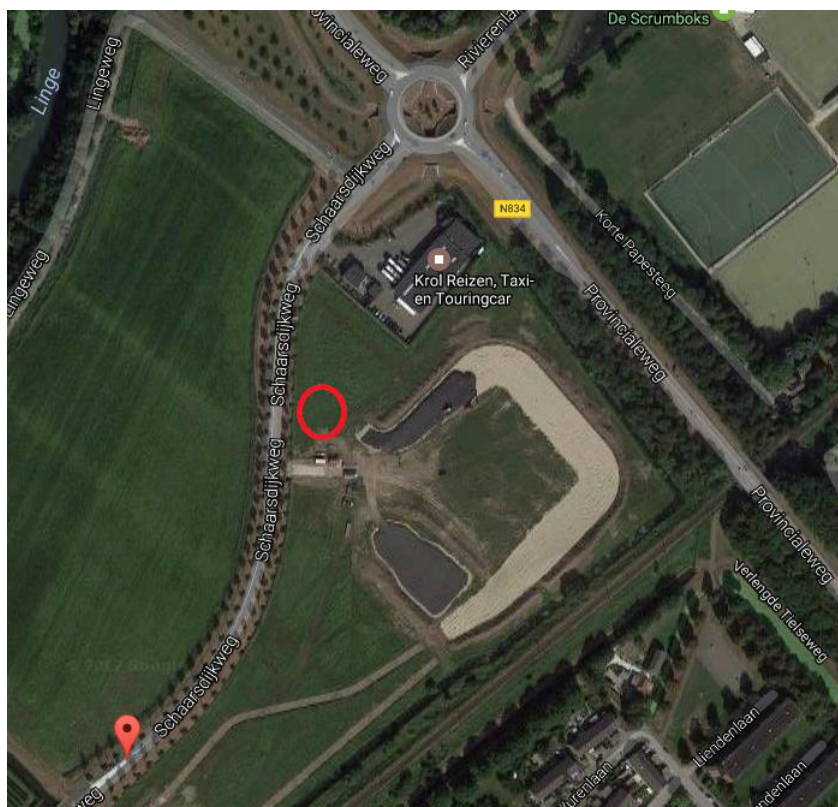


Toelichting

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Schaarsdijkweg. Dit perceel is gelegen binnen het vastgestelde wijzigingsplan Tiel West - Wielerpark. Oorspronkelijk zou ook de realisatie van een sportschool binnen het wijzigingsplan worden opgenomen. Maar omdat het wijzigingsplan voor het wielerpark op een gegeven moment moest versnellen, is eerst het wijzigingsplan opgesteld. Daarom volgt de realisatie van een sportschool nu als bestemmingsplan.



Voorliggend bestemmingsplan betreft de opname van een bouwvlak waarbinnen de realisatie van een sportschool met bijbehorende voorzieningen planologisch-juridisch geregeld wordt.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken en bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "beschrijving bestaande situatie" een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en planologische situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader

beschreven. In hoofdstuk 4 komt vervolgens de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 5 komen de randvoorwaarden van het wijzigingsplan aan de orde. Het volgende hoofdstuk behandelt de juridische aspecten en zet uiteen op welke wijze het in hoofdstuk 4 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding de regels. Het zevende hoofdstuk gaat vervolgens in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Resultaten van inspraak en overleg komen tot slot in het achtste en tevens laatste hoofdstuk aan de orde.

DEEL 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het gebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Schaarsdijkweg, gelegen langs de westelijke toegangsweg tot Tiel, tussen de Schaarsdijkweg, Provincialeweg en de spoorlijn Tiel-Geldermalsen. Het gebied zelf was voorheen in gebruik als maïsakker en momenteel als wielerspark en heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. Direct aansluitend in een hoek tussen de Provincialeweg en Schaarsdijkweg ligt een reisbureau / touringcarbedrijf. Aan de andere kant van de Schaarsdijkweg ligt op enige afstand het landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebied langs de Linge.

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel, bekend als Tiel sectie K nr. 74 (deels), gelegen tussen Schaarsdijkweg, Provincialeweg en spoorlijn Tiel-Geldermalsen en heeft een oppervlakte van circa 1000 m². Het plangebied is in gebruik als wielerspark.

foto huidige situatie



Figuur 2: het plangebied met bebouwing door wielerpark.

2.2 Geldende planologische situatie

In het plangebied geldt het wijzigingsplan Tiel West - Wielerpark (vastgesteld op 12 april 2016). Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' (WR - A4). Binnen deze bestemming is de realisatie van een sportschool niet mogelijk.

De navolgende figuur geeft een weergave van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3: geldend wijzigingsplan Tiel West - Wielerpark

Voorliggend bestemmingsplan geeft het planologisch-juridisch kader waarbinnen de sportschool (gebouw) gerealiseerd kan worden.

DEEL 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. In het bij de wet behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn daartoe 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden.

Op 1 juli 2017 is echter een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangepast. De nieuwe ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 (multimodale ontsluiting) is geschrapt. De gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is er in 2016 een zgn. 'laddertoets' uitgevoerd.

project

Body Dynamics is een sport- gezondheidscentrum, dat, sinds 1999, gevestigd is aan de Gijsbert Stoutweg op bedrijventerrein Latenstein in Tiel. Het centrum biedt verschillende soorten sporten aan, waaronder fitness, spinning en crossfit. Daarnaast richt Body Dynamics zich ook op gezondheid en preventie. Zo biedt het centrum rugtraining, groepslessen voor ouderen, bodybalance, sportprogramma's voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel en helpt ze mensen met klachten hun gezondheid te verbeteren. In de directe omgeving van het sport- en gezondheidscentrum is een mix aan functies aanwezig, zoals bedrijven, grootschalige detailhandel, woonwinkels en tegenover het pand fitnesscentrum IZI fitness Tiel.

Het pand van Body Dynamics is verouderd. Body Dynamics heeft de afgelopen jaren niet in het pand geïnvesteerd, omdat reeds jaren geleden werd voorgesorteerd op verplaatsing naar nieuwbouwwijk Passewaaij.

Doel van Body Dynamics was om in nieuwbouwwijk Passewaaij samen met HOED (Huisartsen Onder Eén Dak) een sport- en gezondheidscentrum te realiseren, waarbij de mogelijkheid bestond dat Body Dynamics intensief zou kunnen samenwerken met de huisartsen en andere medische zorgverlening. Vooruitlopend daarop hebben de eigenaren van Body Dynamics 3 woningen gekocht in Passewaaij.

Passewaaij is een grote stedelijke ontwikkelingslocatie ten zuidwesten van Tiel. Gezien de omvang van de woonwijk is het altijd een wens gewenst in de wijk een sport- en gezondheidscentrum te realiseren. Om meerdere redenen is het uiteindelijk niet gelukt om in samenwerking met het HOED het sport- en gezondheidscentrum te realiseren. Het HOED is inmiddels gerealiseerd.

Body Dynamics heeft nog steeds de wens in c.q. nabij Passewaaij haar sport- en gezondheidscentrum te realiseren, temeer nu anno 2016 inwoners van Passewaaij nog steeds in hun wijk niet kunnen terugvallen op een dergelijke voorziening (en anno 2018 nog steeds niet). Body Dynamics wil nu het sport- en gezondheidscentrum verplaatsen naar een perceel aan de Schaarsdijkweg.

De realisatie maakt onderdeel uit van het realiseren van een nieuw sportcomplex aan deze Schaarsdijkweg. De bruto vloeroppervlakte van de nieuwbouw van Body Dynamics zal circa 1.200 m² bedragen (600 m² per bouwlaag). Er is voor gekozen om voor het nieuwe sportpark

geen integraal bestemmingsplan op te stellen, maar voor Body Dynamics een aparte procedure te doorlopen.

Conclusie

Op basis van de toets 'ladder voor duurzame verstedelijking' d.d. 4 januari 2016 kan geconcludeerd worden dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Gemotiveerd is waarom de locatie aan de Schaarsdijkweg een geschikte locatie is en hoe deze aansluit op het gemeentelijk beleid.

Omdat de eisen aan de laddertoets destijds strenger waren dan vanaf 1 juli 2017, kan aangenomen worden dat de beschrijving die de toets bevat en waarin aangegeven is waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, voldoende is. Hierdoor wordt voldaan aan de nieuwe motiveringseisen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie heeft haar visie op de omgeving vertaald in de 'Omgevingsvisie Gelderland'. De provincie heeft ervoor gekozen om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijk woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Met de realisatie van de sportschool en de daarmee ontstane sport- en recreatiemogelijkheden wordt het woon- en leefklimaat en daarmee het vestigingsklimaat in Tiel verbeterd. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de genoemde doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld. In de omgevingsverordening staan de regels die horen bij de omgevingsvisie.

De omgevingsvisie wordt om de twee jaar geactualiseerd. Op 1 maart 2017 is de actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld.

Over de ontwikkeling van (buiten-) sportvoorzieningen zijn geen specifieke regels opgenomen.

Het plangebied is niet gelegen in een zone waarvoor in de omgevingsverordening specifieke beschermingsregels zijn opgenomen, zoals waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO).

Het plan is dus niet in strijd met regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tiel 2030

De structuurvisie 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.

Het gebied rond de Schaarsdijkweg vormt volgens de structuurvisie een centraal scharnierpunt in een aantal cruciale recreatieve routes rondom Tiel. Zo grenst het gebied direct aan de Lingedijk en is het via de routes langs het Inundatiekanaal verbonden met de Waal. Daarnaast maakt het gebied deel uit van de stedelijke recreatieve structuur. De Schaarsdijkweg is immers onderdeel van de toekomstige centrale verdeelroute, waaraan in de stad op verschillende plaatsen sportcomplexen zijn gekoppeld.



Figuur 4: Uitsnede plankaart structuurvisie Tiel 2030

De structuurvisie geeft aan dat Tiel voor verschillende voorzieningen op het gebied van sport en recreatie op zoek is naar een geschikte (hervestigings)locatie. Vooral het gebied ten zuiden van de Schaarsdijkweg leent zich bijzonder goed voor dergelijke voorzieningen. Gedacht kan worden aan een multifunctioneel sportief en recreatief complex, met onder meer plaats voor buitensportvoorzieningen.

Het gebied ten noordwesten van de Schaarsdijkweg ligt binnen de directe invloedssfeer van de Linge en moet open blijven. Dit gebied is zeer geschikt voor locatie als waterberging, gecombineerd met een groen-recreatieve inrichting.

Conclusie

Het plan sluit aan op het beleid neergelegd in de structuurvisie Tiel 2030.

3.3.2 Sportbeleidsplan

In het sportbeleidsplan "Sport beweegt, sport bindt" waarin het sportbeleid voor de gemeente Tiel 2006-2015 is aangegeven, is omtrent het realiseren van onder meer een wielercours het volgende aangegeven:

In 1996 heeft wielervereniging JvR De Batauwens, samen met schaatsvereniging De Pinguin, het initiatief genomen om te komen tot de realisatie van een wielercours op het Vijverterrein te Tiel. Uit de Tielse Methode is een bedrag beschikbaar gesteld voor de realisatie van een wielercours in combinatie met een (natuur)ijsbaan. In de loop van de tijd is crossfietsvereniging De Weirijders ook aangesloten bij dit initiatief.

In het sportbeleidsplan wordt gesproken over het opstellen van een plan van aanpak voor de realisatie van een wielercours, zo mogelijk in combinatie met een ijsbaan, atletiekbaan of

DEEL 5 Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, evenals water, archeologie en flora en fauna. Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Bodem

Voor het voorliggende plan zijn een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek 2e hoofdontsluiting Passewaaij, Schaarsdijkweg Wielerpark Tiel uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek Wielerpark Tiel, projectnummer 402866, revisie 01, anteagroup, juni 2015*)

Op basis van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid van de onderzoekslocatie is gekozen voor een standaard vooronderzoek.

Voormalig- en huidig gebruik

Voor het vaststellen van het voormalige en huidige gebruik is informatie verkregen van de opdrachtgever en van de gemeente (*dhr. M. van Herwijnen, d.d. 20 maart 2015*).

Historische luchtfoto's.

In het verleden, vanaf 1954, is een deel van het westelijk gelegen agrarisch perceel als boomgaard in gebruik geweest. Luchtfoto's uit 1974 en 1989 geven weer waar ter plaatse boomgaard aanwezig was.

Voorgaande bodemonderzoeken

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van de aankoop en aanleg van de Schaarsdijkweg. Dit betreft de volgende onderzoeken;

- *Verkennend bodemonderzoek bestemming Passewaaij Tweede hoofdontsluiting, inclusief Taxi- en toeringcarbedrijf te Tiel, kenmerk 98201, Chemielinco, 2 november 1998;*
- *Verlennend bodemonderzoek bestemming Passewaaij Tweede hoofdontsluiting, sectie K312 (ged.) te Tiel, kenmerk 20876, Chemielinco, 19 februari 2001;*
- *Verkennend bodemonderzoek bestemming Passewaaij Tweede hoofdontsluiting, sectie K74/75 te Tiel, kenmerk 21161, Chemielinco, 2 april 2001;*
- *Verkennend bodemonderzoek bestemming Passewaaij Tweede hoofdontsluiting, sectie K60 (ged.) te Tiel, kenmerk 21162, Chemielinco, 2 april 2001*

Uit de onderzoeken blijkt dat in de grond licht verhoogde gehalten aan met name enkele metalen (cadmium, nikkel, koper en zink) zijn aangetroffen. Daarnaast zijn lokaal (voormalige boomgaard) licht verhoogde gehalten aan OCB's aangetroffen, die worden

gerelateerd aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan divers materialen, vluchtige aromaten en fenolindex gemeten.

Toekomstig gebruik

In de nabije toekomst zal een wielerved met bijbehorende voorzieningen worden aangelegd, zoals een clubhuis en parkeerterrein. Daarnaast wordt het overige terreindeel gereserveerd voor andere (sport)activiteiten.

Bodemopbouw en geohydrologie

Ten aanzien van de bodemopbouw en geohydrologie kan het volgende worden vermeld:

- freatische grondwaterstand: tussen 0,7 en 1,0 m -mv;
- regionale grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket: wenselijk
- voorkomen van oppervlaktewater in de directe omgeving; ja, rondom de locatie zijn watergangen aanwezig en het terrein wordt doorsneden door een watergang.

De gegevens over de geohydrologie zijn verkregen uit de Grondwaterkaart van Nederland (DGV-TNO) en de actuele kaarten met grondwaterbeschermingsgebieden.

Conclusie

De verzamelde informatie geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op een deel van het onderzoeksterrein Dit betreft de voormalige boomgaard ter plaatse van het westelijk gelegen agrarisch perceel. Het overige terreindeel is onverdacht ten aanzien van aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten.

De onderzoekslocatie bestaat uit de navolgende drie deellooties; toekomstig clubhuis, voormalige boomgaard en overig terreindeel.

De exacte locatie van het clubhuis is nog niet bekend. Derhalve is een ruim gebied aangehouden. In verband met de aanwezige fruitteelt wordt, conform de Nota bodembeheer Regio Rivierenland de bovengrond tot 0,25 m-mv, van de voormalige boomgaard geanalyseerd op organoshloor bestrijdingsmiddelen (OCB's). Daarnaast wordt de strategie voor ONV voor deellootie B aangehouden voor boven- en ondergrond op overige componenten (standaardpakket).

Vanwege het aantreffen van asbestverdacht plaatmateriaal op het maaiveld en lokaal in de bovengrond is ter plaatse van het gehele terrein een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd.

De nadere onderzoeken en gehanteerde methoden zijn te vinden in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusies en aanbevelingen;

Deellootie A; toekomstig clubhuis

Grond

Ter plaatse van het toekomstig clubhuis bestaat de bodem tot 0,35 m - mv. uit humeuze klei, gevolgd door een zwak tot matig siltige kleilaag tot de maximaal geboorde diepte van 2,6 m - mv.

Analytisch zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters van het standaardpakket grond gemeten.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Asbest;

Ter plaatse van het clubhuis is geen asbestverdacht plaatmateriaal op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen. Analytisch is in de kleibovengrond (RE 3) geen asbest aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetoond lichte verhoging in het grondwater. Naar verwachting geldt hiervoor dat sprake is van een verhoogde achtergrondwaarde.

Dammen, deellocaties B en C; voormalige boomgaard en overig terrein
Grond

De bovengrond tot circa 0,5 m - mv. bestaat uit humeuze klei met lokaal sporen tot zwakke bijmengingen puin en sporen baksteen. De ondergrond bestaat tot circa 1,65 m -mv. klei, gevolgd door een veenlaag tot circa 2,2 m - mv. ster veenhoudende klei. Hieronder is tot de maximaal geboorde diepte van 2,6 m -mv klei aangetroffen.

De bovengrond van de voormalige boomgaard bevat geen verhoogde gehalten aan organo chloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). Lokaal is de bovengrond van het onderzoeksgebied licht verontreinigd met kwik. In de ondergrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan nikkel en PAK aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan parameters van het standaardpakket gemeten.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Asbest

Ter plaatse van dam 1 is asbesthoudend plaatmateriaal in de bovengrond aangetoond. Het indicatieve asbestgehalte van de bovengrond van dam 1 bedraagt 23,2, mg/kg ds. In de fijne fractie van de bovengrond van dam 2 is analytisch geen asbest aangetoond.

Lokaal is ter plaatse van het oostelijk agrarisch perceel asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen. Het plaatmateriaal is verspreid over het perceel aangetroffen. In de geroerde bovengrond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

Ter plaatse van het westelijk agrarisch perceel (inclusief voormalige boomgaard) is zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Analytisch is geen asbest aangetoond.

Aanbeveling

De onderzoeksresultaten van het onderzoeksgebied geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties zich ruim onder de interventiewaarde bevinden. Dit blijkt ook uit het feit dat de index van alle onderzochte stoffen kleiner en/of gelijk is aan 0,5. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de toekomstige bouw van het clubgebouw, sportschool (gebouw) en herontwikkeling van de locatie.

In de bovengrond van dam 01 ligt het aangetoond indicatieve asbestgehalte beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de aangetoond gehalten zijn op dit moment ten aanzien van asbeste geen humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's aanwezig.

In verband met de toekomstige ontwikkelingsplannen en de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal wordt geadviseerd om middels handpicking het plaatmateriaal van het maaiveld van de onderzoekslocatie te saneren. Geadviseerd wordt het verwijderen van het asbesthoudend plaatmateriaal door een SC-530 gecertificeerde aannemer te laten verrichten. Deze werkzaamheden hebben inmiddels plaatsgevonden.

5.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidgevoelige functies, zoals een woning, of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Er moet akoestisch onderzoek worden verricht als nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt binnen onderzoekszones van wegen en/of spoorwegen of als functies worden mogelijk gemaakt of uitgebreid die een toename van geluidhinder op gevoelige bestemmingen binnen een onderzoekszone veroorzaken.

Aanwezige geluidbronnen

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een sportschool (gebouw). Een sportschool is geen geluidhindergevoelige bestemming.

De sportschool betreft een nieuwe geluidhinder veroorzakende functie, namelijk voor wat betreft de geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige bestemmingen door autoverkeer op het bij de sportschool te realiseren parkeerterrein (directe hinder) en door de sportschool veroorzaakte toename van verkeer op de omliggende wegen (indirecte hinder).

In de omgeving van de sportschool is één geluidgevoelige bestemming gelegen, namelijk de (bedrijfs-) woning Schaarsdijkweg 3, op minder dan 50 meter van het parkeerterrein. Andere woningen liggen allemaal (veel) verder van het wielerpark en zijn akoestisch in dit kader niet relevant of maatgevend.

Akoestisch onderzoek

In opdracht van Body Dynamic is een akoestisch onderzoek (akoestische onderzoek Tiel 201672, versie 1.1 datum 29-06-2017) uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van Body Dynamics aan de Schaarsdijkweg te Tiel. Op enige afstand van het perceel liggen woningen van derden, onder andere aan de Lingeweg en de Vurenlaan. Het bouwplan betreft de realisatie van een nieuwe locatie voor Body Dynamics. Dit is een sportschool dat een nieuwe locatie wil realiseren aan de Schaarsdijkweg te Tiel. De sportschool voorziet in een breed spectrum van activiteiten binnen fitness en dans. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van versterkte muziek. Hierdoor kan het aspect geluid van belang zijn op de omgeving van de locatie. Het doel van het akoestisch onderzoek is te bepalen of voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en of de toekomstige situatie kan voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit is inclusief een straffactor van 10dB voor hoorbaar muziekgeluid. Bij strikte toepassing van de Handreiding en het Activiteitenbesluit zou stemgeluid en het piekgeluid vanwege het transport en laden en lossen in de dagperiode uitgezonderd mogen zijn van toetsing. Aangezien hier sprake is van een ruimtelijk besluit en goede ruimtelijk ordening zou in dit kader dit geluid wel beschouwd en getoetst moeten worden. Echter, de effecten van stemgeluid zijn achterwege gelaten aangezien de woningen op een dermate grote afstand van de inrichting liggen dat ze als niet relevant worden beschouwd. Daarnaast komt de inrichting op een evenementen en buitensportterrein te liggen, waar nog veel meer stemgeluid en geluid als gevolg van het dichtslaan van autoportieren geproduceerd zal worden. Het is voor de omwonenden niet te bepalen of het betreffende geluid afkomstig is van Body Dynamics of van de buitensportactiviteiten. In die zin is al eerder vastgesteld of voor het totale gebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze specifieke geluiden hoeven dan niet opnieuw beoordeeld te worden. Het peikgeluid ten behoeve van het dichtslaan van autoportieren en rijdende auto's in de avondperiode is wel beschouwd. Uit het onderzoek is gebleken dat de maximale geluidniveau's in de dag- en avondperiode voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarmee kan gesteld worden dat een 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding is. In dit onderzoek zijn de effecten van indirecte hinder niet beschouwd omdat aan de toegangsweg, de Schaarsdijkweg, geen woningen zijn gesitueerd waarop een beoordeling van toepassing zou zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat omliggende bedrijven daardoor niet worden belemmerd. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) in de directe omgeving van het plangebied geen onaanvaardbare hinder ondervinden van de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, waarin voor verschillende categorieën bedrijven en activiteiten richtafstanden zijn opgenomen die moeten worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen.

Een sportschool is geen milieuhindergevoelige functie. De realisatie van de sportschool vormt daarom geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Conclusie

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

5.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat toetsing van de luchtkwaliteit niet hoeft plaats te vinden indien een project 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en stikstofoxiden (NO2). Deze grenswaarde komt overeen met 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Met deze rekentool versie 30-03-2015 is de bijdrage van het plan op de luchtkwaliteit bepaald:

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

Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	222
	Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.21
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de planbijdrage minder dan 3% is. Het plan valt daarmee onder het besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". Dit betekent dat de luchtkwaliteit schoon genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

De oprichting van een sportschool is geen 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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 veiligheids-afstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden. Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. 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 transportroute(s) 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 6 augustus 2015 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of 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.

Conclusie

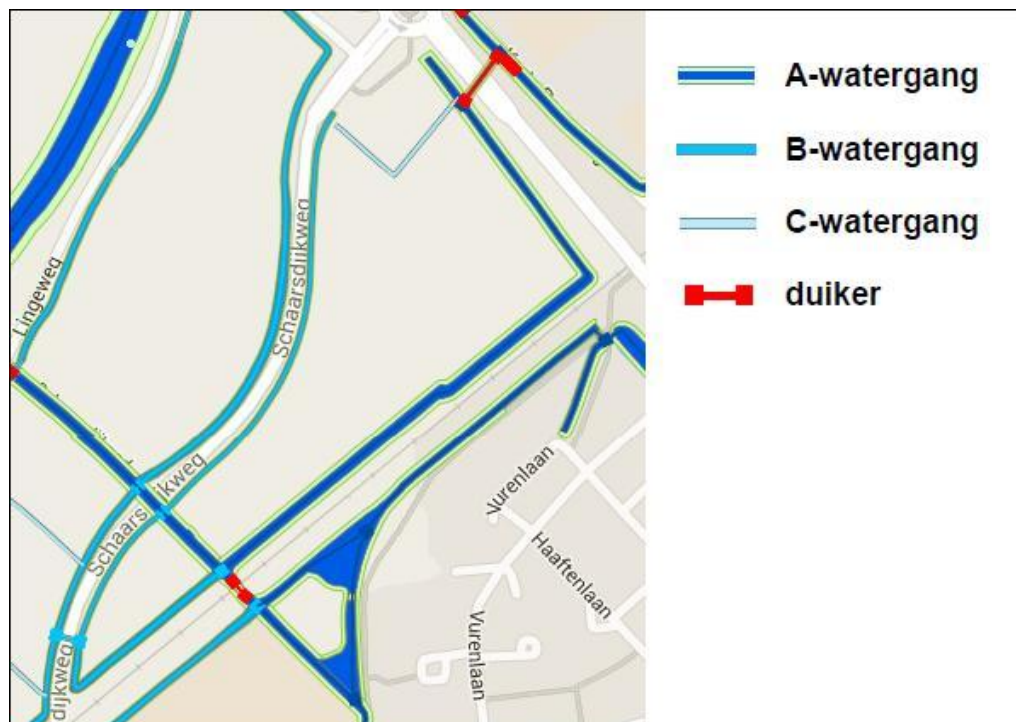
Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute.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

5.7 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij de planvorming. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

5.7.1 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse watergangen. Langs de provinciale weg en een groot deel van de spoorlijn loopt een A-watergang, die aantakt op een A-watergang die het plangebied doorsnijdt. Langs de Schaarsdijkweg en het overige deel van de spoorlijn loopt een B-watergang, en tussen het plangebied en het naastgelegen bedrijf (Krol reizen) ligt een C-watergang.



Figuur 6: watergangen in en rond het plangebied

5.7.2 Effecten plan op waterhuishouding

Onderhoud watergangen

De A-watergangen die in de directe omgeving van het gebied lopen zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap. De overige watergangen moeten worden onderhouden door de eigenaar van de aanliggende gronden, in dit geval de gemeente. Het voorliggende plan levert geen belemmeringen op voor het onderhoud.

Waterhuishouding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een sportschool en een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen mogelijk. Door deze toename aan bebouwd en verhard oppervlak neemt de capaciteit voor de opname van regenwater in de bodem af, hetgeen gecompenseerd moet worden door de aanleg van extra oppervlaktewater. Deze watercompensatie wordt gerealiseerd door de bestaande watergang langs de Schaarsdijkweg te verbreden. De bereikte compensatie betreft 2.741 m² en voldoet dus aan de eis van 2.500 m².

De watergang is de verbinding tussen stedelijk gebied Tiel en het inundatiekanaal. Omleggen is vooralsnog niet mogelijk. Het inundatiekanaal gaat ingezet worden als bergingsgebied voor Tiel (stedelijke wateropgave). Dit betekent dat het wateroverschot vanuit Tiel via het Schaarsdijkpad met zo min mogelijk weerstand naar het inundatiekanaal gebracht moet kunnen worden. Elke vernauwing of omlegging is eigenlijk ongunstig. Op basis van het gestelde programma van eisen van de gemeente en de reactie van het Waterschap moet rekening gehouden worden met kruising van deze waterpartij door middel van twee bruggen. Voor dammen en duikers dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Overleg waterschap

Waterbeheerder in het plangebied is het waterschap Rivierenland. Over voorliggendbestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

5.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan. Voor (onderdelen van) het plan dient voor realisatie een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig. De ontwikkeling van een sportschool op deze locatie leidt ook niet tot aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor dit plan.

5.8.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Paraplubestemmingsplan Archeologie

In de gemeente Tiel is het archeologisch beleid juridisch-planologisch vastgelegd in het Paraplu-bestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 10 maart 2010). Hierin is aan het grootste deel van de gronden in de gemeente een waarde toegekend, afhankelijk van de verwachte kans op archeologische vondsten, de 'archeologische verwachtingswaarde'. Deze waarde is vertaald in dubbelbestemmingen, waarin voor verstoringen een ondergrens qua oppervlakte en diepte is opgenomen in de regels. Bij alle plannen waarbij de bodem dieper verstoord wordt en waarbij een groter oppervlak verstoord wordt, dient met onderzoek aangetoond te worden wat de werkelijke archeologische waarde van de gronden is, voordat grondverzet kan plaatsvinden.

Situatie plangebied

Archol B.V. heeft in opdracht van de gemeente Tiel een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied Wielerbaan (dit in verband met het wijzigingsplan Wielerpark), ten zuiden van de Schaarsdijkweg. Zie bijlage: inventariserend Proefsleuvenonderzoek Archis - onderzoeksmeldingsnummer 57365). Het onderzoek had als doel het in kaart brengen en waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten. Gezien de op basis van het booronderzoek veronderstelde aanwezigheid van oeverwalafzettingen en de nabije ligging van een Romeins grafveld, bestond de verwachting dat behoudenswaardige resten binnen het plangebied aanwezig zouden zijn. Deze verwachting is niet uitgekomen. De resultaten van het landschappelijk onderzoek hebben aangetoond dat het onderzochte areaal zich in een laaggelegen komgebied bevindt, waar zich geen oeverafzettingen hebben gevormd. De archeologische resultaten sluiten hierop goed aan; het veldwerk heeft slechts verkavelingsloten en afwateringsgreppels uit de Nieuwe tijd aangetroffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het gebied te nat en daarom ongeschikt voor bewoning van een grafveld is geweest.

Conclusie

Op basis van het vorenvermelde onderzoek is het gebied vrijgegeven en behoeft er geen bepaling ten aanzien van archeologie te worden opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.9 Ecologie

Het plangebied betreft het perceel aan de Schaarsdijkweg te Tiel.

De nieuwbouwlocatie is gelegen op een aangelegd Wielerpark waar Ecogroen reeds een natuurtoets voor heeft uitgevoerd. In verband met de nieuwbouw van de sportschool is deze natuurtoets geactualiseerd en getoetst aan de vigerende wetgeving.

Op het moment van toetsing bestond het terrein uit braakliggend terrein. Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken, gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Stikstofdepositie, dat een vermestende en verzurende werking heeft, kan effect hebben op beschermde natuur op vele kilometers afstand van de bron.

Methode en uitgangspunten

In het kader van de PAS is de toename van stikstofdepositie, als gevolg van de voorgenomen plannen, op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken in beeld gebracht.

Het toetsingskader van effecten van stikstofdepositie bestaat uit een vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie ten opzichte van de toekomstige situatie. Het plangebied betreft een nu braakliggend terrein. De stikstofemissie van het braakliggend terrein is 0,00 mol. Het plangebied draagt dus 0,00 mol N / ha / jr bij aan de depositie in omringende Natura 2000-gebieden. Een verschilberekening is dan ook niet nodig: volstaan kan worden met het berekenen van de (totale) depositie na realisatie van het plan.

Op het terrein wordt een sportschool gerealiseerd. Bij de modelberekening in Aerius is uitgegaan van een 'worst case scenario'. Er is gekeken naar de maximale toekomstige invulling (uitstoot) zodat het uiteindelijke gebruik hier altijd binnen past.

Bebouwing

In totaal wordt met het nieuwe bestemmingplan circa 1.000 m² aan bebouwd oppervlakte mogelijk gemaakt. Dit is circa dezelfde oppervlakte als het gezondheidscentrum voorheen kende. De uitstoot

de sportschool is worst case benaderd door het maximaal mogelijke oppervlakte bvo (in casu 1000 m²) door te rekenen met de bestemming 'kantoor en winkel' in AERIUS.

Verkeer

Voor de maximale toekomstige invulling is gekeken naar de maximale verkeersgeneratie die, op basis van de beoogde functionele mogelijkheden, kan ontstaan. De berekening is door de opdrachtgever aangeleverd. Uit deze berekening komt naar voren dat er op basis van de bestemmingsmogelijkheid maximaal 158 verkeersbewegingen per 24 uur zullen zijn. Hiervan zijn 154 verkeersbewegingen gecategoriseerd als 'licht verkeer' voor het rekenjaar 2017 als lijnbron, binnen de categorie 'buitenwegen' als ontsluiting op de Schaarsdijkweg ingevoerd. Hier gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De overige 4 verkeersbewegingen betreft enkele vrachtauto's die het gezondheidscentrum bevoorraden. Deze zijn gecategoriseerd als 'middel zwaar vrachtverkeer' voor het rekenjaar 2017 als lijnbron en kennen dezelfde ontsluiting.

In de Aeries berekening is de emissie in de gebruiksfase berekend. De emissie door de werkzaamheden in de aanlegfase wordt gezien de beperkte uitvoeringsduur ondergeschikt geacht aan de permanente emissiebronnen.

Resultaten en Conclusie

Er is geen sprake van verhoogde depositiewaardes op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Zie bijlage voor een volledig overzicht van de berekening.

Aangezien de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol/N/ha/jaar is er geen sprake van een significant negatief effect

op Natura 2000-gebieden (zie bijlage). Het nemen van vervolgstappen (verklaring van geen bedenking) is in deze situatie dan ook niet nodig.

5.9.1 Conclusie

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

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Voor de ontwikkeling van onder meer de sportschool aan de Schaarsdijkweg is in 2013 reeds een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de parkeerbehoefte als de verkeersaantrekkende werking en de daarvoor benodigde uitvoering van de ontsluiting van de sportschool op de Schaarsdijkweg is onderzocht (*Verkeersadvies Schaarsdijkweg Tiel, Megaborn, 15 augustus 2013*).

5.10.2 Parkeren

Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen kan op twee manieren worden bepaald: op basis van kencijfers en op basis van cijfers uit de praktijk. Aan de hand van beide uitkomsten wordt gemotiveerd aangegeven met welk aantal parkeerplaatsen rekening moet worden gehouden.

A. Op basis van kencijfers

Op basis van parkeerkencijfers (bron: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317) en een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling (m² per functie e.d.) kan een inschatting worden gemaakt van de toekomstige parkeervraag. De berekening is gebaseerd op de volgende gegevens:

- Omvang Body Dynamics is 1.000 m² bruto vloeroppervlak. Deze omvang is vergelijkbaar met de huidige locatie aan de Gijsbert Stoutweg 7a te Tiel;
- Stedelijkheid is 'matig stedelijk';
- Soort gebied is 'rest bebouwde kom';

- Functie is 'fitnessstudio/sportschool';
- Gemiddeld parkeercijfer is 4,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak.

Op basis van bovenstaande gegevens bedraagt de toekomstige parkeervraag 48 parkeerplaatsen.

B. Op basis van praktijkcijfers

Van de huidige vestiging van Body-Dynamics aan de Gijsbert Stoutweg is bekend hoeveel bezoekers er door de week per uur komen. Vanwege de registratie met pasjes van alle bezoekers kan dit eenvoudig worden uitgelezen. De bezoekersaantallen van maandag 20 maart tot en met zondag 26 maart 2017 zijn hiervoor gebruikt. Deze periode kan worden beschouwd als een representatieve week volgens Body-Dynamics. Er waren in die week geen activiteiten waardoor het aantal bezoekers fors hoger of lager zou zijn. In die week schommelde de maximum temperatuur tussen de 10 en 17 graden Celsius. Alleen op maandag 20 maart 2017 regende het langdurig. Op de overige dagen was het droog.

Uit de bezoekersaantallen blijkt dat, uitgaande van een gemiddelde verblijfsduur van 1,5 uur, het maximaal aantal aanwezige bezoekers 46 bedraagt (voor een nadere onderbouwing, zie bijlage 1). Daarnaast moet nog rekening worden gehouden met de aanwezigheid van personeel. Uitgangspunt is de aanwezigheid van 5 personeelsleden. De bezoekers en personeelsleden komen echter niet allemaal met de auto. Het is niet bekend welk percentage met de auto komt. Volgens het Onderzoek Verplaatsingsgedrag in Nederland 2010 worden maximaal 57% van alle verplaatsingen tot 10 kilometer gemaakt met de auto (als bestuurder óf passagier). In dat geval is de toekomstige parkeervraag 29 parkeerplaatsen. Als het slechter weer was geweest dan zullen meer bezoekers met de auto zijn gekomen (zie ook figuur 1).

	bezoekers	personeel	
met auto	(46 pers.)	(5 pers.)	totaal
40%	15	2	17
50%	18	3	21
57%	21	3	24
60%	22	3	25
70%	26	4	29
80%	29	4	33

Figuur 1: parkeervraag bij verschillende percentages auto-verplaatsingen

Afweging

Uit de theoretische berekening volgt een parkeervraag van 48 parkeerplaatsen. Op basis van (deels) praktijkcijfers volgt een beduidend lagere parkeervraag van 29 parkeerplaatsen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een gemiddeld aantal van 39 parkeerplaatsen, omdat:

- volgens opgave van Body-Dynamics er relatief veel bezoekers uit de wijk Passewaay komen. Als Body-Dynamics op de nieuwe locatie aan de Schaarsdijkweg is gevestigd is dit op steenworp afstand van deze wijk. De verwachting is dat er dan meer bezoekers op de fiets of te voet zullen komen;
- de parkeervraag op basis van de praktijkcijfers zijn bepaald in een periode met redelijk goed weer. Als het slechter weer is, dan zal de parkeervraag stijgen;
- voor een goed functionerend parkeerterrein is het wenselijk dat maximaal 85% van het aantal parkeerplaatsen bezet is. Op een berekende parkeervraag van 29 parkeerplaatsen betekent dit dat er dan 5 parkeerplaatsen extra aangelegd moeten worden.

Dubbelgebruik

Er zijn geen mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Volgens opgave van de

wielerverenigingen (bron: rapport Megaborn/gemeente Tiel, 2013) valt het drukste moment van de wielerverenigingen samen met het drukste moment van Body-Dynamics, namelijk op de door-deweekse avonden.

Uit de aanleg-tekening van het wielerpark (Bron: DO ontwerp Wielerpark & accommodatie Tiel, Sweco, 14 september 2016) blijkt dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan noodzakelijk is. Volgens het advies moeten ca. 140 parkeerplaatsen worden aangelegd voor de wielerverenigingen, terwijl er uiteindelijk 170 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld het overschot van 30 parkeerplaatsen vooralsnog te gebruiken voor de parkeervraag van Body-Dynamics. Per saldo moeten dan nog 9 parkeerplaatsen extra aangelegd moeten worden. Mocht achteraf blijken dat dit te weinig is, dan kan alsnog het tekort aan parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor zal ruimte gereserveerd moeten worden.

Toekomstige verkeersgeneratie

Op vergelijkbare wijze als de parkeercijfers is de toekomstige verkeersgeneratie (= 'het aantal autoverplaatsingen van/naar Body-Dynamics') op twee manieren bepaald.

A. Op basis van kencijfers

De berekening op basis van kencijfers is gebaseerd op de volgende gegevens:

Omvang Body Dynamics is 1.000 m2 bruto vloeroppervlak. Deze omvang is vergelijkbaar met de huidige locatie aan de Gijsbert Stoutweg 7a te Tiel;

Stedelijkheid is 'matig stedelijk';

Soort gebied is 'rest bebouwde kom';

Functie is 'fitnessstudio/sportschool';

Gemiddelde verkeersgeneratie is 34 verplaatsingen per 100 m2 bruto vloeroppervlak.

Op basis van bovenstaande gegevens bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie 340 verplaatsingen per dag.

B. Op basis van praktijkcijfers

Uit de bezoekersaantallen blijkt dat er dagelijks maximaal 127 bezoekers komen. Om het aantal verplaatsingen per dag te krijgen moeten bovengenoemde aantallen met 2 worden vermenigvuldigd (heen en terug). Verder moet nog rekening worden gehouden met personeel (ca. 10 verplaatsingen per dag) en bevoorrading (ca. 4 verplaatsingen per dag), én met het feit dat een deel met de auto komt (57%). Dit resulteert in een dagelijkse verkeersgeneratie van 158 verplaatsingen per dag (zie ook figuur 2), waarvan 8 verplaatsingen met vrachtauto's vanwege bevoorrading.

	bezoekers	personeel	bevoorrading	
met auto	(127 pers.)	(5 pers.)	(4x)	totaal
40%	102	4	8	114
50%	127	5	8	140
57%	145	6	8	158
60%	152	6	8	166
70%	178	7	8	193
80%	203	8	8	219

Figuur 2; totaal aantal verplaatsingen per dag bij verschillende percentages auto-verplaatsingen voor bezoekers en personeel.

Afweging

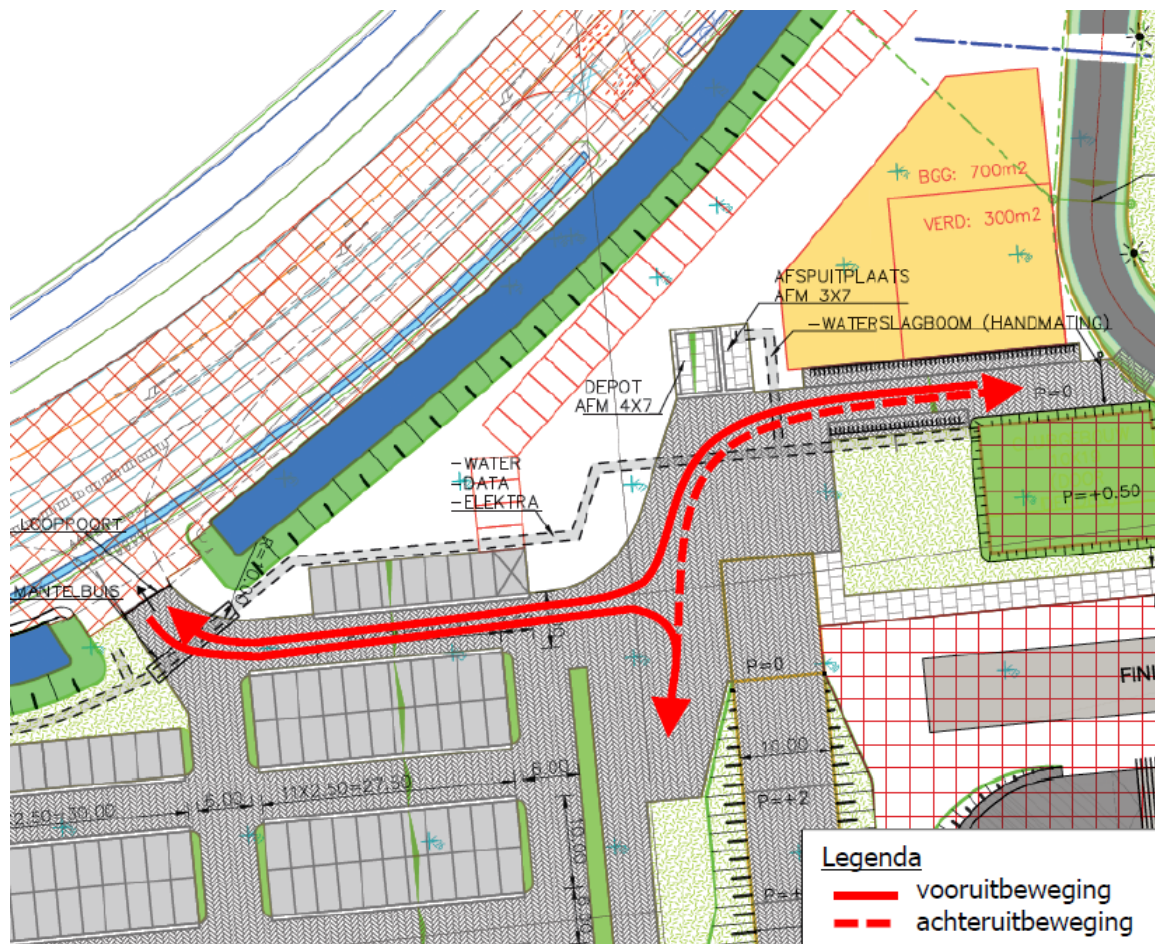
Uit de theoretische berekening volgt een verkeersgeneratie van 340 verplaatsingen per dag. Op basis van (deels) praktijkcijfers volgt een beduidend lagere verkeersgeneratie 158 verplaatsingen per dag. Ondanks het verschil kan worden gesteld dat dergelijke aantallen geen problemen zullen geven in de

verkeersafwikkeling van het kruispunt. Uit de onderbouwing voor het aanleggen van een linksafstrook (bron: rapport Megaborn/gemeente Tiel, 2013) blijkt dat de restcapaciteit van de linksafstrook op de Schaarsdijkweg nog ruim voldoende is om het extra verkeer richting Body-Dynamics zonder problemen te verwerken. Dat geldt ook voor de uitrit vanaf het Wielerpark op de Schaarsdijkweg.

Toekomstige verkeerssituatie

De toekomstige verkeerssituatie is beoordeeld aan de hand van de tekening 'DO ontwerp Wielerpark & accommodatie Tiel', Sweco, 14 september 2016. Aangezien het nieuwe gebouw van Body-Dynamics en buitenruimte rondom dit gebouw nog niet zijn ontworpen, is deze lijst mogelijk niet volledig. De volgende verkeerskundige aandachtspunten kunnen op dit moment worden genoemd:

Het moet mogelijk zijn dat grote vrachtwagens kunnen laden/lossen bij Body-Dynamics. Het huidige ontwerp van het parkeerterrein is daar mogelijk niet op berekend. In figuur 3 zijn de belangrijkste manoeuvres weergegeven die mogelijk moeten zijn.



Figuur 3: noodzakelijke bewegingen vrachtverkeer

Om het fietsgebruik naar Body-Dynamics te stimuleren is het van belang dat fietsers goed worden gefaciliteerd. In dit kader kan worden gedacht aan een goede kwaliteit fietsenstalling, die zonder obstakels te bereiken is;

Enkele voorzieningen van het Wielerpark zijn in de nabijheid van geplande locatie van Body-Dynamics gesitueerd, zoals een afschuitplaats voor fietsen en een fietswiel. De kans bestaat dat dat dit conflicteert met de verkeersstromen van/naar Body-Dynamics;

Het ontstane 'plein' tussen het parkeerterrein en Body-Dynamics is vrij ruim opgezet en zonder

duidelijke structuren. De kans bestaat dat hiervoor gevaarlijke situaties ontstaan tussen fietsers en overige verkeersdeelnemers.

5.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen vooralsnog geen belemmering voor de doorgang van het plan.

DEEL 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een sportschool mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een zg. enkelbestemming gekregen. Binnen een enkelbestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Daarnaast zijn dubbelbestemmingen opgenomen, waar specifieke regels gelden bovenop de regels van de enkelbestemming. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Algemene toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende vergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op vergunningaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een vergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een vergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.
- Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.
 - Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.
 - Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.

6.4 Toelichting bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen, te weten "Sport" en één dubbelbestemming, te weten "Waarde – Archeologie 4".

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportieve doeleinden, uitgezonderd lawaaisporten, met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Sauna's en wellness inclusief massage- en schoonheidsbehandeling zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit. Gebouwen zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.

Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming is opgenomen ter voorkoming van de aantasting van de (potentiële) archeologische waarden in de grond. Hierbij is sprake bij grondwerk dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld en bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m².

6.5 Retrospectieve toets

Het uitvoeren van een retrospectieve toets vormt bij de actualisatie van bestemmingsplannen een vast onderdeel. De toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan, die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen. Met andere woorden een inventarisatie van alle illegale situaties. Hiertoe worden de resultaten uit de veldinventarisatie vergeleken met de vigerende bestemmingsplannen en verleende bouwvergunningen.

Strijdige situaties worden vervolgens getoetst aan het beleidskader waar onderhavig bestemmingsplan op is gebaseerd. Aangegeven wordt in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie wordt gelegaliseerd.

In het voorliggende bestemmingsplan betreft het een nieuwe ontwikkeling. Indien een strijdige situatie past binnen de nieuwe ontwikkeling volgt hieruit dat deze automatisch wordt opgeheven door middel van inpassing in dit bestemmingsplan.

DEEL 7 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een sportschool (gebouw/bebouwingsvlak) mogelijk gemaakt. Blijkens artikel 6.2.1 Bro dienen in beginsel kosten hiervoor verzekerd te worden middels een exploitatieplan.

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kunnen burgemeester en wethouders bij een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het kader van onderhavige ontwikkeling hebben de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

DEEL 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan "Tiel West – sportschool Schaarsdijkweg" besproken met de relevante vooroverlegpartners van de gemeente Tiel. De resultaten van dit overleg zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

8.2 Inspraak

Er is gekozen om geen gebruik te maken van de inspraakprocedure zoals bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening. Belangrijk argument hiervoor is dat de complexiteit van dit plan gering is.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt bij het omgevingsloket en middels de vereiste digitale kanalen ter visie gelegd. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van de zienswijzeprocedure worden te zijner tijd in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.