven waar kunstnesten zullen worden geplaatst. Overige locaties kunnen in samenspraak met de vogelwerkgroep toegevoegd worden. Door aanvullend in de omgeving van Tiel meerdere nesten te plaatsen zal de lokale populatie tevens de mogelijkheid geboden om te groeien. Aan de hand van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zal dus geprobeerd worden om de plaatselijke populatie te versterken, hierdoor zal er een positief effect op de gunstige staat van instandhouding optreden.

5.7.5 Natuurinclusief bouwen

In aanvulling op bovenstaande maatregelen is een plan natuurinclusief bouwen opgesteld. Dit plan is als toegevoegd aan Bijlage 8 Mitigatieplan, bijlage 3. Het doel van dit plan is invulling te geven aan de wens natuurinclusief te bouwen. In en rondom de ontwikkeling zullen natuurwaarden worden gestimuleerd. Het uitgangspunt hierbij is dat beschermde soorten en soorten die op de rode lijst staan ruimte krijgen in de nieuwe situatie. Het betreft de volgende soorten: vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger), gierzwaluw, huismus, slechtvalk en de spreeuw.

In de bebouwing van de ontwikkeling worden ten behoeve van de vleermuis onder andere borstweringen van metselwerk bij de dakterrassen toegepast, waar de luchtsponw niet geïsoleerd hoeft te worden. Deze ruimtes worden via open stootvoegen met een breedte van minimaal 2 cm toegankelijk gemaakt voor de laatvlieger, waardoor ook de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis hier gebruik van kunnen maken.

Op plekken waar niet de gehele luchtsponw beschikbaar kan worden gesteld worden enkele vleermuisenkasten toegepast, waarbij in principe alleen de invliegopening zichtbaar is, aangezien de andere delen van de kast en gekoppelde kasten achter het metselwerk verborgen zit.

Voor gierzwaluwen worden neststenen toegepast. Bij neststenen worden de nesten in het metselwerk verwerkt. Dit vormt een oplossing bij nieuwbouw met platte daken. Net zoals bij de inbouwkasten voor vleermuizen kunnen de neststenen ook worden weggewerkt achter steenstrips, zolang de invliegopening toegankelijk blijft.

Huismussen kunnen gebruik maken van inbouwstenen voor gierzwaluwen, ook zijn speciale huismusstenen beschikbaar. Om schuilmogelijkheden te bieden aan de huismus zijn groenblijvende planten van voldoende hoogte noodzakelijk. Aan blinde muren worden rekken geplaatst waar klimop aan kan groeien.

Slechtvalken gebruiken voornamelijk nestkasten aan (oost)gevels van het hoogste bouwdeel in

de omgeving. In verband met prooiresten kunnen een nestkast (en eventueel een extra zitplek) het beste niet direct boven een terras geplaatst worden. Ten behoeve van de slechtvalk worden zowel de nestkast als de eventuele zitplek zo hoog mogelijk aan de oostkant van het hoogste bouwdeel geplaatst.

Bij de terreininrichting is het met name belangrijk dat het terrein geschikt wordt voor de huismus. Deze vogels hebben namelijk beschutting, voedsel, (drink)water en mogelijkheden voor een zandbad nodig. Ook voor vleermuizen is de inrichting belangrijk, deze soorten hebben namelijk onverlichte routes van en naar de verblijfplaatsen nodig. De gierzwaluw en de slechtvalk hebben geen aanvullende eisen aan de terreininrichting.

Daarnaast worden specifieke maatregelen getroffen ten aanzien van de verlichting. Voornamelijk vleermuizen zijn gevoelig voor verlichting. Het verlichtingsplan is daarom geïntendeerd op lampen met gerichte verlichting. Op het terrein wordt uitsluitend noodzakelijke verlichting toegepast zonder naar boven gerichte lampen. Indien mogelijk worden amberkleurige lampen (of eventueel oranje neonverlichting) toegepast met lage lichtintensiteit (geen felle lampen). Daarnaast worden de invliegopeningen van de vleermuizen niet verlicht. Daarnaast moet een onverlichte vliegroue beschikbaar zijn, zodat de verbinding tussen lijnvormige elementen (zoals bomenrijen en muren) en de verblijfplaatsen op een geschikte hoogte een onverlicht gedeelte bevat.

Verder wordt met de terreininrichting rekening gehouden met de beplanting, zodat voldoende beschutting ontstaat voor huismussen. Ook hebben mussen ruimte nodig voor een zandbad en water om te drinken. De beplanting hoeft dus niet overal aan te sluiten op de verharding. Ten behoeve van de voedselvoorziening van vleermuizen en gierzwaluwen worden inheemse planten geadviseerd.

5.7.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden in de omgeving. De stikstofdepositie neemt in de toekomstige situatie af en zorgt voor een verbetering.

Op basis van het nadere onderzoek blijkt een rust- en verblijfplaats van de ransuil niet uit te sluiten. Om deze reden is het noodzakelijk een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen. Deze aanvraag is inmiddels ingediend. Het bijhorende mitigatieplan is toegelicht in deze paragraaf. Aanvullend worden in het kader van natuurinclusief bouwen tal van maatregelen getroffen om de populatie van diverse soorten in en om het gebied in de toekomst te kunnen faciliteren.

Het aspect ecologie vormt verder geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Milieu-effectrapportage

5.8.1 Beleidskader

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994 een milieueffectrapportage opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er drie mogelijkheden:

1. bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe m.e.r.-plicht. In dat geval dient een m.e.r. opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project die onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden die in onderdeel D gegeven worden ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt.
2. indien er geen directe m.e.r.-plicht geldt, kan er wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven onder de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke

nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

5.8.2 Analyse

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

Dit betekent dat het verplicht is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren. De inhoudelijke vereisten voor deze beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

De kenmerken van het voornemen en de potentiële effecten

Het plan omvat de bouw van 105 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen. Hierbij kan er van worden uitgegaan, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, dat dit niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de huidige situatie. Een en ander is reeds in Hoofdstuk 5 gemotiveerd.

De projectlocatie is gelegen op 500 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Verder blijkt op basis van de berekening in paragraaf 5.7.2 dat (in vergelijking tot de huidige situatie) sprake zal zijn van een sterke afname aan stikstofdepositie.

De conclusie op grond van bovenstaande is, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

Daarnaast geldt dat de voorgenomen activiteit niet is aan te merken als een project waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is tevens niet opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen plicht tot het doen van een m.e.r.-beoordeling.

5.8.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is in het kader van het Besluit m.e.r. niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Als gevolg van de wijziging van het Besluit m.e.r., dient voor dit initiatief een aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet tenminste een omschrijving bevatten van de kenmerken, de plaats en de belangrijke gevolgen voor het milieu van het project. Dit komt overeen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het besluit moet voor de vaststelling van het ruimtelijke besluit genomen zijn.

5.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling. De woningen worden uitgevoerd zonder gasaansluiting. De nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Om aan deze eisen te voldoen zal een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie worden toegepast. In een WKO-installatie wordt bodemenergie gebruikt voor het verwarmen en koelen van de woningen. In de fase van de omgevingsvergunning worden de maatregelen in het kader van duurzaamheid verder uitgewerkt.

5.10 Niet-gesprongen explosieven

5.10.1 Beleidskader

Alleen bij concreet gevaar voor de openbare orde en veiligheid is de gemeente bevoegd om op te treden of eisen te stellen. Dat is omdat het Rijk al via arboregelgeving de veiligheid op het gebied van conventionele explosieven (CE) regelt. Deze houdt o.a. in dat bij grondroerende werkzaamheden de werkgever (van degenen die de werkzaamheden uitvoeren) onderzoekt of op de werklocatie (restanten van) CE in de bodem kunnen liggen. Dat moet gebeuren in de vorm van een historisch vooronderzoek conform de eisen van het WSCS-OCE (2016). Dat is een bureaustudie/archiefonderzoek naar gevechtshandelingen tijdens WOII en vondsten van CE nadien. Als uit dat onderzoek een verhoogd risico blijkt, moet de werkgever maatregelen nemen om dat risico zoveel mogelijk te verkleinen.

5.10.2 Analyse

De gemeente Tiel heeft voor het volledige Tielse grondgebied al een historisch vooronderzoek laten uitvoeren (conform WSCS-OCE 2016). Hieronder de bevindingen betreffende het perceel Nieuwe Tielseweg 112A:

De bodem van dit perceel is na WOII geroerd voor nieuwbouw en de aanleg van riolering, kabels en leidingen en bestrating. Tot een diepte van -2 meter maaiveld geldt geen verhoogd risico op het aantreffen van CE of restanten daarvan. Binnen deze diepte kan veilig worden gewerkt onder het Werkprotocol spontante vondst CE.

Op grotere diepte is geldt wel een (theoretisch) risico. Het betreft hier munitie van de lichtste categorie (deelgebied 2 in het historisch vooronderzoek Tiel) met de volgende specificaties:

- (Sub)soort, kaliber, nationaliteit en verschijningsvorm van mogelijk aan te treffen explosieven:
- Geschutsmunitie: diverse kalibers vanaf 75 mm/17 pondert tot 155 mm, Geallieerd, verschoten
- Geschutsmunitie: diverse kalibers vanaf 2 cm tot 15 cm, Duits en Oud-Hollands, gedumpt
- Gevechtsveldmunitie: diverse kalibers, Duits en Oud-Hollands, gedumpt

5.10.3 Conclusie

In het kader van de arboregelgeving dient het plangebied voorafgaande aan de fase waarin grondwerkzaamheden plaatsvinden te worden onderzocht op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vormgegeven.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. De bestemming is zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan betreft dan ook een ontwikkelingsplan. De ruimtelijke en functionele kaders zijn voldoende duidelijk, waardoor gekozen is voor directe bouwtitels. Binnen de bouwvlakken is sprake van een woonbestemming, waarbij de ruimtelijke en functionele kaders in de regels zijn verankerd.

6.2 Inleiding regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit begripsomschrijvingen en regels met betrekking tot de wijze van meten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

De bestemmingsregels geven aan welke bestemmingen de gronden binnen het plangebied hebben en welke bouw-, dan wel gebruiksregels gelden voor deze bestemmingen.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Onder algemene regels worden algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, en dergelijken gegeven. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 wordt het overgangsrecht behandeld en is de slotregel opgenomen.

6.3 Bestemmingen

Bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming Wonen komen woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis verbonden beroepen of bed & breakfast, voor.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van hoofdgebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter voorkoming van de aantasting van de (potentiële)

archeologische waarden in de grond. De inhoud van de artikelen is ontleend aan het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie. (NL.IMRO.0281.BP00010-0201).

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst is geregeld dat de kosten die verband houden met het bestemmingsplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op 17 december 2018 is een inloopavond georganiseerd door de initiatiefnemer. Op deze avond konden omwonenden en andere betrokkenen zich laten informeren over de voorgenomen plannen. Van deze avond is een verslag opgesteld. Dit verslag is te vinden in Bijlage 13.

Het ontwerpbestemmingsplan "Tiel West - Nieuwe Tielseweg 112a", met kenmerk NL.IMRO.0281.BP00046-ON01 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze op het plan in te dienen.