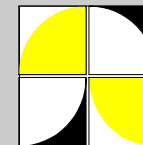


bestemmingsplan Tiel West – winkelcentrum woningen



reactienota zienswijzen

procedure

29-06-2017 start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
23-05-2018 gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan Tiel West – winkelcentrum woningen 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.BP00036-va01>

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	26-02-2018	ik	reactie b&w

bijlage: memo Reactie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Tiel West – winkelcentrum woningen' d.d. 26-02-2018

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	Familie A. Megens en adviseur dhr. G.J.M. Verhoeven <i>Trichtstraat 16</i> <i>4006BA Tiel</i>	Ontvankelijk
1a	Reclamant merkt op dat er naast de twee impressies van het nieuwe winkelcentrum, geen impressies in het bestemmingsplan zijn opgenomen met hoogte maten. Daarnaast geeft reclamant aan dat de impressie in het bestemmingsplan geen juist beeld weergeeft van de situatie in de Trichtstraat en er een impressie ontbreekt van de Trichtstraat, voorafgaand aan het slopen van het winkelcentrum en de aanleunwoningen.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Initiatiefnemer ter verduidelijking een tweetal doorsneden verstrekt waar de hoogte en afstand tot de oude en de nieuwe bebouwing is aangegeven. Deze zijn in de bijlage opgenomen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
1b	Reclamant vraagt zich af of er deuren vanuit winkelcentrum uitkomen op de Trichtstraat en of de eventueel aanwezige ramen aan de Trichtstraatzijde kunnen worden voorzien van ondoorzichtig glas.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer aangegeven dat het denkbaar is dat er enkele ramen en deuren in de gevel aan de Trichtstraatzijde worden aangebracht. Het zal hier hooguit gaan om een nooddeur en/of personeelsingang. Daarnaast bevinden zich aan parallel aan de Trichtstraat de overdekte laad en los zones, dus is het niet aannemelijk dat er veel glas aan de Trichtstraat zijde van het gebouw zal komen. Het eventueel toepassen van ondoorzichtig glas wordt meegenomen in het verdere ontwerpproces. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
1c	Reclamant maakt vraag zich af hoe de afvalverwerking voor de bewoners van de appartementen geregeld gaat worden en of er vuilcontainers bij de hoofdingang aan de Trichtstraat zullen komen.	De afvalverwerking binnen de gemeente Tiel wordt geregeld door de AVRI, hier is in dit stadium van het ontwerpproces nog geen contact mee geweest. Het is denkbaar dat er één of meerdere ondergrondse afvalcontainers worden geplaatst bij de ingang van de appartementen. De bestemming 'verkeer' laat het plaatsen van afvalcontainers altijd toe. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
1d	Reclamant vraagt zich af waar de bezoekers en bewoners van de appartementen hun fietsen zullen parkeren.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Initiatiefnemer aangegeven dat de bewoners van de appartementen in het gebouw elk een eigen berging krijgen voor opslag van bijvoorbeeld fietsen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1e	Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen het aanleggen van parkeergelegenheid tegenover zijn woning in de Trichtstraat. Reclamant geeft daarbij aan dat het parkeerprobleem van het winkelcentrum Kwadrant wordt verplaatst naar de nieuwe locatie.	Initiatiefnemer is verplicht conform de parkeernormen van de gemeente een bepaald aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Het ontwerp voor de inpassing van deze parkeerplaatsen is gebaseerd op een ruimtelijk onderbouwde afweging tussen o.a. verkeersveiligheid, groen en milieu, water en geluid. Ten aanzien van parkeren zal het winkelend publiek niet in de Trichtstraat, maar aan de andere zijde van het gebouw, bij de ingang van het winkelcentrum gaan parkeren. In de Trichtstraat zal geparkeerd worden door de bewoners van de appartementen, deze krijgen eigen parkeerplaatsen in de Trichtstraat aan de zijde van het gebouw. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.
1f	Reclamant geeft aan dat er een ongewenst beeld ontstaat in de Trichtstraat met een blinde muur van enkele meters hoog en geparkeerde auto's.	Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er tussen reclamant en initiatiefnemer afspraken gemaakt. Er is een Schetsontwerp gemaakt voor de Trichtstraat. Hierbij is getracht een aantrekkelijker beeld te geven door de parkeerplaatsen en de gevel van het gebouw in te passen met groenvoorzieningen. Daarnaast is de maximaal toegestane bouwhoogte over eerste 7,5 meter van het bouwvlak terug gebracht tot 7 meter in plaats van 11,5 meter, om zo ook in de toekomst een prettige woonomgeving te kunnen garanderen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren en het plan zal worden aangepast in die zin dat op de plankaart de maximale bouwhoogte in de Trichtstraat wordt aangepast door middel van een aanduiding.
1g	Reclamant verzoekt om de huidige bomen op de locatie Westlede die zullen moeten wijken voor de bouw van het winkelcentrum, op dezelfde plek na de bouw terug geplant moeten worden.	Door de bouw van het winkelcentrum zullen er een aantal bomen gekapt moeten worden. Hiervoor geldt een herplantplicht voor de initiatiefnemer. Afgezien van de bomen die op de plek staan waar het nieuwe gebouw gerealiseerd zal worden, blijkt uit onderzoek dat het vrijwel onmogelijk is, om de bomen die zouden worden ingepast in het toekomstige parkeerterrein, niet blijvend te beschadigen tijdens de werkzaamheden. Daarom heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om, in overleg met de gemeente, een plan te maken waarin ruimte is gemaakt voor duurzame groenvoorzieningen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren in die zin dat het groenplan van initiatiefnemer wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
1i	Reclamant geeft aan dat er een visie ontbreekt op het functioneren van het verkeer en de parkeerproblemen die er ontstaan bij de ontwikkeling. Daarnaast vraagt reclamant aandacht voor de autorijlessen, waarbij de Trichtstraat momenteel als oefenstraat wordt gebruikt. Verder vraagt reclamant aandacht voor de verwachte verkeersproblemen bij het laden en lossen van de supermarkten.	Gemeente zal na vaststelling van het bestemmingsplan met de omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen in gesprek gaan om de visie op verkeer vast te stellen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1j	Reclamant geeft aan dat men op dit moment midden in een gebied zit waar veel honden uitgelaten worden. Reclamant vraagt de gemeente om dit probleem mee te nemen in nieuw te voeren beleid.	De aanwezigheid van een braakliggend terrein zoals momenteel aanwezig is, is aantrekkelijk voor honden. De realisatie van een winkelcentrum zal het gebied zeker minder aantrekkelijk maken als 'uitlaatroute' voor honden. In elk geval beïnvloedt de realisatie van een winkelcentrum dit probleem niet. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.