Raadsbesluit

Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad van 21 mei 2024

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2023
Nummer:	15
Zaak/documentnummer:	655137 /
Wettelijke grondslag:	Wet ruimtelijke ordening

Besloten in de raadsvergadering van: 3 juli 2024

Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Binnenstad 2023* overeenkomstig het *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* versie 1.0 d.d. 14-05-2024 gewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00034-va01;
2. te besluiten over de zienswijzen, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* versie 1.0 d.d. 14-05-2024;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

De griffier, de voorzitter,

Raadsvoorstel

Agendapunt	15
Raadsvergadering	3 juli 2024
Portefeuillehouder	R. Dijkstra
Begrotingsprogramma	5: ruimte en economie
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad 2023
Zaak/Docnr	655137 /

Voorstel om:

1. het bestemmingsplan *Binnenstad 2023* overeenkomstig het *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* versie 1.0 d.d. 14-05-2024 gewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00034-va01;
2. te besluiten over de zienswijzen, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* versie 1.0 d.d. 14-05-2024;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad is vastgesteld in 2008. Sindsdien hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die het wenselijk maken om over een nieuw, actueel bestemmingsplan te beschikken. Daarom is gestart met de herziening van het geldende bestemmingsplan.

Op 30 augustus 2017 is door uw raad de *Structuurvisie Binnenstad* vastgesteld. Daarin zijn de beleidsmatige richtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe bestemmingsplan *Binnenstad 2023* vastgelegd. Dat betrof met name een concentratie van detailhandel in een compacter kernwinkelgebied, het ontwikkelen van een dwaalmilieu met ruimte voor diverse functies en het voorzetten van de poortenstrategie. Op 29 maart 2023 heeft uw raad besloten om de uitgangspunten uit de Structuurvisie op enkele onderdelen te wijzigen. Dit betrof het nog sterker concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied, het concentreren van andere functies in een compacter dwaalmilieu, het afzien van ruimere mogelijkheden voor de vestiging van restaurants buiten de horecapleinen en het afzien van de woningbouw ter plaatse van de Vlindertuin.

Op basis van de Structuurvisie Binnenstad is, met inachtneming van de gewijzigde uitgangspunten, een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Op 5 december 2023 heeft het college besloten dit ontwerp bestemmingsplan *Binnenstad 2023* ter visie te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 13 februari 2024 ter visie gelegen. Er

zijn 14 zienswijzen ingediend. Dit voorstel bevat de resultaten van de zienswijze-procedure, zoals vervat in het bijbehorende concept *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* versie 1.0 d.d. 14-05-2024.

Er is nu een raadsbesluit nodig om de procedure te vervolgen.

Beoogd effect

Het beschikken over een up-to-date bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' dat is toegerust om de verschillende functies in de binnenstad optimaal te laten functioneren onder de huidige ontwikkelingen in de samenleving.

Toekomstvisie Tiel

Het voorstel sluit aan bij twee van de drie pijlers uit de Toekomstvisie, nl:

- Gericht investeren in kwaliteit openbare ruimte en een aantrekkelijk centrum.

Hierbij gaat het met name om het tweede focuspunt: inzetten op de aantrekkingskracht en kwaliteit van het stadscentrum.

- Gezicht geven aan economische speerpunten 'logistiek en handel' en 'toerisme, recreatie en vrije tijd'.

Hierbij gaat het om het versterken van de sector 'toerisme, recreatie en vrije tijd', door het vergroten van de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Collegeprogramma

Het voorstel sluit aan bij "De aantrekkingskracht van onze binnenstad vergroten, en streven naar een compact en gezellig centrum".

Global goals

Het voorstel sluit aan bij de volgende global goals:

- Doel 8: eerlijk werk en economische groei

De binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de lokale en regionale economie en werkgelegenheid

- Doel 11: duurzame steden en gemeenschappen

De kwaliteitsverbetering van de binnenstad zorgt voor een veilige, veerkrachtige en duurzame woon-, werk- en leefomgeving

- Doel 13: klimaatactie:

In de binnenstad worden diverse acties ondernomen om de impact van klimaatverandering te bestrijden, zoals vergroening en bestrijding wateroverlast

Argumenten

1.1 In overeenstemming met gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming.

Op 30 augustus 2017 is door uw raad de *Structuurvisie Binnenstad* vastgesteld waarin de beleidslijnen voor het bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' zijn opgenomen Deze zijn vertaald in een Nota van Uitgangspunten, die door het college is vastgesteld op 14 november 2017. Naar aanleiding van diverse ontwikkelingen heeft uw raad op 29 maart 2023 besloten om de uitgangspunten uit de Structuurvisie op enkele onderdelen te actualiseren. Voorliggend

bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Structuurvisie en de Nota van Uitgangspunten, met inachtneming van de geactualiseerde uitgangspunten.

1.2 Concentratie van detailhandel en andere functies wenselijk
De afgelopen jaren zijn, met name in de straten buiten het kernwinkelgebied, veel winkelpanden leeg komen te staan of getransformeerd naar wonen. Dit is een ontwikkeling die niet alleen in Tiel, maar in alle steden zichtbaar is. Er is geen zicht op een omkering van deze ontwikkeling. Omdat leegstand de kwaliteit van de binnenstad aantast is het wenselijk om te zorgen dat de detailhandel zich concentreert in het kernwinkelgebied. Hier moet een compact, levendig en aantrekkelijk winkelgebied gehandhaafd blijven. Daarbuiten is het wenselijk om leegstaande winkelpanden om te vormen naar andere functies, waarbij in het dwaalmilieu (oostelijk deel van de binnenstad) een levendige mix van functies ontstaat en in de overige straten de al bestaande woonfunctie versterkt wordt.

1.3. Opnemen evenementenregeling in bestemmingsplan is vereist
In het geldende bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot evenementen. In uitspraken van de Raad van State is bepaald dat dit wel het geval moet zijn. In voorliggend bestemmingsplan zijn, op basis van het nieuwe evenementenbeleid dat voor Tiel is opgesteld, evenementenzones en bijbehorende regels opgenomen. Daarmee blijft de mogelijkheid om in de Tielse binnenstad evenementen te organiseren gewaarborgd.

1.4. Er zijn geen belemmeringen.
Er zijn geen belemmeringen wat betreft milieu- of ander beleid en regelgeving die het bestemmingsplan in de weg staan.

1.5 Er is aanleiding voor enkele wijzigingen.
Zoals in het *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* is aangegeven bij de reactie bij diverse onderdelen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
In het bijgevoegde *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023* zijn de ingediende zienswijzen puntsgewijs behandeld en is geconcludeerd dat er aanleiding is om de ingediende zienswijzen op enkele onderdelen gegrond te verklaren. Daarnaast is aangegeven dat enkele ambtshalve wijzigingen wenselijk zijn.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd
Conform artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad voor wettelijk aangewezen bouwplannen (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.) een exploitatieplan vaststellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit bestemmingsplan bevat één wettelijk aangewezen bouwplan (het appartementengebouw De Havenmeester op de hoek Havendijk-Echteldsedijk). Met de initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, waarmee aan het vereiste van artikel 6.12 Wro is voldaan.

Kanttekeningen

1. eventuele planschade wordt tegengegaan.

In voorliggend bestemmingsplan worden op veel plaatsen de planologische gebruiksmogelijkheden beperkt (verwijderen detailhandel- en andere commerciële doeleinden uit de bestemmingen, en beperken mogelijkheden voor nieuwe woningen). Deze beperkingen kunnen in principe leiden tot schadeclaims (planschade).

In de regels zijn daarom afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee desgewenst de verwijderde gebruiksmogelijkheden kunnen worden teruggebracht. Daarnaast is in de Structuurvisie binnenstad uit 2017 al aangekondigd dat diverse gebruiksmogelijkheden worden beperkt, waarmee zg. 'voorzienbaarheid' is gecreëerd. Met deze beide maatregelen wordt eventuele planschade tegengegaan.

Aanpak / uitvoering

Het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan zal volgens de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening worden bekend gemaakt, waarna het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen (beroepstermijn Raad van State). De digitale versie van het plan wordt beschikbaar gesteld onder NL.IMRO.0281.BP00034-va01. Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingewilligd). Na inwerkingtreding maakt het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Communicatie

Bij het opstellen van de structuurvisie Binnenstad is op diverse momenten aandacht besteed aan participatie. Op basis van een kaderstellende discussie met de raad en diverse gesprekken met stakeholders uit de samenleving / binnenstad is een ontwerp structuurvisie opgesteld. Dit ontwerp heeft voor een ieder ter visie gelegen, waarbij diverse zienswijzen zijn ontvangen en door de raad bij de vaststelling van de structuurvisie beoordeeld. Ook na de vaststelling van de structuurvisie is op diverse momenten met stakeholders overlegd over de gewenste ontwikkeling van de binnenstad.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 8 weken ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een zienswijze indienen. Ook is in die periode een openbare informatie-avond gehouden.

De bekendmaking van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze geschieden. Een schriftelijke kennisgeving van het raadsbesluit, met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd, wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen rechtstreekse financiële gevolgen voor de gemeente.

Bijlage(n)

1. ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2023;

2. advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023 versie 1.0 d.d. 14-05-2024 inclusief bijlagen;
3. concept raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

Beslissing raad d.d.: 3 juli 2024
de griffier,

Meer informatie:

Team:	Ruimtelijke procedures

advies zienswijzen

bestemmingsplan Binnenstad 2023

procedure

20-12-2023	start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
19-06-2024	*commissie om advies*
03-07-2024	*gemeenteraad ter vaststelling*

Het voorliggende bestemmingsplan *Binnenstad 2023* heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00034-on01

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	14-05-2024	gjl	reactie b&w

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	**Woningvereniging Thius, JS de Jongplein 1, Tiel**	**Ontvankelijk**
1a	Reclamant is eigenaar van het pand 'Burgerweeshuis' aan de Achterweg 11, in de binnenstad van Tiel. In het geldende bestemmingsplan Binnenstad uit 2008 heeft dit pand een bestemming 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is – naast andere functies – wonen toegestaan, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Het aantal woningen is daarbij niet beperkt. In het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2023, dat nu ter visie ligt, is bepaald dat het aantal woningen binnen deze bestemming niet mag toenemen. Reclamant heeft het voornemen om in het Burgerweeshuis appartementen te realiseren. Dit plan is al met de gemeente besproken. Door de bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen zou dit plan geen doorgang meer kunnen vinden. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid voor (extra) nieuwe woningen weer in het bestemmingsplan terug te brengen, en dus de bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen te laten vervallen.	Het is niet juist dat het aantal woningen niet mag toenemen. In art. 33.3 van de regels is bepaald dat middels een afwijkingsbevoegdheid het aantal woningen mag toenemen mits wordt voldaan aan enkele criteria, die tot doel hebben om voldoende kwaliteit in de te realiseren woningvoorraad te garanderen en een goed woon- en leefklimaat te bereiken. Zie ook de reactie bij 2a en 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
2	**Omnia Investments BV, Vondellaan 76, Utrecht**	**Ontvankelijk**
2a	Reclamant heeft in oktober 2023 een principeverzoek ingediend voor de bouw van 3 appartementen van ca. 60 m^2 en 1 appartement van 40 m^2 aan de Waterstraat 18. Hierna is het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2023 ter visie gelegd. De gemeente wil nu geen medewerking meer verlenen aan het bouwplan omdat de appartementen 'te klein' zijn. Reclamant kan zich daarin niet vinden. Gezien het geldende beleid uit o.a. de Woonvisie, en met name het feit dat de gemeente in de binnenstad woningen voor 1- en 2-personnshuishoudens wil realiseren, zou de gemeente volgens reclamant juist moeten stimuleren dat in het centrum woningen worden gerealiseerd voor kleine huishoudens, met name kleine en	In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente meer balans in de woningvoorraad wil brengen, en daarbij in de binnenstad woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens wil realiseren. Wat betreft het kwaliteitsniveau van die te realiseren woningen is de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 van belang. Daarin is, in aansluiting op de Toekomstvisie Tiel, beschreven dat er in Tiel sprake is van een disbalans in de bevolkingssamenstelling. Deze uit zich ook in een disbalans in de samenstelling van de woningvoorraad, met relatief veel goedkope woningen. De afgelopen jaren zijn veel woningen ingezet voor kamerverhuur of gesplitst in eenheden die niet de benodigde aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Om de woningvoorraad weer meer in

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	compacte appartementen. Volgens reclamant bestaat in Tiel zeker vraag naar koopappartementen kleiner dan 75 m^2, en voorziet het bouwplan dan ook in een groeiende behoefte. Reclamant is van mening dat het beperken van de toename aan woningen ontwikkelaars niet stimuleert om te investeren in het herontwikkelen van panden in het centrum, en geen rekening houdt met de bestaande stedenbouwkundige situatie en bouwkundige mogelijkheden. Reclamant maakt daarom bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan, specifiek de artikelen die het niet mogelijk maken om het aantal woningen te laten toenemen, en het artikel met de daarop betrekking hebbende afwijkingsmogelijkheid.	balans te brengen is het belangrijk om te zorgen dat nieuwe, aantrekkelijke woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de behoefte van hogere inkomens. Omdat de Tielse binnenstad reeds veel betaalbare, kleine woningen kent, en relatief veel woningen voor kamerbewoning in gebruik zijn, is dus de opgave om woningen te realiseren die voldoen aan een hoger kwaliteitsniveau. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens betekent dit dat een woning minimaal 70 m^2 groot is, en er een buitenruimte aanwezig is. Daarom is het nodig om als gemeente te gaan sturen op de nieuw toe te voegen woningen en is het binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk om woningen toe te voegen. Met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 33.3 kunnen woningen worden gerealiseerd die voldoen aan de genoemde kwaliteitscriteria. Zie daarvoor ook de reactie bij 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
2b	Reclamant is van oordeel dat het nieuwe beleid geen heldere kaders biedt om vooraf te bepalen of een ontwikkeling in de ogen van de gemeente wel of niet passend is (minimale oppervlakte bijvoorbeeld). Reclamant stelt voor om eisen te stellen aan de kwaliteit van de appartementen, zonder onnodige en onredelijke beperkingen.	Burgemeester en wethouders kunnen zich vinden in de opmerking dat de voorwaarden voor de afwijkingsbevoegdheid niet op alle punten helder zijn. Het is gewenst om de voorwaarden voor het gebruik van de afwijkingsbevoegdheid aan te passen, waarbij concrete criteria op basis van het woonbeleid worden opgenomen die zorgen voor voldoende kwaliteit van te realiseren woningen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om art. 33.3 van de regels te wijzigen als volgt: Het volgende lid: a. *de vergroting van het aantal woningen past binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie en de regionale Woonagenda en Woondeal Rivierenland*' geheel verwijderen, en daarvoor in de plaats drie nieuwe leden opnemen: a. *de minimale oppervlakte per woning 70 m^2 (gebruiksoppervlak) bedraagt;* b. *in afwijking van het bepaalde onder a. kan een kleinere gebruiksoppervlakte worden toegestaan indien het aantoonbaar niet mogelijk is om te voldoen aan de eis van een minimale oppervlakte van 70 m^2 (gebruiksoppervlak) per woning;*

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		c. per woning een niet-gemeenschappelijke buitenruimte van minimaal 4 m² beschikbaar is; (de tekst van de huidige leden b. en c. blijft ongewijzigd, enkel wordt de nummering aangepast).
2c	Volgens reclamant zouden er eisen gesteld kunnen worden (zoals een minimale oppervlakte) aan met name ontwikkelingen van bijvoorbeeld meer dan 10 woningen. Centrumpanden zijn daarvoor volgens reclamant vaak te klein.	De meeste (ver-) bouwplannen voor woningen in de binnenstad betreffen ontwikkelingen van minder dan tien woningen. Gezien het reeds bestaande aanbod van kleine appartementen in de binnenstad, en de wens om in de binnenstad grotere appartementen te realiseren (zie de reactie bij 2a), is het wenselijk om ook aan ontwikkelingen van minder dan tien woningen voorwaarden te stellen waarmee wordt gewaarborgd dat woningen van een voldoende kwaliteitsniveau worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
2d	Volgens reclamant zou het redelijk zijn om een overgangsregeling of -termijn te hanteren voor de eisen die gesteld worden in het nieuwe bestemmingsplan en het beleid m.b.t. toevoegen van woningen, omdat veel ontwikkelaars al panden hebben aangekocht voordat het nieuwe bestemmingsplan ter inzage werd gelegd en de beoogde plannen nu niet meer kunnen worden uitgevoerd.	Het is niet mogelijk om de regels van het bestemmingsplan op een later moment in te laten gaan. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
3	**Witte makelaars, Veemarkt 4, Tiel**	**Ontvankelijk**
3a	Reclamant is eigenaar van de winkelruimten en bovengelegen appartementen aan de Santwijcksepoort. Reclamant zou graag de tekst in paragraaf 2.3.4.3 "*de mogelijkheid voor realisatie van enkele extra appartementen in het bestaande gebouw aan de Santwijcksepoort*" gewijzigd zien in "*de mogelijkheid voor realisatie van ca. 25 extra appartementen in het bestaande gebouw aan de Santwijcksepoort*".	De mogelijkheid voor de extra appartementen in het gebouw aan de Santwijcksepoort is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van een verzoek van reclamant om op de begane grond aan de achterzijde van de Santwijcksepoort nrs. 1 t/m 9 bewoning toe te staan. Doordat ter plaatse van het gebouw de bestemming is gewijzigd van Centrum-1 naar Centrum-2, waar woningen ook op de begane grond zijn toegestaan, is aan dit verzoek tegemoet gekomen. In de betreffende bestemming is geen aantal woningen bepaald; conform de bepalingen van de afwijkingsbevoegdheid in art. 33.3 kan een nader te bepalen aantal woningen worden vergund mits wordt voldaan aan de betreffende voorwaarden. Het is op voorhand niet te bepalen hoeveel appartementen kunnen worden vergund binnen deze voorwaarden. Een min of meer concreet aantal kan daarom hier (nog) niet worden genoemd. Het wijzigen van de term 'enkele' in 'een aantal' is wel wenselijk.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt deels gegrond te verklaren, voor wat betreft het vervangen van de tekst 'enkele' in paragraaf 2.3.4.3 van de toelichting. Voor wat betreft het in plaats daarvan opnemen van de tekst 'ca. 25' adviseren burgemeester en wethouders om de zienswijze ongegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de tekst van paragraaf 2.3.4.3 van de toelichting aan te passen door het wijzigen van de tekst 'enkele' in 'een aantal'.
3b	Volgens reclamant is de bepaling onder artikel 33.3 van de regels "*het aantal woningen kan worden vergroot mits de vergroting van het aantal woningen past binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie, regionale Woonagenda en Woondeal*" onduidelijk omdat de Tielse woonvisie 2024 nog niet beschikbaar is. Een duidelijke woonvisie voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan zou volgens reclamant beter zijn.	Omdat de Tielse Woonvisie 2024 nog niet is vastgesteld kan daar in dit bestemmingsplan niet naar worden verwezen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is daarom het beleid zoals vastgelegd in de meest recente Woonvisie, de Woonvisie 2019 - 2023 "Wonen in de fruitstad" uit 2019. Overigens adviseren burgemeester en wethouders om het plan gewijzigd vast te stellen door in artikel 33.3 niet meer rechtstreeks te verwijzen naar de Woonvisie. Zie hiervoor de reactie bij 2a t/m 2c. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
3c	Volgens reclamant is de bepaling onder artikel 33.3 van de regels "*het aantal woningen kan worden vergroot mits wordt voldaan aan de bepalingen van het geldende gemeentelijk parkeerbeleid"* onduidelijk omdat het gemeentelijk parkeerbeleid nog niet is vastgesteld.	Het gemeentelijke parkeerbeleid is wel degelijk vastgesteld, namelijk in de Nota Parkeernormen Tiel 2022 en de Parkeerbijdrageregeling Tiel 2022-1, vastgesteld op 17 november resp. 15 december 2021. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
3d	Volgens reclamant moet de tendens dat het autobezit van binnenstadbewoners sterk zal afnemen worden meegenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid.	Het bepalen van nieuw parkeerbeleid is geen onderwerp van dit bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
3e	Volgens reclamant is de bepaling onder artikel 33.3 van de regels "*het aantal woningen kan worden vergroot mits er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat* " onduidelijk omdat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uitermate arbitrair is. Volgens reclamant zijn daarvoor landelijke regels en normeringen.	Zoals reclamant al aangeeft bestaan er landelijke regels en normeringen met betrekking tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er kan en zal getoetst worden aan deze regels en normeringen om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat er geen sprake is van een uitermate arbitraire bepaling. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3f	Volgens reclamant zijn de bepalingen onder artikel 33.3 van de regels tevens conflicterend met de gewenste transformatie aan de Santwijcksepoort.	Zie de reactie bij 2a en 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
4	**Rozenhage Makelaardij, Grotebrugse Grintweg 50, Tiel**	**Ontvankelijk**
4a	Reclamant juicht de verkleining van het kernwinkelgebied van harte toe, maar geeft aan dat dat vraagt om goede / ruime herbestemmingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Echter voor transformatie naar wonen biedt het bestemmingsplan op veel locaties geen ruimte. De afwijkingsbevoegdheid voor meer woningen schrikt volgens reclamant gebouweigenaren af en/of zorgt voor druk op het ambtelijk apparaat.	Zie de reactie bij 2a en 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
4b	Door wonen niet zonder meer toe te staan en de vele lege winkelruimten zal het gevoel van onveiligheid eerder toe- dan afnemen.	Burgemeester zien niet in waarom het stellen van kwaliteitseisen aan het realiseren van woningen zou zorgen voor een groter onveiligheidsgevoel. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
4c	Reclamant geeft aan dat de gewenste kwalitatieve verbetering van het woningaanbod ook kan worden bewerkstelligd door een aantal minimale vereisten op te nemen, zoals een minimaal woonoppervlak. Daarbij is een minimale oppervlakte van 90 m^2 volgens reclamant erg groot en niet haalbaar. Een minimum oppervlakte van ca. 75 m^2 zou beter aansluiten bij de vraag.	Zie de reactie bij 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
5	**Clairfort advocaten namens Van Herwijnen Vastgoed BV en xx**	**Ontvankelijk**
5a	Reclamant wenst dat de bestemming van het pand Weerstraat 3 wordt gewijzigd van Centrum-1 naar Centrum-2. In tegenstelling tot de kennelijke aanname dat het pand 'hoort' bij de panden aan de Markt, waarop de bestemming Centrum-1 rust, ligt het pand in de Weerstraat en moet daarom worden aangesloten bij de bestemmingen in de Weerstraat. Het pand is volgens reclamant slecht verhuurbaar als winkel o.i.d., waardoor de mogelijkheid tot bewoning op de begane grond wenselijk is. Dit past ook beter bij het streven tot een kleiner kernwinkelgebied om leegstand tegen te gaan.	Er is geen bezwaar tegen de door reclamant gewenste aanpassing van de bestemming. Gezien het feit dat het pand Weerstraat 3, hoewel zichtbaar vanaf de Markt, niet direct aan de Markt ligt is het niet onlogisch om de bestemming van het pand aan te laten sluiten bij de bestemming van de naastgelegen panden aan de Weerstraat. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt:

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		De grens tussen de bestemmingsvlakken 'Centrum-1' en 'Centrum-2' ter plaatse van het pand Weerstraat 3 aanpassen conform bijlage 1, waardoor het pand Weerstraat 3 in het bestemmingsvlak 'Centrum-2' komt te liggen.
5b	De op meerdere plaatsen in de regels opgenomen bepaling "*het aantal woningen mag niet toenemen"* moet volgens reclamant vervallen. Deze regel is onlogisch en niet in lijn met de bedoeling achter het plan om de winkels te concentreren en in de periferie van het centrum meet bewoning toe te staan in plaats van winkels.	Zie de reactie bij 2a en 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
5c	De bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen is volgens reclamant niet bruikbaar als niet is bepaald ten opzichte waarvan het aantal woningen niet mag toenemen. Als een toename ten opzichte van de bestaande situatie bedoeld is, is het wenselijk dat duidelijkheid bestaat over de bestaande situatie en waaruit die bestaande situatie kan worden afgeleid.	Het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van het bestaande aantal legaal aanwezige woningen. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag voor het toevoegen van één of meer woningen zal zoals gebruikelijk de aangevraagde situatie worden vergeleken met de bestaande situatie. Voor het bepalen van de bestaande situatie wordt uitgegaan van de (in het verleden) verleende omgevings- c.q. bouwvergunning. Als geen vergunning (meer) bekend is wordt de feitelijk bestaande situatie, zoals die blijkt uit een opname en/of bouwtekening, als uitgangspunt genomen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
5d	Het bestemmingsplan spreekt niet over kamersgewijze bewoning, waarvan wel sprake is in de binnenstad. Een zodanig bewoond pand geldt volgens reclamant niet als woning, gezien het bepaalde in art. 1.68 van de regels. Bij renovatie of herontwikkeling van zo'n pand is dan volgens reclamant niet duidelijk wat geldt als uitgangspunt wat betreft het aantal bestaande woningen.	In art. 1.68 is bepaald dat onder een woning wordt verstaan 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'. Het gaat er hier dus om waarvoor de woning (bij de bouw) is bedoeld. Of de woning in de praktijk conform die bedoeling wordt gebruikt, of wordt gebruikt voor bijv. kamersgewijze bewoning (al dan niet legaal), doet aan die bedoeling niets af en wijzigt dus ook niets aan het begrip woning. Een kamersgewijs bewoond pand dat (oorspronkelijk) is bedoeld als woning geldt dus als (één) woning. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
5e	Reclamant geeft aan dat voor het pand Sint Walburgstraat 17 een vergunning is verleend voor realisatie van meerdere appartementen, waardoor het aantal woningen zal toenemen. Volgens reclamant blijft onduidelijk of de vergunde situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht en of het aantal woningen wel of niet toeneemt zolang niet duidelijk is hoe 'het bestaande aantal woningen' moet worden bepaald.	Zie de reactie bij 5c.

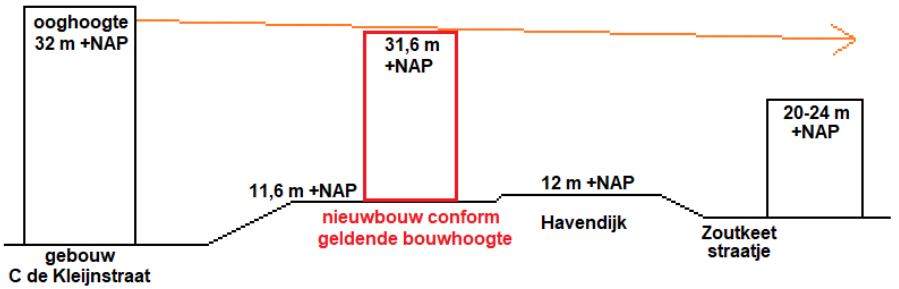
Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
5f	Reclamant verzoekt om het planologisch mogelijk te maken om twee appartementen te realiseren op het adres Plein 63. Volgens reclamant is daaraan ook grote behoefte, gezien het feit dat mensen niet in de binnenstad grondgebonden woningen zoeken.	Op basis van de regels van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk om appartementen te realiseren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in art. 33.3. Als reclamant een verzoek bij de gemeente indient dat voldoet aan die voorwaarden (en overige wettelijke vereisten) kan dus aan het verzoek worden voldaan. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
5g	Reclamant geeft in overweging om, gezien de leegstand op het Plein, op plaatsen de bestemming Centrum-4 te wijzigen naar Centrum-2, zodat ook op de begane grond bewoning mogelijk is.	Het Plein is in het vastgestelde beleid, o.a. de structuurvisie Binnenstad, en in het voorliggende bestemmingsplan aangemerkt als het belangrijkste horeca-concentratiegebied. Ook de zwaardere categorieën horeca, zoals café's en discotheken, zijn hier toegestaan. Een (toename van) bewoning op de begane grond verdraagt zich uit oogpunt van overlast slecht met deze functie van horeca-concentratiegebied. Het is daarom niet wenselijk om wonen op de begane grond mogelijk te maken door het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming Centrum-4 naar Centrum-2. Bovendien zou daardoor juist de mogelijkheid voor horeca uit de categorieën 2 en 3 verdwijnen, hetgeen in strijd met de gewenste concentratie van horeca op het Plein zou zijn. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
5h	Volgens reclamant is het wenselijk om de bestaande legale situatie qua kamersgewijze verhuur expliciet positief te bestemmen, om misverstanden te vermijden. Reclamant verwijst hierbij naar de correspondentie rond de aanvraag voor kamerverhuur.	Kamersgewijze bewoning wordt in heel Tiel geregeld in het paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen' in samenhang met de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel'. Om een uniforme regeling voor kamersgewijze bewoning binnen de gehele gemeente te garanderen is het niet wenselijk om in de binnenstad daarvan af te wijken. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren. Zie ook de reactie bij ambtshalve wijziging R2.
6	**xx**	**Ontvankelijk**
6a	Reclamant begrijpt het verdichten van het kernwinkelgebied, en geeft ter overweging dat voldoende parkeergelegenheid in de vorm van een parkeergarage of extra parkeerplatform aan de Echteldsedijk niet overdreven is.	Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
6b	Reclamant verzoekt om op het Plein woningen van 50 m^2 toe te staan, gezien de behoefte aan kleinere woningen en het feit dat gezinnen niet op een horecaplein gaan wonen. De bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen, en het voornemen om alleen woningen van minimaal 94 m^2 toe te staan, staan hier haaks op.	Zie de reactie bij 2a en 2b. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
6c	Reclamant vraagt zich af wat de betekenis is van de kleuren van de panden aan het Plein op de plattegrond in de structuurvisie pagina 13 van 26, hoofdstuk 3.4.	De bedoelde plattegrond in hoofdstuk 3.4 van de toelichting is overgenomen uit de structuurvisie binnenstad uit 2017. De kleuren geven de in 2017 aanwezige functies horeca (paars) en detailhandel (roze) weer. Overigens maakt de structuurvisie geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6d	Reclamant vraagt zich af wat de werkelijke visie van de gemeente is, en heeft het gevoel dat hier al een stap naar de toekomst wordt genomen.	De visie van de gemeente is weergegeven in diverse beleidsdocumenten zoals de structuurvisie, het raadsbesluit van 29 maart 2023, en het voorliggende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6e	Reclamant mist een heldere visie, m.n. met het marktkramen plan, voor de westzijde van het Plein. Volgens reclamant zou plaatsing van marktkramen met het gezicht naar de westzijde een oplossing kunnen zijn voor de verloedering van de westzijde van het Plein.	De plaatsing van marktkramen is geen onderwerp van voorliggend bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6f	Reclamant benoemt verschillende geluidwaardes, en vraagt hoe breed het Plein is, hoe de geluidwaardes gemeten worden, en welke geluidbelasting is toegestaan op de woning bij categorie 2. Het verschil tussen Plein en Korenbeursplein is volgens reclamant niet uitlegbaar.	In bijlage 3 bij de regels 'locatieprofielen evenementen' is aangegeven welke geluidwaardes op de evenementenlocaties, waaronder het Plein, zijn toegestaan, en hoe deze gemeten moeten worden. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
6g	Reclamant stelt dat de gemeente eerst besloot dat het Plein winkelstraat moest worden, en toen horecaplein. Na corona vraagt reclamant wat te doen met de westzijde. Winkels hebben we genoeg, woningen beneden dan heeft de horeca geen toekomst, en de horeca is op zaterdag weggestopt achter de marktkraam.	In voorliggend bestemmingsplan is voor de panden aan de westzijde van het Plein horeca, cultuur en ontspanning en op de verdiepingen wonen mogelijk, conform de bestemming Centrum-4. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

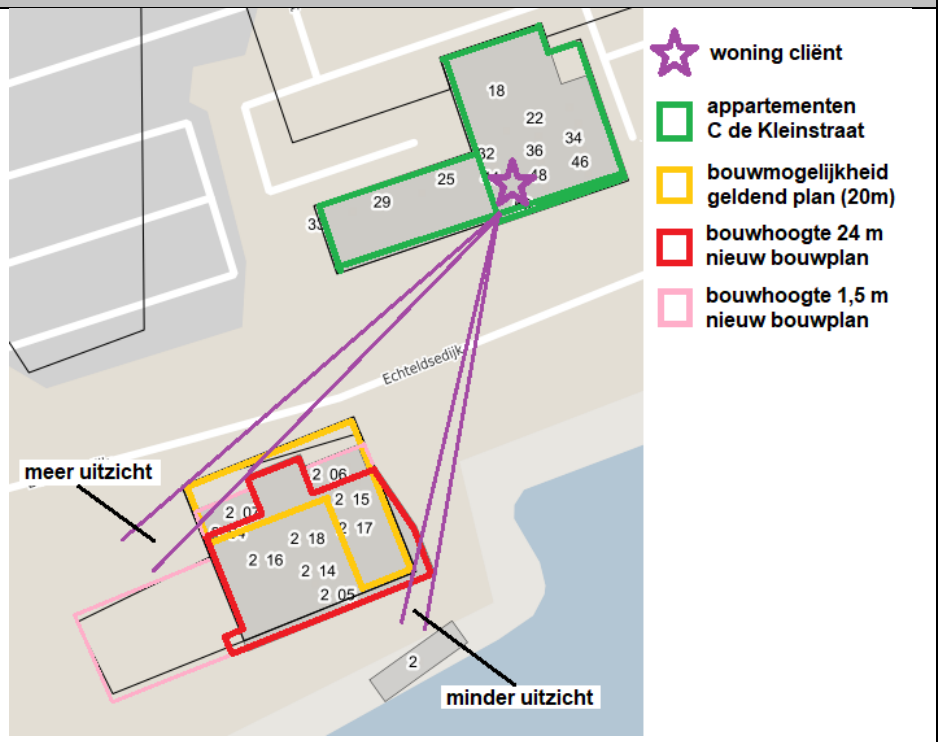
Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
7	**xx**	**Ontvankelijk**
7a	Reclamant is eigenaar van het pand Plein 47. Dit pand was in het oude bestemmingsplan detailhandel en horeca, en staat ook net die mogelijkheden te huur. Omdat het verhuren zeer moeilijk is gebleken en verhuur wel wenselijk is voor het Plein verzoekt reclamant om de dubbele bestemming (horeca en detailhandel) weer aan dit pand toe te kennen.	Belangrijk uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is, conform het raadsbesluit van 29 maart 2023, een verdere concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied, o.a. door het weghalen van niet gebruikte detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied. Zo moet een verdere versnippering van het detailhandelsaanbod worden tegengegaan, en kunnen leegstaande winkelpanden een andere, bij de locatie passende bestemming krijgen. Het Plein behoort niet tot het kernwinkelgebied. Het is daarom niet wenselijk om weer een detailhandelsbestemming toe te kennen aan het pand Plein 47. Overigens kan met de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 9.5 vergunning worden verleend voor detailhandel als wordt voldaan aan de daarvoor vereiste criteria. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
8	**xx**	**Ontvankelijk**
8a	Reclamant is eigenaar van het pand Plein 53. Dit pand was in het oude bestemmingsplan voor detailhandel bestemd, net als de naastliggende panden 55 en 57. Omdat het pand verhuurd is aan Domino's Pizza, hetgeen detailhandel is, verzoekt reclamant om de juiste aanduiding (detailhandel) weer aan dit pand toe te kennen.	Het is juist dat Domino's Pizza, gezien de activiteiten (in hoofdzaak verkoop voor consumptie elders), valt aan te merken als detailhandel. Detailhandel is in het geldende bestemmingsplan ter plaatse toegestaan. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaand, legaal gebruik wordt ingepast. Een aanduiding 'detailhandel' is daarom passend. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: De aanduiding 'detailhandel' aanpassen conform bijlage 2,
9	**xx**	**Ontvankelijk**
9a	Reclamant is eigenaar van de winkelpanden Zoutkeetstraatje 4 en 6, en had in 2002 van de gemeente gehoord dat beide panden een dubbele bestemming zouden krijgen. De bestemming is al eens zonder dat reclamant het wist aangepast,	In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is de ter plaatse geldende bestemming 'Gemengd-1' niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De func-

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	waardoor sommige activiteiten niet meer mogelijk zijn. Reclamant wil weer een dubbele bestemming dienstverlening en detailhandel. Het zou vreemd zijn als aan de ene kant van de straat wel detailhandel is toegestaan en aan de overkant niet.	ties die hier in het geldende bestemmingsplan mogelijk waren, waaronder dienstverlening, zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet beperkt. De aanduiding 'detailhandel' op een deel van het pand van reclamant is ook ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Enige uitzondering is dat hier geen supermarkt meer mogelijk is. Vestiging van een supermarkt is echter gezien de uitstraling en verkeersaantrekkende werking niet gewenst. Bovendien is het pand gezien de grootte niet geschikt voor een supermarkt. Voor wat betreft het verzoek om ook detailhandel mogelijk te maken in het deel van het pand waarop geen aanduiding 'detailhandel' ligt merken burgemeester en wethouders het volgende op: Het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied, door het niet meer opnemen van nieuwe en ongebruikte detailhandelsbestemmingen daarbuiten, is een belangrijk beleidsuitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende Structuurvisie Binnenstad uit 2017 en het raadsbesluit d.d. 29 maart 2023. Omdat het pand niet binnen het kernwinkelgebied ligt, en ter plaatse al langere tijd geen detailhandel aanwezig is, is het ongewenst om hier een aanduiding 'detailhandel' toe te voegen. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
9b	Als in de panden geen detailhandel mogelijk zou zijn is dat volgens reclamant absoluut van invloed op de waarde.	Voor een eventuele vergoeding van waardeverlies is de planschaderegeling conform artikel 6.1 van de Wro van toepassing. Nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan via een separaat traject bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend. Burgemeester en wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
10	**xx**	**Ontvankelijk**
10a	Reclamanten hebben het pand Ambtmanstraat 7 gekocht met het oog er ook zakelijke bezigheden te kunnen gaan ontplooien, zijnde het aanbieden van trainingen voor maximaal 6 personen per groep, met verblijf voor maximaal 2 cliënten, en kantoor voor hun bedrijf. Daarbij blijft de woonfunctie behouden, het gebruik voor zakelijke doeleinden zal minder dan 50 m^2 zijn.	In artikel 20.1 van de regels is bepaald dat aan huis verbonden beroepen en bedrijven, zoals beschreven in de begripsbepalingen in art. 1.6 en 1.7, zijn toegestaan. In artikel 20.3.2, in samenhang met de *Bijlage 2 bij de regels Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging,* zijn de voorwaarden daarvoor vastgelegd. Daarbij is met name uitgangspunt dat de activiteit passend is in een woonomgeving.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	Reclamanten denken dat het beoogde gebruik deels valt binnen de bepalingen voor aan huis verbonden beroep / bedrijf en B&B, en vragen wat het nieuwe bestemmingsplan betekent voor de andere acpecten zoals groepsgrootte en frequentie e.d.	Het geven van trainingen voor 6 personen is volgens deze bepalingen niet toegestaan. De reden daarvoor is dat dit een zodanige ruimtelijke uitwerking c.q. parkeervraag met zich meebrengt dat dit niet passend is in een woonomgeving. Verblijf (in de vorm van B&B) voor maximaal 5 personen is toegestaan. Burgemeester en wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
11	**Linssen advocaten namens xx**	**Ontvankelijk**
11a	Reclamant maakt bezwaar tegen de verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het nieuwe appartementengebouw op de hoek Echteldsedijk-Havendijk, tegenover de woning van zijn cliënt in het appartementengebouw aan de C. de Kleijnstraat. Omdat zijn cliënt bezwaar heeft gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning voor dit gebouw is deze vergunning niet onherroepelijk. Deze vergunning c.q. een verwijzing daarnaar kan daarom niet volstaan als ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging en uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan. Bovendien is de motivering die bij de vergunningverlening is gegeven volgens reclamant ook niet voldoende. De wijziging die in het voorliggende plan is opgenomen moet daarom onderbouwd worden, welke onderbouwing nu ontbreekt.	Het is juist dat de verleende omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is. Een ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging voor het nieuwe gebouw moet daarom bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd worden. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de als bijlage 12 bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingsplanwijziging c.q. het bouwplan aan de bijlagen bij de toelichting toe te voegen, en daar in de tekst van de volgende paragrafen van de toelichting naar te verwijzen: - par. 2.3.4.3 - par. 3.6.3 - par. 4.1.2 - par. 4.2.2 - par. 4.10.2
11b	Volgens reclamant wordt het uitzicht van zijn cliënt aangetast door het vergroten van de toegestane bouwhoogte van 20 naar 24 meter. Omdat zijn cliënt op de bovenste verdieping van het bestaande appartementencomplex aan de C. de Kleijnstraat woont zou het uitzicht bij een bouwhoogte van 20 m niet worden aangetast omdat dan vanuit de woning over het nieuwe gebouw heen gekeken kan worden. Bij realisatie van het plan heeft cliënt nog slechts uitzicht naar de Willemspolder en Willem-Alexanderbrug, en verliest het uitzicht op de Waalkade en Havendijk.	Voor zover het uitzicht wordt aangetast door de vergroting van de maximale bouwhoogte kan het volgende worden gesteld: Conform het geldende bestemmingsplan Binnenstad mag op de betreffende locatie een woongebouw met een hoogte van 20 m worden gebouwd. Ten opzichte van de impact van deze bouwhoogte op het uitzicht vanuit de woning van de cliënt van recla-

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		mant neemt de impact van de toegestane bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan niet zodanig toe dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Daarbij is van belang dat vanuit het appartement van cliënt slechts een deel van de Havendijk achter het nieuwe woongebouw zal verdwijnen. Bovendien is vanuit het appartement van cliënt ook bij de nu geldende bouwhoogte van 20 m dat deel van de Havendijk en de daarachter gelegen bebouwing niet te zien, en zijn daar slechts daken en hoge bouwdelen van verder weg gelegen gebouwen te zien, zo is als volgt te berekenen: Het appartement van cliënt bevindt zich op een (vloer)hoogte van ca. 30,5 m +NAP. Daarbij moet voor een staand persoon nog ca. 1,5 m lichaamslengte worden opgeteld, zodat de ooghoogte zich op ca. 32 m +NAP bevindt. Het dak van het nieuwe gebouw (waar overheen gekeken moet worden) bevindt zich volgens het geldende bestemmingsplan op maximaal 20 m bovenop het peil van 11,6 m = 31,6 m +NAP (bijna even hoog als de ooghoogte vanuit het appartement). Omdat Waalkade en Havendijk (ca. 12 m +NAP) op korte afstand van het nieuwe gebouw liggen is dat niet te zien. Zelfs de bebouwing aan het Zoutkeetstraatje (max ca. 20-24 m +NAP) en daarachter is dan niet te zien.  Ook bij de geldende bouwhoogte zal het uitzicht, voor zover 'achter' de nieuwbouw, dus grotendeels verdwijnen. De extra bouwhoogte die met het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zorgt voor een geringe extra aantasting van het uitzicht, en is daarom aanvaardbaar. Ook in de bezonningsstudie die als bijlage bij de onderbouwing voor het bouwplan (bijlage 12) is gevoegd is inzichtelijk gemaakt dat de aantasting ten gevolge van het

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		nieuwe gebouw slechts in geringe mate afwijkt van de geldende planologische mogelijkheden. Overigens bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
11c	Volgens reclamant wordt het woongenot van zijn cliënt aangetast door de forse uitbreiding van de bouwmogelijkheden en bebouwde oppervlakte (vergroting van het bouwvlak en vergroting van het bouwpercentage tot 100%).	Het is uit de zienswijze niet duidelijk welke aantasting van het woongenot reclamant bedoelt, anders dan aantasting van het uitzicht. Voor zover het uitzicht wordt aangetast door de vergroting van het bouwvlak en bebouwingspercentage kan het volgende worden gesteld: Conform het geldende bestemmingsplan Binnenstad mag op de betreffende locatie een woongebouw met een oppervlakte van ca. 405 m^2 en 20 m hoogte worden gebouwd, met een nader te bepalen vorm binnen het gegeven bouwvlak. Ten opzichte van de impact van dit mogelijke bouwvolume op het uitzicht vanuit de woning van de cliënt van reclamant neemt de impact van het bouwvolume in het voorliggende bestemmingsplan niet zodanig toe dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Daarbij moet in acht worden genomen dat het westelijke deel van het bouwvlak - vanuit de woning van cliënt gezien - achter het hoofdgebouw ligt, en een maximale bouwhoogte van slechts 1,5 m heeft. In onderstaande afbeelding is een vergelijking weergegeven tussen het maximale bouwvolume (met hoogte 20 m) op basis van het geldende bestemmingsplan en het bouwvolume met hoogte 24.m op basis van het nieuwe bestemmingsplan. De bouwdelen met bouwhoogte 1,5 m zijn voor het uitzicht van geen of zeer gering belang. Uit de afbeelding volgt dat er geen sprake is van een (onaanvaardbare) grotere aantasting van het uitzicht. NB Hierbij is het nieuwe bestemmings- c.q. bouwvlak, dat in het ontwerp bestemmingsplan foutief was opgenomen, aangepast aan de vergunde situatie die conform het wijzigingsvoorstel uit ambtshalve wijziging V4 van dit advies ook in het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		 Ook in de bezonningsstudie die als bijlage bij de onderbouwing voor het bouwplan (bijlage 12) is gevoegd is inzichtelijk gemaakt dat de aantasting van het uitzicht ten gevolge van het nieuwe gebouw slechts in geringe mate afwijkt van de aantasting van het uitzicht door de geldende planologische mogelijkheden. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
11d	Volgens reclamant is door de stadsbouwmeester in een advies aangegeven dat de landschappelijke indeling een rol zou moeten spelen bij het mogelijk maken van de plannen. Landschappelijke inpassing is echter niet verzekerd door een voorwaardelijke verplichting of anderszins, hetgeen volgens reclamant een omissie is.	De openbare ruimte rondom de Waalhaven / Havendijk, waarin het gebouw De Havenmeester ligt, zal na de realisatie van de nieuwbouw en de dijkversterking opnieuw worden ingericht. Doel is het realiseren van een parkachtige, groene inrichting die met een openbaar toegankelijke padenstructuur aansluit op de directe omgeving. De gronden direct rondom het nieuwe woongebouw maken deel uit van die parkachtige inrichting.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Burgemeester en wethouders achten het belang van deze parkachtige inrichting, als onderdeel van de totale ontwikkeling van het gebied, zodanig dat een voorwaardelijke verplichting op zijn plaats is. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Een aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' opnemen ter plaatse van het geplande woongebouw op de hoek Echteldsedijk-Havendijk conform bijlage 3. Burgemeester en wethouders adviseren om de regels te wijzigen als volgt: Aan artikel 20.3 een nieuw lid toevoegen luidende: ***20.3.3 Voorwaardelijke verplichting*** *a. Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:* *1. het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 4 opgenomen inrichtingsplan;* *2. het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' overeenkomstig de bestemming zonder dat de aansluitende gronden binnen de bestemming Verkeer op wegen en paden openbaar toegankelijk zijn;* *b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het woongebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 4 opgenomen inrichtingsplan zijn uitgevoerd.* Burgemeester en wethouders adviseren om het in bijlage 13 opgenomen inrichtingsplan als bijlage 4 aan de bijlagen bij de regels toe te voegen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
11e	De wijziging is volgens reclamant in strijd met de structuurvisie Binnenstad uit 2017, omdat de bouwmogelijkheden aanzienlijk worden vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Weliswaar wordt in de structuurvisie beschreven dat er een mogelijkheid is om hoogbouw voor wonen te realiseren aan de Echteldsedijk, maar nadrukkelijk in aansluiting op de huidige woontorens. De locatie waar nu de nieuwe hoogbouw in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is in de structuurvisie aangewezen voor 'cultuur/ horeca', en woningbouw aan de binnenzijde van de Echteldsedijk, in het verlengde van de aanwezige woontorens. Ook worden de op de kaart van de structuurvisie opgenomen zichtlijnen doorkruist. Aan de ontwerpopgave van de structuurvisie wordt dus niet voldaan.	Ten tijde van het vaststellen van de structuurvisie Binnenstad in 2017 werd nog uitgegaan van een grootschalige, nader uit te werken ontwikkeling in het gebied Santwijckse Poort. Daarbij was ter plaatse van de huidige fietsenstalling / parkeerterrein aan de Oude Haven een woongebouw van maximaal 25 meter gedacht. De resterende oppervlakte van het huidige parkeerterrein zou dan een groene inrichting moeten krijgen. Ter plaatse van het huidige parkeerterrein tussen de Echteldsedijk en het Fabriekslaantje zou de parkeeropgave (deels ter vervanging van de op te heffen parkeerplaats aan de Oude Haven) een plek moeten krijgen in de vorm van een parkeergarage. Ook zou hier een woongebouw van meer dan 30 meter moeten verrijzen. Tenslotte zou op de hoek Echteldsedijk / Havendijk plaats zijn voor horeca. In de afgelopen jaren is om diverse redenen geconcludeerd dat deze grootschalige ontwikkeling niet haalbaar is. Realisatie van een horecagebouw, het woongebouw aan de Santwijcksepoort en de parkeergarage worden niet meer voorzien. Omdat het parkeerterrein tussen de Echteldsedijk en het Fabriekslaantje daardoor nodig blijft om de parkeeropgave op te vangen is de bouw van een woontoren voorzien aan de buitenzijde van de Echteldsedijk, op de plek waar dat ook in het geldende bestemmingsplan was voorzien. Door die situering van het woongebouw blijft de zichtlijn vanuit de Santwijcksepoort richting haven / Havendijk deels behouden. In totaliteit zijn in voorliggend bestemmingsplan de bouwmogelijkheden rond de Santwijckse Poort aanzienlijk teruggebracht ten opzichte van de structuurvisie en het geldende bestemmingsplan. Alleen ter plaatse van het beoogde woongebouw zijn de bouwmogelijkheden in geringe mate vergroot, waarbij voor de effecten op het bestaande gebouw aan de C. de Kleijnstraat enkel de vergroting van de maximale bouwhoogte met enkele meters relevant is (zie de reactie bij 11c). Burgemeester en wethouders achten daarom deze ten opzichte van de structuurvisie gewijzigde ontwikkelingsrichting aanvaardbaar. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
12	**Boskamp Willems advocaten namens VvE De Waker, C. de Kleijnstraat 30, Tiel**	**Ontvankelijk**

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
12a	Reclamant maakt bezwaar tegen de verruiming van de bouwmogelijkheden, zowel qua bouwvlak, bebouwingspercentage als bouwhoogte, voor het nieuwe appartementengebouw op de hoek Echteldsedijk-Havendijk. Deze verruiming heeft aanzienlijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van zijn cliënt en andere omwonenden, doordat het uitzicht nadelig wordt beïnvloed.	Zie de reactie bij 11b en 11c.
12b	Ook zal er minder zonlicht op het gebouw van zijn cliënt komen, wat leidt tot minder opwarming en hogere energiekosten.	Ook bij realisatie van een gebouw conform het geldende bestemmingsplan zou er in najaar en winter in de namiddag minder zonlicht op het gebouw van cliënt komen. Zoals bij de reactie bij 11b en 11c is uiteengezet neemt het maximale bouwvolume in het voorliggende bestemmingsplan, voor zover dat van invloed is op het uitzicht vanuit het appartementengebouw aan de C. de Kleijnstraat, slechts in geringe mate toe ten opzichte van het maximale bouwvolume in het geldende bestemmingsplan. Voor de invloed op de bezonning geldt een vergelijkbare (geringe) uitwerking van de vergroting van de bouwmogelijkheden. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van de bezonning en daardoor veroorzaakte verhoging van de energiekosten. In de bezonningsstudie die als bijlage bij de onderbouwing voor het bouwplan (bijlage 12) is gevoegd is dit geringe verschil in bezonning nader inzichtelijk gemaakt. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
12c	De wijziging is volgens reclamant in strijd met de structuurvisie Binnenstad uit 2017, omdat in het bestemmingsplan de nieuwe hoogbouw wordt mogelijk gemaakt op een locatie die in de structuurvisie is aangewezen voor 'cultuur/ horeca', terwijl in die structuurvisie woningbouw aan de binnenzijde van de Echteldsedijk is voorzien. In het bestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom van de structuurvisie wordt afgeweken.	Zie de reactie bij 11e.
13	**xx**	**Ontvankelijk**
13a	Reclamant stelt voor om de nieuwe evenementenzone rond de Sint Maartenskerk iets in te perken, omdat de woningen en bijbehorende toegangen en parkeergelegenheden binnen de evenementenzone zijn getrokken, hetgeen niet wenselijk is en ook al eens heeft geleid tot problemen. Het betreft de meest noordoostelijk gelegen hoek van de evenementenzone, tussen de woningen aan de Kerkstraat en Achterweg.	Er is geen bezwaar tegen de door reclamant gewenste aanpassing van de evenementenzone. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze gegrond te verklaren. Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt:

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		De aanduiding 'overige zone – evenementenzone Sint Maartenskerk' aanpassen conform bijlage 4, Burgemeester en wethouders adviseren om de bijlage bij de regels nr.3 'Locatieprofielen evenementen' te wijzigen als volgt: De afbeelding bij 2.8 'Park bij Sint Maartenskerk' aanpassen conform bijlage 5.
14	**xx**	**Ontvankelijk**
14a	Reclamant geeft aan dat de bestemming (horeca-3) van het perceel Oliemolenwal 83 niet is aangepast, in strijd met de eerder aangenomen Nota Horecabeleid die bepaalt dat horecabedrijven worden geconcentreerd op het Plein. De huidige bestemming veroorzaakt al vele jaren overlast, en past niet in de rustige woonomgeving.	Weliswaar wordt in het horecabeleid gestreefd naar een concentratie van horeca op het Plein, maar bestaand legaal gebruik elders kan niet zomaar worden wegbestemd. Het pand Oliemolenwal 83 is in overeenstemming met de geldende bestemming in gebruik als café. Omdat er geen zicht is op beëindiging van dit legale gebruik, en evenmin een verzoek tot wijziging van de bestemming van de eigenaar van het pand is ontvangen, is een herbestemming niet aan de orde. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
R	**Regels**	
R1	In 2018 is voor heel Tiel, inclusief de binnenstad, het 'paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' vastgesteld, waarin regels aan het verkameren van woningen zijn gesteld. Per abuis zijn de relevante (geldende) regels en begripsbepalingen uit dit bestemmingsplan niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan Binnenstad 2023, hetgeen wel had gemoeten.	Burgemeester en wethouders adviseren om de regels te wijzigen als volgt: Aan **art. 1 Begrippen** een nieuwe lid **1.xx** toevoegen luidende: ***1.xx Huishouden*** *een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.* Aan **art. 1 Begrippen** een nieuwe lid **1.yy** toevoegen luidende: ***1.yy Wonen*** *het gehuisvest zijn in (een) woning(en).* In **art. 1.68 Woning** de tekst *'Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'* Vervangen door: *'Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen'* en de nummering van de leden van art. 1 aan de wijzigingen aanpassen. Aan **art. 31.1 Strijdig gebruik** twee nieuwe subleden toevoegen luidende: *d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22;* *e. het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden.*

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
		Aan **art. 33 Algemene afwijkingsregels** een nieuw lid toevoegen luidende: ***33.4 Afwijken omzetten woningen*** *Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.1 sub d. en e. ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de 'kadernota arbeidsmigranten Tiel' en haar rechtsopvolgers.*
R2	In artikel 34.1.1.sub a is verwezen naar de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in de door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling', of de rechtsopvolger daarvan. Inmiddels is de parkeerbijdrageregeling van 17 maart 2010 vervangen door de Nota Parkeernormen Tiel 2022 en de Parkeerbijdrageregeling Tiel 2022-1, vastgesteld op 17 november resp. 15 december 2021.	Burgemeester en wethouders adviseren **om art. 34.1.1 sub a van** de regels te wijzigen als volgt: De tekst: '*zoals opgenomen in de door de raad op 17 maart 2010 vastgestelde 'Beleidsregels Reserve Parkeerbijdrageregeling'* vervangen door: '*zoals opgenomen in de door de raad op 17 november 2022 vastgestelde 'Nota parkeernormen Tiel 2022' in samenhang met de op 15 december 2022 vastgestelde 'Parkeerbijdrageregeling Tiel 2022-1'*.
R3	In december 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het woongebouw 'de Havenmeester' aan de Echteldsedijk. Het blijkt dat de luifel boven de ingang van het gebouw, en de balkons aan één zijde, buiten het beoogde bouw- en bestemmingsvlak steken. Ten behoeve van de daarvoor bij wijzigingsvoorstel V4 geadviseerde opname van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – balkon' en 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op de verbeelding, is een passende regeling binnen de bouwregels van de bestemming Verkeer nodig.	Burgemeester en wethouders adviseren om **art. 17 Verkeer** van de regels te wijzigen als volgt: Aan **art. 17.2 Bouwregels** een nieuw lid toevoegen luidende: ***17.2.3 Specifieke bouwregels*** *a. Ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' overhangende bouwdelen in de vorm van balkons worden gebouwd, waarbij geldt dat de vrije doorloophoogte ten minste 2,60 m bedraagt.* *b. Ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overhangend bouwdeel in de vorm van een overkapping worden gebouwd, waarbij geldt dat de vrije doorloophoogte ten minste 2,60 m bedraagt.*
R4	In artikel 20.2.1 sub f.2 is per abuis aan het eind het woordje 'of' opgenomen.	Burgemeester en wethouders adviseren om art. 20.2.1 sub f.2 van de regels te wijzigen als volgt: Het woordje '*of* ' aan het eind van het sublid f.2 verwijderen.

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
R5	Per abuis zijn in artikel 20 de leden 20.4.1 en 20.4.2 wat betreft titel en tekst gelijkluidend. De titel en tekst moeten echter verwijzen naar de verschillende voorheen ter plaatse geldende bestemmingsmogelijkheden.	Burgemeester en wethouders adviseren om art. 20.4.1 van de regels te wijzigen als volgt: Aan **art. 20.4.1** een nieuw lid toevoegen luidende: *a. detailhandel* en de nummering van de overige leden aan de wijziging aanpassen. De zinsnede '*voorheen Centrum-2*' in **de titel van art. 20.4.2** wijzigen naar '*voorheen Centrum-3*'. In **art. 20.4.2** de leden a, b en c vervangen door de volgende vijf leden: *a. detailhandel;* *b. dienstverlening;* *c. horeca van de categorieën 1, 2 en 4;* *d. maatschappelijke voorzieningen;* *e. cultuur en ontspanning;* en de nummering van de overige leden aan de wijziging aanpassen.
V	**Verbeelding**	
V1	Binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' ter plaatse van het stadhuis aan de Achterweg is per abuis nog een aanduidingsvlak 'maximum bebouwingspercentage 80 %' opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn verkleind tot de contouren van het bestaande stadhuisgebouw is een maximum bebouwingspercentage niet meer aan de orde.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Ter plaatse van het stadhuis aan de Achterweg het aanduidingsvlak 'maximum bebouwingspercentage 80 %' te verwijderen, conform bijlage 6.
V2	Ter plaatse van de voormalige bioscoop aan het Walstraatje 4 is op de verbeelding per abuis een dubbele maximale bouwhoogte opgenomen: zowel de voorheen geldende goot- en bouwhoogte van 9 resp. 12 meter, als de bouwhoogte van 13 meter conform de recent in het voormalige bioscoopgebouw vergunde en gebouwde appartementen.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Ter plaatse van de voormalige bioscoop aan het Walstraatje 4 het aanduidingsvlak 'maximum bouwhoogte 12 m / maximum goothoogte 9 m' te verwijderen, conform bijlage 7.

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
V3	Op de verbeelding (en in bijlage 3 bij de regels 'locatieprofielen evenementen') is de evenementenzone Waalkade beperkt tot de Waalplaat. Echter ook de Havendijk en naastgelegen fietspaden maken onderdeel uit van deze evenementenlocatie, en moeten daarom binnen deze evenementenzone worden opgenomen.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Ter plaatse van de Havendijk / Waalkade het aanduidingsvlak 'overige zone – evenementenzone Waalkade' te wijzigen conform bijlage 8.
V4	In december 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het woongebouw 'de Havenmeester' aan de Echteldsedijk. Hiervoor is in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan het geldende bestemmingsvlak Wonen aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de bouwhoogte gewijzigd van 20 naar 24 meter. Het blijkt dat het aangepaste bestemmings- / bouwvlak niet geheel conform de verleende vergunning is, en dat enkele bouwdelen buiten het beoogde bouwvlak steken. Daarnaast is hier bij de dijkversterking de kademuur verlegd, gedeeltelijk op de plaats van een woonschepenligplaats.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Ter plaatse van het vergunde woongebouw 'de Havenmeester' aan de Echteldsedijk het bestemmingsvlak Wonen en de daarin liggende bouw- en maatvoeringsvlakken te wijzigen conform bijlage 3, ter plaatse van de buiten dat bestemmingsvlak uitstekende balkons en luifel binnen de bestemming Verkeer een aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - balkon' resp. een aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen, en de aansluitende bestemmingsvlakken 'Tuin' en 'Water' te wijzigen in 'Verkeer', en het aanduidingsvlak 'woonschepenligplaats' aan te passen, alles conform bijlage 3.
V5	Op het parkeerterrein aan het Molenstraatje zijn de lpg-opslagtank en het bijbehorende vulpunt voor het tankstation aan de Prinses Beatrixlaan gelegen. Rond deze opslagtank en het vulpunt is een wettelijk verplichte aanduiding 'veiligheidszone – bevi' op de verbeelding opgenomen. Uit nameting door de Omgevingsdienst blijkt dat deze zone niet geheel overeenkomt met de PR 10^{-6} contour, hetgeen vereist is.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Ter plaatse van het Molenstraatje en aanliggende gronden het aanduidingsvlak 'veiligheidszone – bevi' te wijzigen conform bijlage 9.
V6	De bestemming van de panden Kerkstraat 1 en 2 is in voorliggend bestemmingsplan gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen', naar aanleiding van de verkoop van de panden en naastgelegen gronden ten behoeve van bewoning. Twee kleine delen van deze gronden zijn echter niet verkocht, maar nog eigendom van de gemeente. Het is wenselijk en passend om deze gronden, conform het feitelijke gebruik en de naastgelegen gemeentelijke gronden, een bestemming 'Groen' te geven.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Bij de panden Kerkstraat 1-2 delen van het bestemmingsvlak 'Wonen' te wijzigen in 'Groen' conform bijlage 10.
BR	**Bijlagen bij de regels**	
BR1	In bijlage 3 bij de regels 'locatieprofielen evenementen' zijn per evenementenzone regels vastgelegd voor het organiseren van evenementen, onder meer met betrekking tot maximum aantal, duur, geluidbelasting, eindtijden en aantallen bezoekers. Op basis van nieuwe inzichten zijn deze regels op diverse punten gewijzigd. Dit betreft onder meer: - toestaan van één kermis en een onbepaald evenement op de Waalkade (i.p.v. 2 kermissen);	Burgemeester en wethouders adviseren om de Bijlage bij de regels 3 'Locatie profielen evenementen' in zijn geheel te vervangen door de 'Bijlage bij de regels - Locatieprofielen gemeente Tiel' zoals opgenomen in bijlage 14

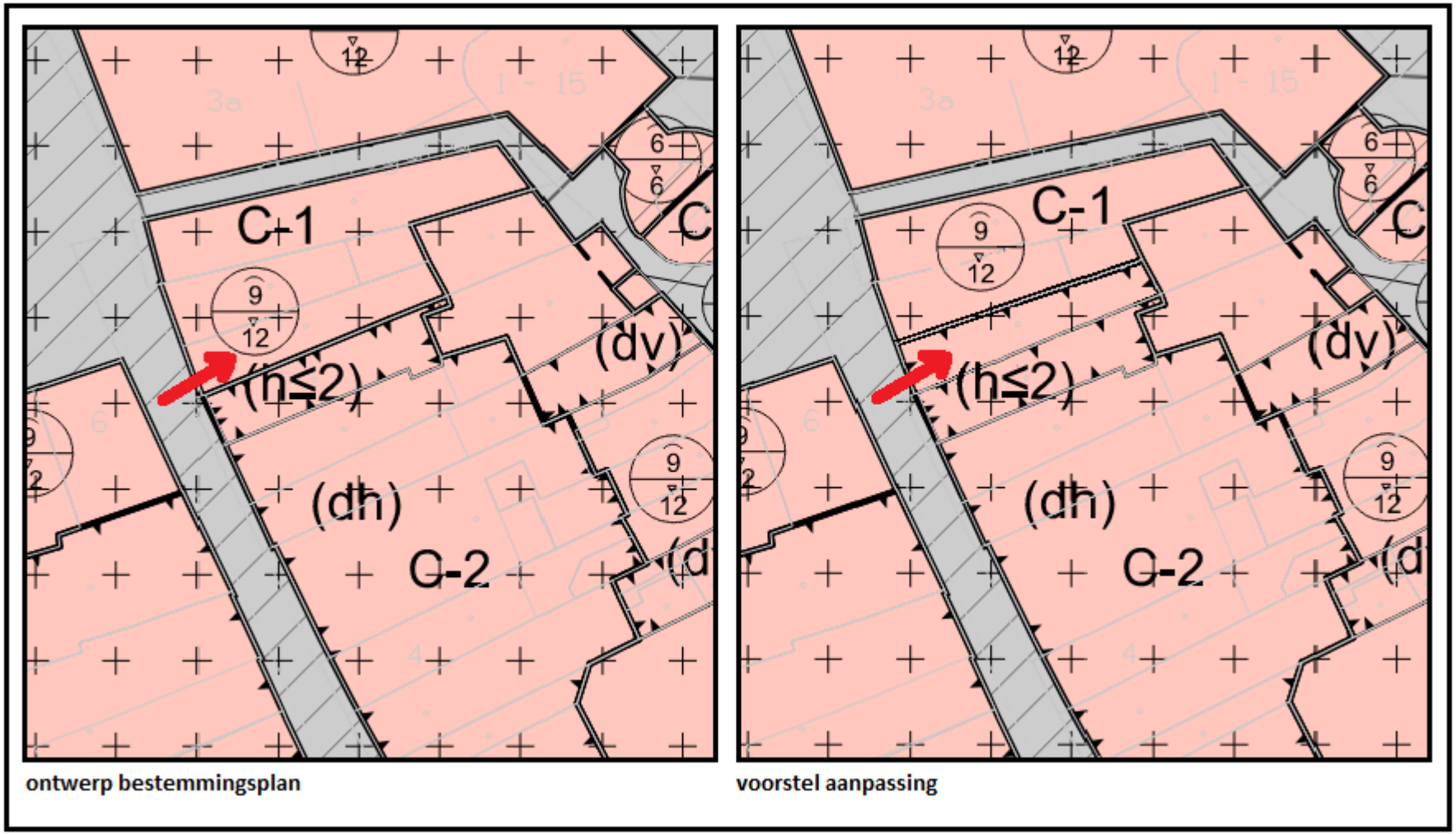
Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
	- verlagen van het aantal evenementen op het Korenbeursplein; - het achterwege laten van aparte eindtijden voor geluidproductie; - het verlagen van diverse geluidgrenswaarden, en het verhogen ven één geluidgrenswaarde; - het bepalen van uitsluitend een totaal maximum aantal bezoekers per evenementenlocatie, i.p.v. een norm per vierkante meter in combinatie met een totaal maximum aantal; - het opnemen van een rustperiode van minimaal 3 weken na evenementen op het terrein rond de St. Maartenskerk en het Kalverbos; - meer eisen aan de calamiteitenroutes. Deze regels zijn verwerkt in een nieuwe, aangepaste bijlage locatieprofielen.	
BR2	In bijlage 3 bij de regels 'locatieprofielen evenementen' (en op de verbeelding) is de evenementenzone Waalkade beperkt tot de Waalplaat. Echter ook de Havendijk en naastgelegen fietspaden maken onderdeel uit van deze evenementenlocatie, en moeten daarom binnen deze evenementenzone worden opgenomen.	Burgemeester en wethouders adviseren om bijlage 3 bij de regels 'Locatieprofielen evenementen' te wijzigen als volgt: Bij de locatieprofielen onder **2.1 Waalkade** de afbeelding te wijzigen conform bijlage 11.
T	**Toelichting**	
NB wijzigingen in de toelichting of de bijlage(n) bij de toelichting zijn geen formele wijziging van het bestemmingsplan. Er is dus voor wat betreft het doorvoeren van de voorgestelde wijzigingen in de toelichting geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.		
T1	In paragraaf 1.3 *Geldend bestemmingsplan* zijn de diverse bestemmingsplannen die tot nu toe in het plangebied gelden genoemd. De geldende plannen *Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen* en *Paraplubestemmingsplan parkeren* ontbreken echter in de tekst.	Burgemeester en wethouders adviseren om de tekst van paragraaf 1.3 aan te vullen met een verwijzing naar de geldende plannen *Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen* en *Paraplubestemmingsplan parkeren*.
T2	Op enkele plaatsen in de toelichting zijn per abuis nog verwijzingen naar twee geplande appartementengebouwen aan de Westluidensestraat, voor het gebouw Zinder, opgenomen. Inmiddels is de bouw van deze appartementengebouwen niet meer voorzien en daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen. De verwijzingen kunnen daarom uit de toelichting worden verwijderd.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verwijzing naar de bouw van twee appartementengebouwen aan de Westluidensestraat voor het gebouw van Zinder te verwijderen uit de tekst van de volgende paragrafen van de toelichting: - par. 2.3.4.3 - par. 3.6.1 - par. 4.1.2 - par. 4.2.2 - par. 4.10.2

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
T3	In de tekst van paragraaf 2.3.9 is aangegeven dat voor evenementen een geluidonderzoek is uitgevoerd. Dit is niet juist, het moet zijn: er zijn geluidgrenswaarden vastgesteld. De onderbouwing van die grenswaarden is als bijlage bij de toelichting gevoegd.	Burgemeester en wethouders adviseren om de tekst in paragraaf 2.3.9 aan te passen als volgt: De zinsnede: *'Hiertoe is onder andere een geluidonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan is gevoegd'* Vervangen door: *'Hiertoe zijn onder andere geluidgrenswaarden vastgesteld, waarvan de onderbouwing als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan is gevoegd'.*
T4	In paragraaf 3.6.1 *Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden met directe bouwtitel* is correct aangegeven dat aan de Echteldsedijk 2 en 4 een bestaande ontwikkelingsmogelijkheid is opgenomen, waarvoor recent vergunning is verleend. De vergunning is echter verleend voor een groter woongebouw dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk was. Daarom moet het vergunde woongebouw (ook) als nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid worden beschouwd, en dus genoemd worden onder paragraaf 3.6.3	Burgemeester en wethouders adviseren om in de tekst van paragraaf 3.6.1, bij *Echteldsedijk 2 en 4* niet meer te verwijzen naar de recent verleende vergunning voor het appartementengebouw, maar die verwijzing op te nemen als nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid onder paragraaf 3.6.3.
T5	In paragraaf 4.1.2 wordt (laatste zinnen) aangegeven dat voor beide nieuwe ontwikkelingen geen bodemonderzoek nodig is. Dat is niet juist.	Burgemeester en wethouders adviseren om in paragraaf 4.1.2 de tekst: *'De beide andere, nieuwe ontwikkelingen betreffen mogelijkheden voor functieverandering in bestaande bebouwing. Hiervoor is geen bodemonderzoek nodig.'* te verwijderen
T6	In paragraaf 4.7.1 wordt verwezen naar het waterbeleid van het waterschap en de gemeente. Inmiddels is dit beleid vervangen door nieuw beleid. Het is wenselijk om de tekst te vervangen door een actuele tekst.	Burgemeester en wethouders adviseren om in paragraaf 4.7.1 de gehele tekst vanaf: '*Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel…'.* te vervangen door de tekst zoals opgenomen in bijlage 15
T7	In paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is het proces beschreven van de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Inmiddels is de procedure verder gevorderd, heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en zijn zienswijzen ontvangen. Dit was logischerwijs nog niet in de tekst van het ontwerp plan verwerkt.	Burgemeester en wethouders adviseren om de tekst van paragraaf 6.2 aan te passen conform de huidige stand van zaken, waarbij onder andere wordt verwezen naar de resultaten van de zienswijzeprocedure.

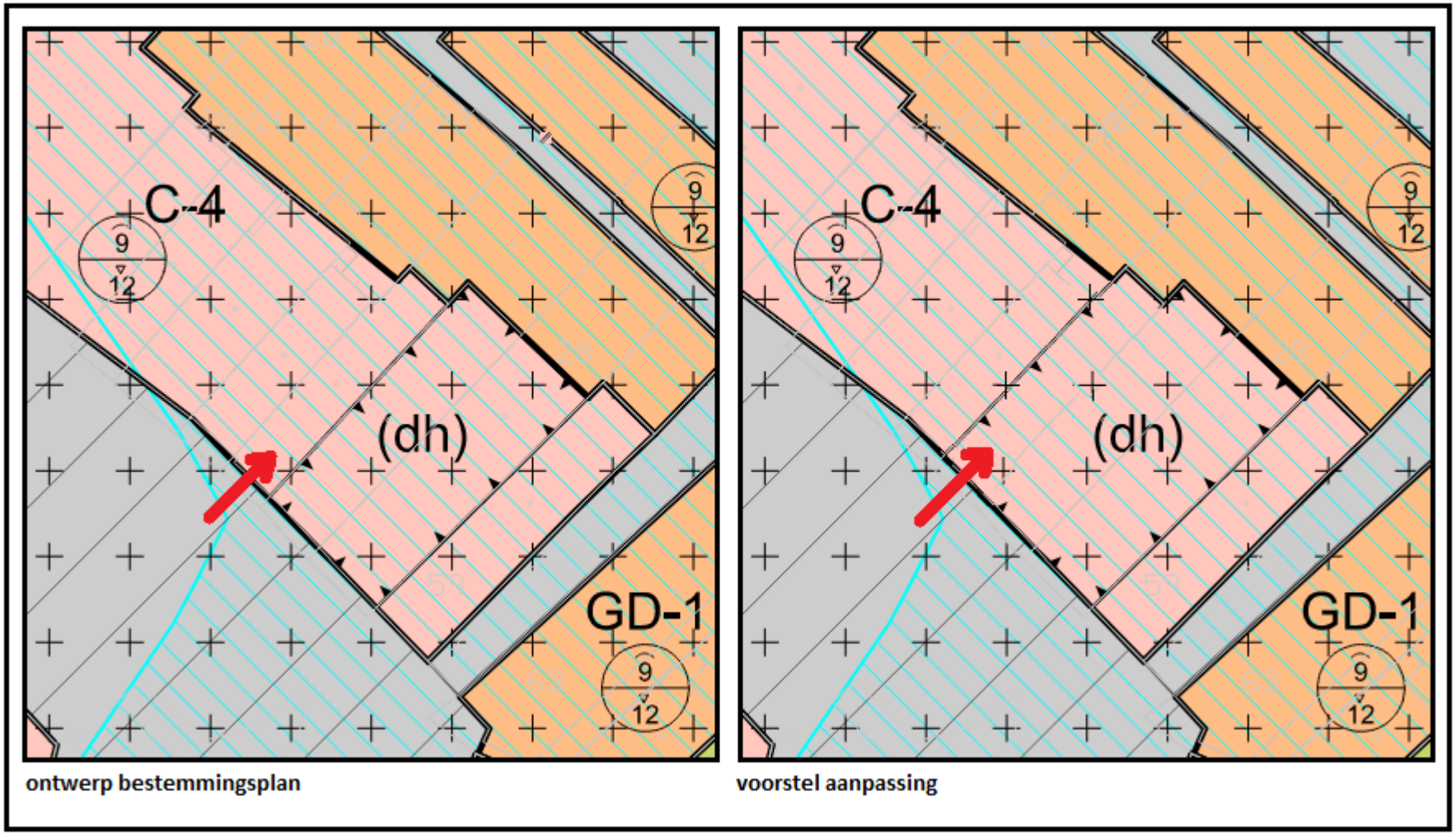
Bijlagen bij Advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad 2023

1. wijziging verbeelding Weerstraat 3
2. wijziging verbeelding Plein 53
3. wijziging verbeelding hoek Havendijk-Echteldsedijk
4. wijziging verbeelding evenementenzone St. Maartenskerk
5. wijziging afbeelding locatieprofiel evenementenzone St. Maartenskerk
6. wijziging verbeelding Achterweg 2
7. wijziging verbeelding Walstraatje 4
8. wijziging verbeelding evenementenzone Waalkade
9. wijziging verbeelding veiligheidszone Molenstraatje
10. wijziging verbeelding Kerkstraat 1-2
11. wijziging afbeelding locatieprofiel evenementenzone Waalkade
12. onderbouwing gebouw De Havenmeester, hoek Havendijk - Echteldsedijk
13. inrichtingsplan gebouw De Havenmeester, hoek Havendijk - Echteldsedijk
14. vervangende Bijlage bij de regels ‘Locatieprofielen gemeente Tiel’
15. vervangend tekstvoorstel paragraaf 4.7.1 toelichting

1. voorstel wijziging verbeelding Weerstraat 3



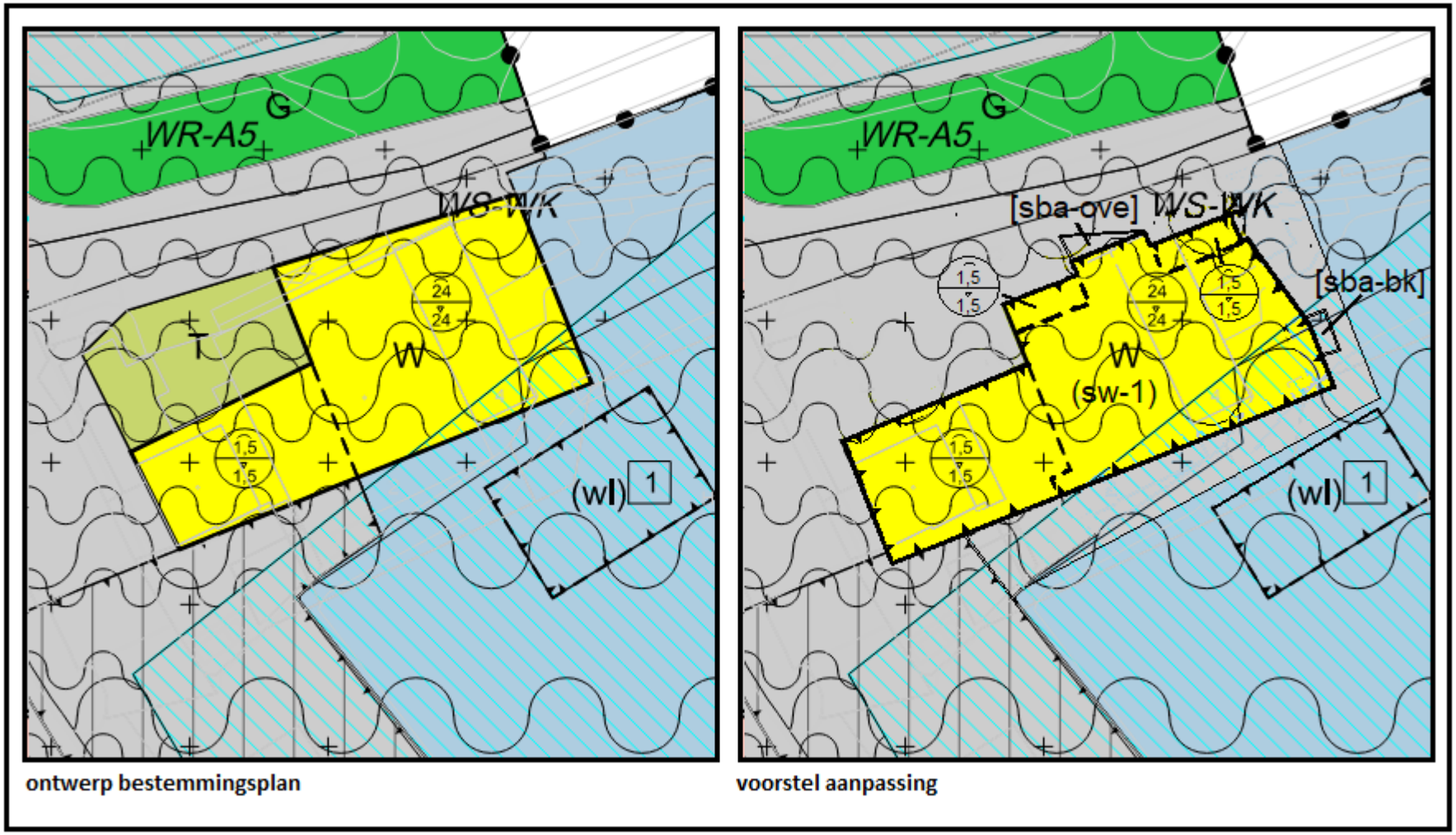
2. voorstel wijziging verbeelding Plein 53



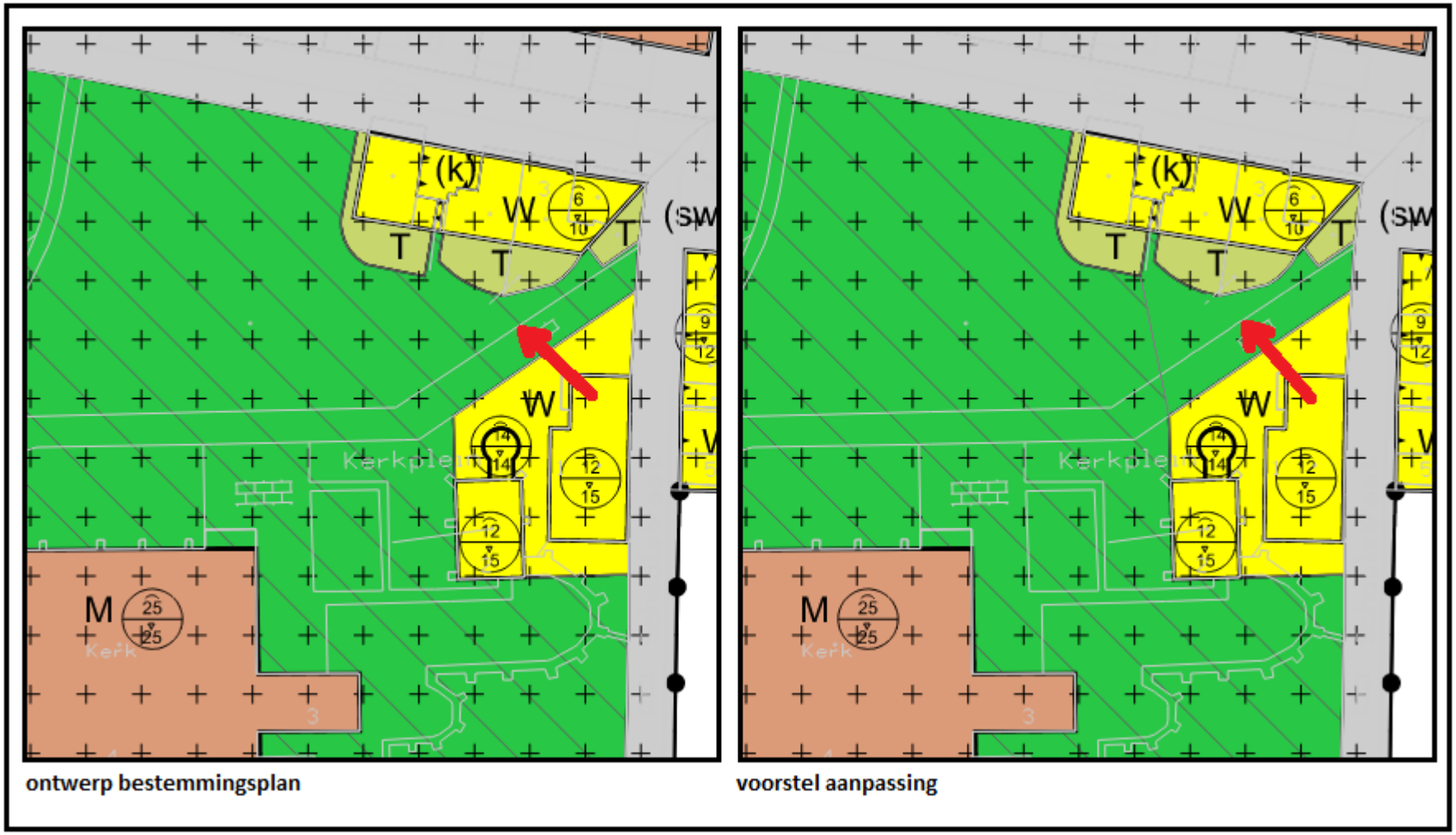
ontwerp bestemmingsplan

voorstel aanpassing

3. voorstel wijziging verbeelding hoek Havendijk-Echteldsedijk



4. voorstel wijziging verbeelding evenementenzone St. Maartenskerk



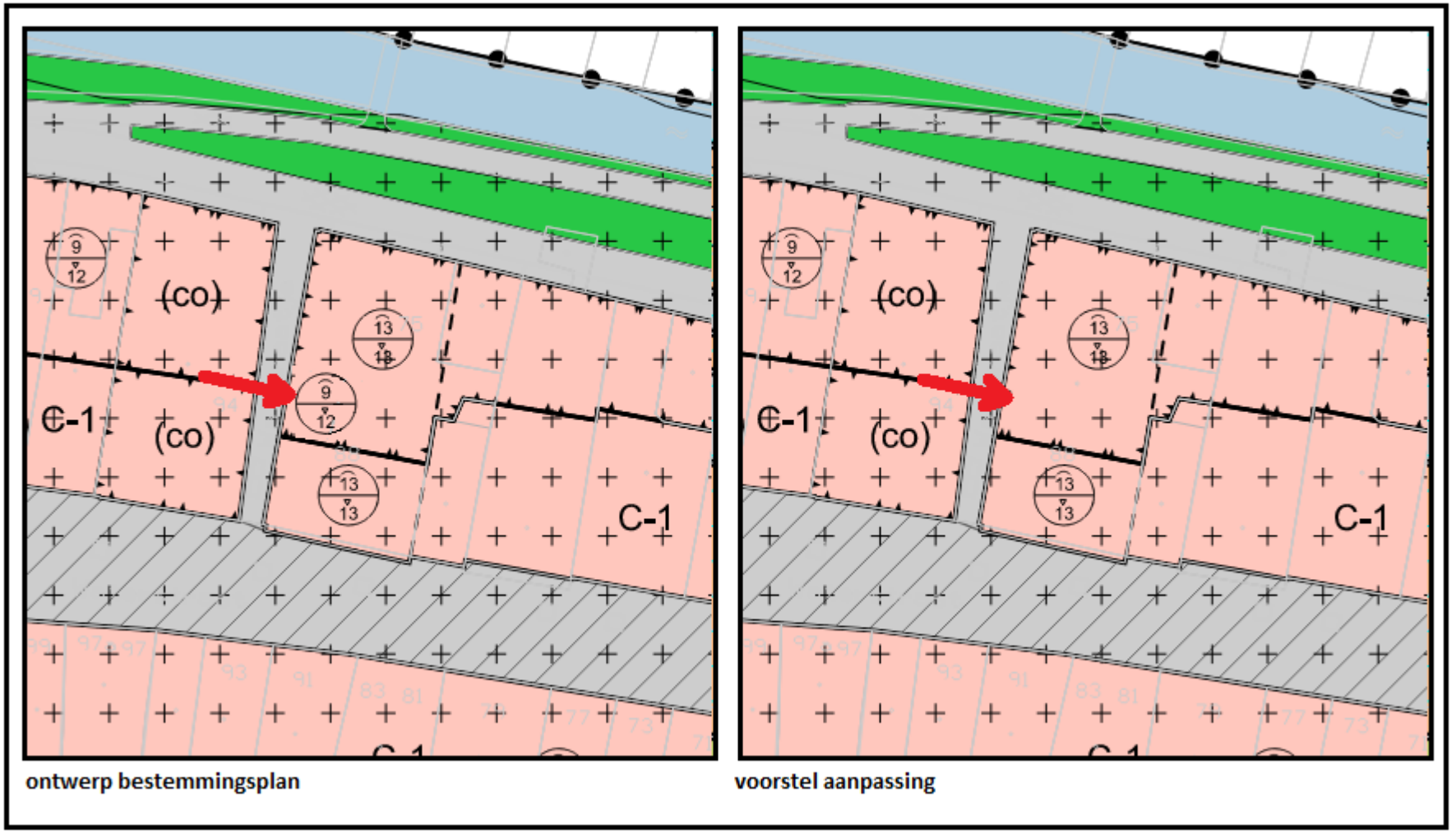
5. voorstel wijziging afbeelding locatieprofiel evenementenzone St. Maartenskerk

ontwerp bestemmingsplan

voorstel aanpassing

6. voorstel wijziging verbeelding Achterweg 2

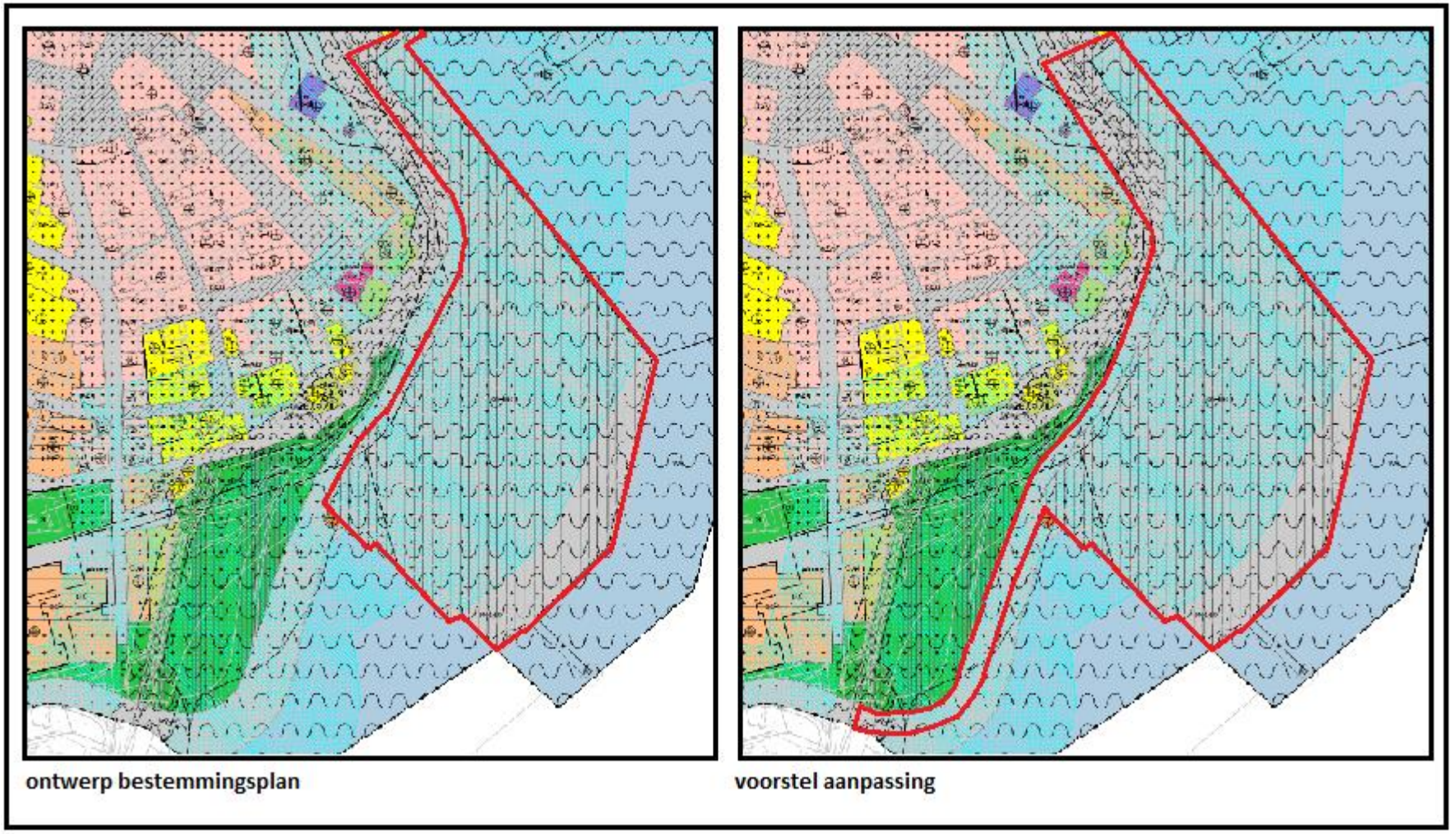
7. voorstel wijziging verbeelding Walstraatje 4



ontwerp bestemmingsplan

voorstel aanpassing

8. voorstel wijziging verbeelding evenementenzone Waalkade



ontwerp bestemmingsplan

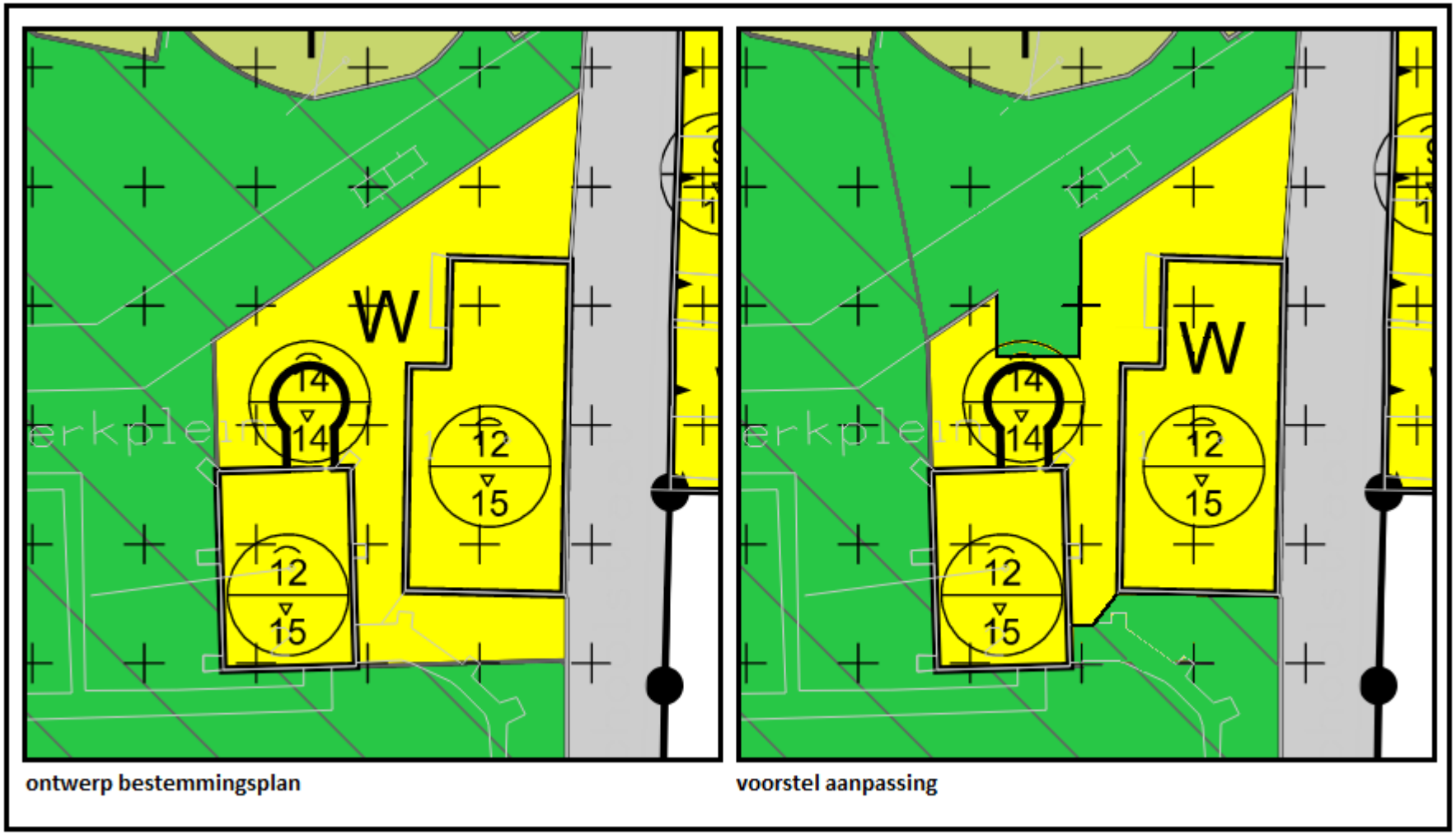
voorstel aanpassing

9. voorstel wijziging verbeelding veiligheidszone Molenstraatje

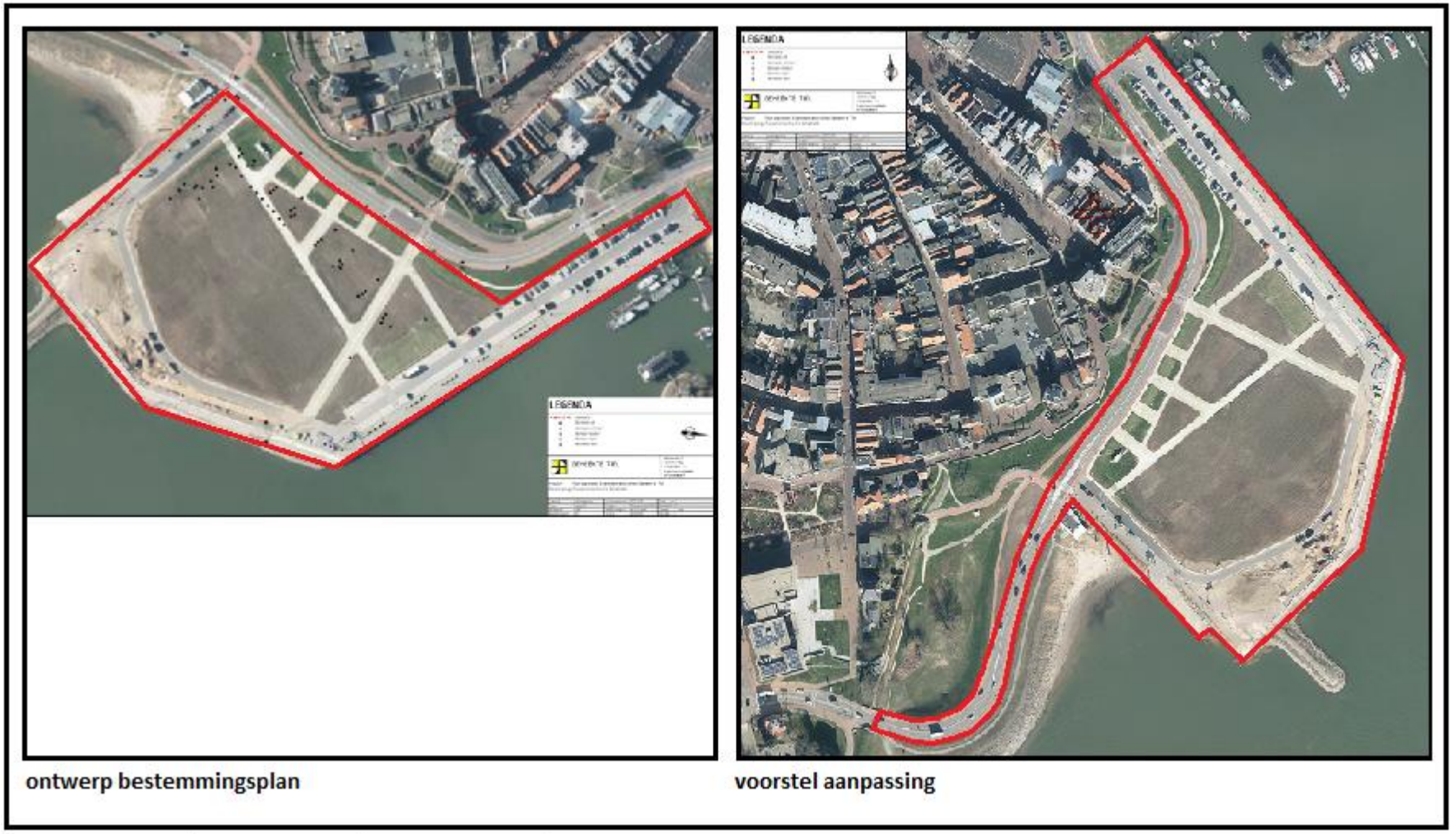
ontwerp bestemmingsplan

voorstel aanpassing

10. voorstel wijziging verbeelding Kerkstraat 1-2



11. voorstel wijziging afbeelding locatieprofiel evenementenzone Waalkade



ontwerp bestemmingsplan

voorstel aanpassing

12. onderbouwing gebouw De Havenmeester, hoek Havendijk - Echteldsedijk

13. Inrichtingsplan gebouw De Havenmeester, hoek Havendijk - Echteldsedijk

14. Vervangende Bijlage bij de regels ‘Locatieprofielen gemeente Tiel’

15. vervangend tekstvoorstel paragraaf 4.7.1 toelichting

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- *Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren;*
- *Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding);*
- *Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.*

Waterschapsverordening

Per 1 januari 2024 werkt het waterschap volgens de Omgevingswet. Dit betekent bijvoorbeeld dat de regels over de fysieke leefomgeving in één document voor het hele gebied zijn samengebracht. De waterschapsverordening heeft de keur en de algemene regels vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar binnen het gebied van Waterschap Rivierenland mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. Met werkzaamheden kan vanuit het waterschap worden ingestemd als deze passen binnen de waterschapsverordening en/of de beleidsregels.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijke rioleringsplan van Tiel is het gemeentelijke beleidskader met richtlijnen en randvoorwaarden voor het stedelijke water. De gemeentelijke watertaken zijn gericht op stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater:

- *Inzameling en transport van stedelijk afvalwater;*
- *Zorg voor afvloeiend hemelwater;*
- *Zorg voor maatregelen bij structurele problemen grondwaterstanden (onder bepaalde voorwaarden).*

De gemeentelijke watertaken hebben inhoudelijk een sterke samenhang met de taken van het waterschap voor het zuiveren van afvalwater en die van de waterbeheerder voor het regionaal watersysteem (het waterschap of Rijkswaterstaat). De gemeente en de andere overheden zijn niet alleen verantwoordelijk voor deze watertaken. Ook particuliere eigenaren (bedrijven en bewoners) hebben verantwoordelijkheden op deze punten. Perceel- en gebouweigenaren zijn vanuit wetgeving onder meer verantwoordelijk voor:

- *Het aansluiten van het afvalwater en beheer van de eigen aansluitingen;*
- *Het verwerken van het hemelwater dat op het eigen terrein valt, tenzij dit redelijkerwijs van hem/haar niet verwacht kan worden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk verwerkt in de bodem of afgevoerd naar oppervlaktewater;*

- *Het treffen van maatregelen op het eigen perceel / aan eigen gebouwen om de nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan.*

In het gemeentelijk rioleringsplan staan de watertaken verder uitgewerkt en toegelicht. Ook bevat het plan maatregelen voor het beheer en de ontwikkeling van de voorzieningen voor het stedelijke water. In de binnenstad van Tiel wordt op dit moment (2023/2024) gewerkt aan grootschalig onderhoud en verbetering van de riolering, aan afkoppeling en vergroening.