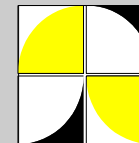


Tiel Oost, Hoveniersweg 27 reactienota zienswijze				



12-02-2019 vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W
14-02-2019 start ter visie ligging (zes weken t/m 28-03-2019)
01-10-2019 vakcommissie om advies
16-10-2019 gemeenteraad ter vaststelling

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	09-05-2019	Ikl/JS	reactie b&w
2.0	23-08-2019	JStr/IK	omgevingsdialoog

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
1	Zienswijze van XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX	Ontvankelijk	
1a	Woningbouw is een goede bestemming voor de Hovenier	Voor kennisgeving aangenomen.	

1b	Is het niet eens met het maximale aantal toegestane woningen en de gevolgen daarvan.	Het aantal van 9 woningen is passend beoordeeld. Binnen de vigerende bestemming mag al tot maximaal 10 m hoogte tot op de erfgrens worden gebouwd. Het nieuwe bouwvlak is ten opzichte van de bestaande mogelijkheden niet aanzienlijk vergroot. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
1c	Is het niet eens met het vervallen van de beperking van een maximale goothoogte van 6 m voor het hoofdgebouw.	Beperking van de goothoogte had alleen betrekking op het bestaande gebouw dat een monumentale waarde heeft. Het bestaande monumentale gedeelte blijft gehandhaafd. Hierdoor verandert het aanzien van de woonomgeving niet. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1d	Is het niet eens met het verhogen van de bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10 naar 11 meter voor het gehele bouwvlak.	De bouwhoogte van het nieuwe gebouw blijft lager dan de bestaande bouw. Vanwege de vereiste parkeerplaatsen en bouwvoorschriften voor woningen is het nodig om iets hoger te bouwen dan de voorheen toegestane 10 m. De maximale bouwhoogte kan echter worden beperkt tot 10,50 meter. Burgemeester en wethouders adviseren om de maximale bouwhoogte te beperken tot 10,50 meter en de zienswijze op dit punt gedeeltelijk ongegrond te verklaren.	Aanpassen verbeelding: maximale bouwhoogte verlagen naar 10,50 m.
1e	Is het niet eens met het verlengen van het bouwvlak van de achterzijde met 7,5 meter.	Gekeken is naar de al bestaande bouw mogelijkheden binnen de vigerende bestemming. Het college heeft voorkeur voor het behoud van het bestaande pand dat een monumentaal karakter heeft. Er is gezocht naar een bouw massa die is afgestemd op het bestaande pand en de kavel. Hiervoor was het nodig om het bestaande bouwvlak iets te verlengen. De voorgestelde bebouwing is stedenbouwkundig als passend binnen de omgeving en op de kavel beoordeeld. Door de stadsbouwmeester is het plan ook akkoord bevonden.. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1f	Doordat het bouwvlak aan de achterzijde wordt verlengd, wijzigt het bouwvlak van 480 m2 naar 610 m2.	Zie onder 1 e. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1g	De toegestane oppervlakte van de zijgevel van de huidige achterbebouwing van het kinderdagverblijf op de perceelsgrens met Hoveniersweg 29 wordt ver-	Na het indienen van de zienswijzen is het bouwplan herzien. Er wordt niet meer gebouwd op de perceelsgrens maar aan beide zijden wordt 2 meter vrij gehouden.	Aanpassen verbeelding: bouwvlak verkleinen waarbij 2 m. van de perceelsgrens wordt vrij gehouden.

	groot van ongeveer 100 m2 naar ruim 200m2.	Het bouwvlak moet hierop worden aangepast. Burgemeester en wethouders adviseren om -het bouwvlak aan te passen door deze 2 meter vanaf de perceelsgrens vrij te houden. - de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
1h	Vanuit de achtertuinen zal tegen een massief volume worden aangekeken, welke bouwmassa niet in relatie is tot de huidige kleinschaligheid van de naastgelegen woningen met een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8m.	Zie 1e. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1i	Gelet op het vorenstaande is dan ook het verzoek om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen door het toegestane bouwvolume te beperken door de huidige goothoogte en bouwhoogte te handhaven zonder verlenging van het bouwvlak waarbij de goothoogte ook geldt voor de zij- en achtergevels.	Zie voorgaande opmerkingen. Aan dit verzoek wordt alleen tegemoet gekomen door de bouwhoogte te beperken. Zie 1d.	
1j	Ten gevolge van de ondergrondse bouwlaag treedt mogelijk vernatting of juist verdroging op. Verzoek is dan ook om de ondergrondse bouwlaag te laten vervallen.	Het Waterschap heeft aangegeven dat de effecten op de grondwaterstanden klein worden geacht. Er wordt een parkeerkelder gemaakt die 2,1 m. minus peil ligt. Het bestaande maaiveld ligt al 1,1 m. minus peil waardoor dus slechts 1 m. afgegraven hoeft te worden. Een watervoerend pakket wordt daarbij niet doorsneden. Uit grondboringen van de omgeving blijkt dat de deklaag een meter of 3 dik is. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zal gelet moeten worden op mogelijk doorsnijden van de deklaag en op vernatting of verdroging. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied wordt dit nader in beeld gebracht. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1k	Is het niet eens met de toekenning van 4 parkeerplaatsen uit de openbare ruimte om aan de parkeerbehoefte van de geplande 9 appartementen te voldoen. Dit ivm het feit dat er in de huidige situatie voor de Hoveniersweg een parkeervergunningsbeleid geldt.	Voor het plan wordt voldaan wordt aan de CROW normen. Er zijn in totaal 13 parkeerplaatsen nodig: er komen 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege de bestaande situatie mocht gerekend worden met de toebedeling van 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Een vergunningstelsel bedoeld om het aantal vergunningen te reguleren. In de Hoveniersweg kan per bewoner een tweetal parkeervergunningen worden aangevraagd. Er is momenteel geen	

		wachtlijst voor parkeervergunningen in de Hoveniersweg. Zie ook 2a voor verdere onderbouwing. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
1l	De voorgestelde wijzigingen zullen invloed hebben op de bezonning van naastgelegen percelen. Het verzoek is om een zonnestudie te verrichten om te bewijzen dat het plan niet te veel invloed heeft op de huidige situatie.	Vanuit initiatiefnemer is een zonnestudie verricht. De resultaten van deze zonnestudie zijn een omgevingsdialoog toegelicht. Hieruit blijkt dat de schaduw hinder minimaal is. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
2	Zienswijze d.d. 18 maart 2019 van XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXI,	Ontvankelijk	
2a	Het realiseren van 9 appartementen zal parkeerproblemen geven. Dit wordt deels opgelost door een ondergrondse parkeergelegenheid.	In de toelichting is mbt parkeren het volgende overwogen; - In de bestaande situatie (creche en BSO) was sprake van een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen, waarvan 4 op eigen terrein waren gerealiseerd en 4 in de openbare ruimte. - In de nieuwe situatie geldt voor 8 woningen tot € 850 een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats en voor één woning > € 850 de norm van 1,7 parkeerplaats. Dit maakt in totaal een behoefte van 11,3 = afgerond 12, Hiervan worden er 9 op eigen terrein gerealiseerd. Er bestaat een 'recht' op parkeerplaatsen in de oude situatie van 4, zodat geconcludeerd moet worden dat in onderhavige situatie voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
2b	Het huis op het perceel Hoveniersweg 29 te Tiel dateert van 1896 en is op staal gefundeerd. Het huis is al behoorlijk verzakt door diverse riool- en bouwwerkzaamheden in de directe omgeving, graag aandacht hiervoor.	De woningen in de omgeving zijn inderdaad van behoorlijke leeftijd. Bij de bouw moet er op worden gelet dat geen schade wordt toegebracht. Initiatiefnemer / diens aannemer zal hiervoor een verzekering afsluiten. Gebruikelijk is dat hieraan voorafgaand een zgn. nul meting wordt uitgevoerd. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
2c	Het realiseren van de parkeergarage zal effect hebben op de grondwaterstand.	Zie 1j.	

2d	In de toelichting staat dat er ook recht is op 4 parkeerplaatsen die in de oude situatie in de openbare ruimte aanwezig waren. Dit is niet juist omdat er in de Hoveniersweg een vergunningsbeleid geldt waarbij bewoners een parkeervergunning kunnen aanvragen. Bezoekers aan en werknemers van het kinderdagverblijf kunnen hierdoor niet in de parkeervakken parkeren.	Zie 1k en 2a. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
2e	Met het voorgestelde plan wordt van het relatief diepe perceel gebruik gemaakt door een zo groot mogelijk bouwvolume te plaatsen. Hierdoor is er geen plaats voor parkeerplaatsen op het maaiveld. Er is echter nu al een probleem doordat er in de Hoveniersweg 35 woningen zijn en maar 23 parkeerplaatsen. Deze staan dus al onder grote druk. Als bewoner hebben wij recht op 1,8 parkeerplaats en deze zijn er al niet aanwezig.	Zie 1e. Van een recht op 1,8 parkeerplaatsen per woning is geen sprake. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
2f	Het totaal van 9 appartementen is te veel ten opzichte van de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan, in 1 ^e instantie is er het vervallen van de maximale hoogte van het hoofdgebouw van 6 meter.	Zie voorgaande opmerkingen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
2g	Verder gaat de bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10 naar 11 meter	Zie voorgaande opmerkingen: 1d	
2h	Het bouwvlak aan de achterzijde wordt verlengd met 7,5 meter. Het oppervlak van het bouwvlak wijzigt hiermee van 480 m2 naar 610 m2.	Zie voorgaande opmerkingen: 1f	
2i	Het massieve volume van het door de bebouwing ontstane bouwwerk is niet in relatie tot de naastgelegen bebouwing van de woning van de familie XXXXX met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 6,7 m.	Zie voorgaande opmerkingen: 1e	
2j	De voorgestelde wijzigingen zullen invloed hebben op de bezonning van het perceel van de familie XXXXXt.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	
2k	In het huidige ontwerp worden vensters voorzien in de slaapkamers. Deze zullen uitkijken op het perceel van de familie XXXXXX.	Door initiatiefnemer is besloten het bouwplan zodanig aan te passen dat dit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk Wetboek en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ook volgens het huidige bestemmingsplan was er al enige inbreuk op de privacy mogelijk. Een zeer geringe verminde-	

		ring van de privacy is niet uit te sluiten. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
3	Zienswijze van XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXI	Ontvankelijk	
3a	In het ontwerp is de huidige erfgrensmuur, welk deels op het perceel staat van de familie XXXXXXXX en hiermee de mandelige status heeft, is verwijderd. De familie XXXXXXXX wil deze muur behouden.	Het gaat hier om een privaatrechtelijke aangelegenheid. Initiatiefnemer en betrokkene moeten samen zorgen voor een correcte erfafscheiding. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt niet ontvankelijk te verklaren	
3b	Tegen de muur onder 3a is de garage van de familie XXXXXXXX gebouwd. Bij het weghalen van de muur zal de garage incompleet worden.	In overleg met de familie XXXXXXXX zal initiatiefnemer hiervoor met een oplossing komen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt niet ontvankelijk te verklaren	
3c	De aangenomen verkeersintensiteit in de huidige vorm van het kleinschalige kinderdagverblijf is ongeoorloofd hoog weergegeven. In het toekomstige plan met 9 huurwoningen zal deze hoger zijn dan in de huidige vorm. Hierdoor ontstaat een extra verkeersdruk op de veiligheid in de smalle eenrichtingsstraat.	De verkeersdruk van de huidige en nieuwe bestemming van het pand zijn beoordeeld en passen binnen de daarvoor geldende normen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
3d	Voor de 9 huurwoningen zal er meer van de huidige parkeercapaciteit worden gevraagd. De huidige situatie is al onwenselijk tijdens de kinderdagverblijven, uitbreiding van de parkeercapaciteit is daarom noodzakelijk.	Zie 2a. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
3e	De nieuw bedachte hoogbouw zou het direct zonlicht in onze serre, en het vrije uitzicht vanuit de tuin van de familie XXXXXXXX ontnemen.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	.
3f	De bedachte hoogbouw zou een aanzienlijke verstoring geven aan de huidige flora en fauna van het perceel van de familie XXXXXXXX en hier onherstelbare schade aanrichten.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	
3g	De bedachte hoogbouw is voorzien van ramen en balkons welke ongewenst direct zicht hebben op de huidige prive tuin van de familie XXXXXXXX.	Zie voorgaande opmerking: 2k Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	

3h	De ontworpen toegangsweg naar de parkeerkelder zou strak langs de garage van de familie XXXXXXXXX komen te lopen. Ten tijde van de bouw van de garage hoefde hier constructief geen rekening mee gehouden te worden. Het toekomstige (bouw)verkeer zou zeker nadelige gevolgen hebben op de constructie.	Door initiatiefnemer zal een zgn. nul-meting worden gedaan, waarbij eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden op het perceel Hoveniersweg 27 zullen worden gecompenseerd. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
3i	Het kolossale nieuwbouwblok past totaal niet in het stadse beeld wat men heeft vanaf de rijksmonumentale binnengracht en zou hiermee aanzienlijke afbreuk geven aan het cultureel erfgoed van Tiel	Zie onder 1e. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat: - Achterbouw zowel ruimtelijk als architectonisch in verhouding staat met het verfijnde pand aan de straatzijde. - Goede invulling aan de achterzijde waarbij op positieve wijze wordt aangesloten op de stadsgracht. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
4	Zienswijze van XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXX	Ontvankelijk	
4a	De situatie rondom de huidige en toekomstige verkeersintensiteit is niet juist weergegeven, nl. de verkeersintensiteit is nu te hoog ingeschat, en de verkeerssituatie van het toekomstige gebruik voor 9 huurwoningen te laag. Daardoor zal er extra druk ontstaan op de veiligheid in de smalle eenrichtingsverkeersstraat.	Zie 3c. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
4b	Er wordt gesproken over de huidige parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen welke verdeeld zijn over 4 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze aanspraak bestaat nog van voor het vergunningparkeren in de Hoveniersweg. Het effectueren van dit oude recht op deze parkeerplaatsen zal de parkeersituatie in de straat ernstig verstoren en het parkeren voor de huidige betalende vergunninghouders onmogelijk maken.	Zie 1k en 2a Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
4c	Bij het invoeren van de betaalde vergunninghouderschil zijn de parkeerplaatsen voor bedrijven verplaatst naar de grotere parkeerplaats aan de Oliemolenwal. Gezien de huidige bestemming welke maatschappelijk	Zie antwoord onder 4b	

	is, is er sprake van een bedrijf. Het effecturen van het oude recht op 4 parkeerplaatsen zal dus betrekking kunnen hebben op de plaatsen op de parkeerplaats Oliemolenwal en niet in de straat zelf.		
4d	De te realiseren 9 parkeerplaatsen op eigen terrein, zou deels aan de achterkant van het gebouw in de ondergrondse parkeervoorziening plaatsvinden. De toegangsweg is gepland langs de bestaande gevel en de perceelgrens van Hoveniersweg 25a. De breedte van deze doorgang lijkt daarvoor niet voldoende, en bijvoorbeeld bredere auto's en/of onervaren chauffeurs zullen dan op straat gaan parkeren, wat de parkeerdruk en verhoogt en veiligheid op straat verlaagd.	De breedte van de doorgang naar de op het eigen terrein gelegen parkeerplaatsen zal voldoende zijn. Het is ook aannemelijk dat indien men over een parkeerplaats op eigen terrein beschikt, dat daar geparkeerd zal gaan worden en niet op de openbare weg. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
4e	Indien de situatie onder 4d zich voordoet, zullen de lichten van de koplampen in de woon- c.q. slaapkamer van de familie XXXXXX schijnen vanwege de ligging van hun woning recht tegenover de in-, uitrit. Dit zal de leefbaarheid nadelig beïnvloeden en het woonplezier van de familie XXXXXX aanzienlijk verminderen.	Het is niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een voortdurend in en uitrijden van voertuigen, zodat, mocht er al sprake zijn van het voeren van verlichting, dit geen grote problemen zal veroorzaken. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat wanneer dit aspect zich toch voordoet hij hiervoor in overleg maatregelen wil treffen (bv door het plaatsen van een poort). Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
4f	Hoewel de familie XXXXXXXX het op prijs stelt dat de gevel van het bijzondere gebouw intact blijft, vinden zij de kolossale nieuwbouw niet passen in de Hoveniersweg.	Zie voorgaande opmerkingen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	

Verslaglegging 2^e omgevingsdialoog

Onderwerp: Omgevingsdialoog voordat bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden

Project: **Bestemmingsplanwijziging 'Tiel-Oost Hoveniersweg 27'**

Initiatiefnemer: C.J.N. van Rossum

Organisator: De heer Van Rossum/ARTHUR vastgoed- en projectmanagement, de heer A.R. Rijntjes

Aanwezige org.: De heer C.J.N. van Rossum (initiatiefnemer)
ARTHUR vastgoed- en projectmanagement (hierna ARTHUR vpm), de heer A. Rijntjes (adviseur en notulist)
Gemeente Tiel, de heer J. Strijker (waarnemer)

Datum event: 21-08-2019 Locatie: Hoveniersweg 27 (4001 HR) te Tiel

Tijdstip: 19.30 uur

Datum opmaak: 26-08-2019 Datum verzonden: 28 augustus 2019

Adres	Genodigden*	Aanwezig	Afwezig	Verslag en bezonningstudies aan
Hoveniersweg 25a	X	X		X
Hoveniersweg 29	X	X		X
Hoveniersweg 31	X	X		X
Hoveniersweg 34	X	X		X
Hoveniersweg 28		X		X
Hoveniersweg 33		X		X
Hoveniersweg 32		X		X
Hoveniersweg 36			X	X

In het kader van de Wet op de privacy worden geen namen en emailadressen vermeld bij de adressen.

* Initiatiefnemer heeft voor de 2^e omgevingsdialoog alleen de belanghebbenden uitgenodigd die een zienswijze hadden ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Tiel Oost-Hoveniersweg 27'. Achter deze adressen staat onder de kolom 'Genodigden' een 'X'. Bij de 2^e omgevingsdialoog zijn naast de genodigden de personen van de adressen Hoveniersweg 28, 32 en 33 aanwezig geweest. Hoveniersweg 28 en 36 hadden zich vooraf aangemeld. Alleen Hoveniersweg 36 was afwezig.

Aanleiding 2^e omgevingsdialoog

Op 20 februari 2018 heeft een 1^e omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij is een ontwerp getoond, het procesverloop geschetst, de planning toegelicht en de dialoog aangegaan met de aanwezigen.

Bij de 1^e omgevingsdialoog werden 21 adressen/belanghebbenden uitgenodigd aan de Hoveniersweg en Konijnenwal. 9 belanghebbenden hebben toen gebruik gemaakt van de uitnodiging en één belanghebbende (Hoveniersweg 25a) is toen persoonlijk benaderd.

Het college van B&W heeft op 12 februari 2019 het ontwerp-bestemmingsplan vastgesteld, op 13 februari 2019 gepubliceerd en vanaf 14 februari 2019 zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend, namelijk door Hoveniersweg 25a, 29, 31 en 34.

Naar aanleiding van deze (4) zienswijzen heeft initiatiefnemer het ontwerp gewijzigd om mogelijke bezwaren in het verdere procesverloop te voorkomen. Aanpassingen op het ontwerp betreffen korthedshalve: minder hoog bouwen, minder verticaal diep bouwen en niet op de erfgrans bouwen.

Initiatiefnemer heeft gevraagd het bouwvlak en de bouwhoogte aan te passen bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Doel van de 2^e omgevingsdialoog is het gewijzigde ontwerp te presenteren, de dialoog met de aanwezigen aan te gaan en verder het procesverloop te schetsen c.q. de planning toe te lichten.

Het project verkeert in de fase van (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad Tiel.

Inleiding

Om ca. 19.30 uur begint de inleiding van de presentatie door ARTHUR vpm.

Programma-opzet van de presentatie bestaat uit drie delen, namelijk:

- Deel 1- procesverloop en waar staan we nu in het proces?
- Deel 2- het toelichten van het gewijzigde ontwerp van initiatiefnemer t.o.v. het vorige ontwerp.
- Deel 3- dialoog aangaan met de aanwezigen. Aanwezigen krijgen de mogelijkheid vragen te stellen / hun bevindingen op het gewijzigde ontwerp te geven.

In het totaal 41 sheets en een bezonningsstudie van de vier jaargetijden voor de bestaande en nieuwe situatie.

Inhoud presentatie

De inhoud van de presentatie komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

Voorstelronde – Doelstelling omgevingsdialoog – Programma-opzet – Procesverloop – Plangebied – Locatie – Huidige situatie foto's – Bestaande toestand, tekeningen en vigerend bestemmingsplan – Nieuwe toestand, te slopen gedeelte – Oud ontwerp, tekeningen en ontwerp-bestemmingsplan – Nieuwe toestand, te ontgraven gedeelte – Zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan – Gewijzigd ontwerp, tekeningen en vast te stellen bestemmingsplan – Bezonningsstudies oude en nieuwe situatie – Overzicht van alle wijzigingen bouwhoogte, bouwvolume, bouwvlak, ed. – Parkeren – Bestemmingsplanprocedure – Planning – Vragen/opmerkingen.

Vragen/opmerkingen/antwoorden

Hieronder volgen de vragen en/of opmerkingen van de aanwezigen.

De antwoorden staan *cursief* weergegeven en zijn gegeven door de initiatiefnemer / adviseur van de initiatiefnemer, of waarnemer namens de gemeente Tiel.

Indien een tekstpassages **geel** staat gemarkeerd betekent dit een nagekomen bericht. Hiermee wordt bedoeld dat informatie of een besluit van initiatiefnemer/gemeente Tiel naar aanleiding van de opmerkingen uit de 2^e omgevingsdialoog is toegevoegd aan dit verslag. Deze informatie/besluit is derhalve niet gecommuniceerd tijdens de 2^e omgevingsdialoog.

Indien een tekstpassage **lichtgrijs** staat gemarkeerd betekent dit een correctie op hetgeen is gecommuniceerd of getoond op een sheet uit de presentatie. De gecorrigeerde tekst is bepalend.

Opmerking 1 – Belanghebbende met woonadres Hoveniersweg 33 geeft aan een zienswijze te hebben ingediend en vraagt waarom zij dan niet voor deze 2^e omgevingsdialoog is uitgenodigd.

Antwoord – Uit het dossier blijkt dat er 4 zienswijzen zijn binnengekomen bij de gemeente Tiel die ontvankelijk zijn, te weten van Hoveniersweg 25a, 29, 31 en 34. Woonadres 33 zit hier niet bij en heeft zodoende geen uitnodiging ontvangen. Los van dit feit, heet initiatiefnemer deze belanghebbende van harte welkom.

Vraag 2 – Waarom zijn alleen diegene uitgenodigd die een zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan?

Antwoord – Initiatiefnemer gaat ervan uit dat belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan ook geen zienswijzen indienen bij de vaststelling van het bestemmingplan. Bovendien is het gewijzigde ontwerp van het bouwwerk voor het vast te stellen bestemmingsplan versoberd ten opzichte van het oude ontwerp van het ontwerp-bestemmingsplan. Zo wordt niet op de erfgrans gebouwd, maar minimaal 2 meter uit de kadastrale grens. De verticale bouwdiepte is ca. 1,6 meter minder diep en bouwhoogte is ca. 10,24 + Peil i.p.v. ca. 10,45 + Peil. Voorts neemt het bouwvolume van 2.466 m³ af tot 2.277 m³ voor de geplande nieuwbouw van 6 appartementen. Tot slot bedraagt het bouwvlak bij het vigerende bestemmingsplan 495 m², bij het ontwerp-bestemmingsplan 621 m² en het vast te stellen bestemmingsplan nog maar 464 m². Dit is een afname van 31 m² t.o.v. het vigerende bestemmingsplan en wel 157 m² minder t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan. Achter dit verslag worden in bijlage 1 de planologische verschillen getoond van het vigerende-, ontwerp- en het vast te stellen bestemmingsplan.

Vraag 3 – Waarom wil de gemeente Tiel haar medewerking verlenen aan een bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Wonen ?

Antwoord – Het handhaven van de bestemming Maatschappelijk wordt onwenselijk geacht in deze woonwijk en de gemeente Tiel wil haar medewerking zodoende verlenen aan een wijziging van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Binnen de geldende bestemming kan een bouwblok ontstaan wat niet wenselijk is. Voorkeur van de gemeente om het bestaande straatbeeld te handhaven en de voorzijde van het pand te behouden. De beoogde transformatie van de oudbouw en nieuwbouw aan de achterzijde van de oudbouw is als passend beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente Tiel en de stadsbouwmeester.

Opmerking 4 – De bouwhoogte van het oude ontwerp bedraagt 10,45 + Peil en dat wordt nu verlaagd naar 10,24 + Peil. Dit is niet echt een versobering van het oude ontwerp.

Antwoord – Om de verticale bouwhoogte c.q. de verticale bouwdiepte te minimaliseren heeft initiatiefnemer, rekening houdend met de bestaande oudbouw dat gehandhaafd blijft, moeten puzzelen. Het ontwerp is gewijzigd, omdat de eerste verdiepingvloer van de oudbouw (dat gehandhaafd blijft) op ca. 4,06 meter + Peil is gelegen, komt de eerste verdiepingvloer van de nieuwbouw ook op die hoogte.

Hierop komen dan 2 bouwlagen en dat maakt (met dakisolatie) dan ca. 10,24 + Peil. Veel lager kan helaas niet. De vigerende planologisch regels schrijven een maximale bouwhoogte voor van 10,0 meter + Peil en 10,24 + Peil is een geringe overschrijding die eveneens nodig is vanwege de bouwvoorschriften voor een woning.

Nagekomen bericht: Initiatiefnemer wil in het vast te stellen bestemmingsplan een wijziging doorvoeren, namelijk de maximale bouwhoogte van 11,0 uit de verbeelding/regels van het ontwerp-bestemmingsplan neerwaarts laten bijstellen naar 10,5 meter. Dit betreft dan een ambtshalve wijziging en het bestemmingsplan zal dan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad Tiel.

Vraag 5 – Als auto's bij de nieuwbouw via de hellingbaan naar boven rijden, zullen deze met de koplampen naar binnen schijnen bij Hoveniersweg 34. Wat doet initiatiefnemer hieraan om dit te voorkomen?

Antwoord – In de praktijk komen mensen 's avonds thuis en parkeren dan hun auto in de parkeerstalling. Incidenteel kan het zo zijn dat mensen 's avonds met de auto weggaan, en dat het donker is, en de verlichting aan hebben. Mogelijk kan de autoverlichting kortstondig opgemerkt worden als een bewoner toevallig met de gordijnen open, als het buiten donker is, naar buiten kijkt. Eventuele hinder kan niet ontkend worden.

Wanneer na realisatie van het bouwplan blijkt dat deze hinder zich voordoet wil initiatiefnemer een oplossing bespreken met de belanghebbende en aanbrenge. Mogelijk dat een dichte poort vooraan de hellingbaan soelaas biedt.

Vraag 6 – De bouw zal tot overlast leiden voor de omgeving en wellicht tegelijk plaatsvinden met het andere project "De Ark" verderop in de straat. Hoe denkt de initiatiefnemer hiermee om te gaan en hoe wil hij de overlast beperken?

Antwoord – Initiatiefnemer zal uiteraard de woonomgeving, in overleg met de gemeente, goed informeren zodra de bouwwerkzaamheden gaan aanvangen. Wanneer het bestemmingplan onherroepelijk wordt is nog onduidelijk, maar ervan uitgaande dat dit jaar is, dan zal initiatiefnemer in 2020 de bouw starten.

Initiatiefnemer wil zoveel mogelijk in prefab bouwen en dat zal de overlast beperken aangezien in een korte tijdsbestek snel gebouwd kan worden.

De gemeente heeft aangegeven dat bij de bouwwerkzaamheden in de Hoveniersweg er op wordt gelet dat er zo min mogelijk hinder ontstaat. Bouwers moeten ook aangeven welke maatregelen zij daarvoor nemen.

Opmerking 7 – De nieuwbouw is voorzien van een ondergrondse parkeerstalling en volgens het advies van het Waterschap zou bij het doorsnijden van de deklaag vernatting of verdroging kunnen ontstaan en dit kan gevolgen hebben voor flora&fauna en de bestaande bouw.

Antwoord – In het ontwerp-bestemmingsplan was nog sprake van een aanlegdiepte van ca. 3,7 minus Peil van de ondergrondse parkeerstalling. Conclusie hierbij was van het Waterschap dat de (parkeer)kelder niet heel diep wordt aangelegd en niet direct het watervoerend pakket doorsnijdt en het risico op vernatting of verdroging klein werd geacht.

In het gewijzigde ontwerp voor het vast te stellen bestemmingsplan is sprake van een aanlegdiepte van de parkeerstelling van ca. 2,1 minus Peil, oftewel ca. 1,0 meter minus maaiveld. Dit is significant (1,6 meter) minder diep. Het Waterschap heeft aangegeven dat de effecten op de grondwaterstanden klein worden geacht. Uit grondboringen van de omgeving blijkt dat de deklaag een meter of 3 dik is. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zal gelet moeten worden op mogelijk doorsnijden van de deklaag en op vernatting of verdroging. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied wordt dit nader in beeld gebracht.

Vraag 8 – Wordt er geheid op de locatie voor de nieuwbouw of damwanden in de grond getrild?

Antwoord – Er wordt niet geheid voor de nieuwbouw op de locatie. Midden in een woonwijk worden heden ten dage nog alleen palen geschroefd indien dit noodzakelijk is. Bij het schroeven van palen worden er geen bovenmatige trillingen veroorzaakt die tot schade leiden aan de belendende bebouwingen. Hoe de nieuwbouw wordt gefundeerd is thans nog onbekend, want er heeft nog geen funderingsonderzoek op de locatie plaatsgevonden. Indien damwanden in de grond wordt aangebracht/getrild, dan zal de uitvoerend aannemer altijd trillingsregistratie-apparatuur aanbrengen om te registreren in welke mate hij trillingen veroorzaakt i.v.m. eventuele claims.

Opmerking 9 – De belanghebbenden vrezen dat door de realisatie van de nieuwbouw belendende bebouwingen gaan verzakken.

Antwoord – Voor aanvang van het grondwerk en de bouw zal initiatiefnemer zelf, als ook de aannemer, een rapportage van de belendende omgeving laten maken en registreren. Dit betreft een zogenaamde nulsituatie waarbij alle scheuren, gebreken aan gebouwen in de omgeving nauwkeurig zijn vastgelegd.

Indien er ten gevolgen van de bouwwerkzaamheden nieuwe scheuren/gebreken zijn ontstaan aan belendende gebouwen en er een casual verband is, dan kunnen bewoners hierover reclameren.

Hoe de nieuwe parkeerbak wordt gerealiseerd is thans niet bekend en zal pas bij de nadere uitwerking en omgevingsvergunningsaanvraag duidelijk worden.

Opmerking 10 – De nieuwbouw appartementen komen in het gewijzigde ontwerp niet meer op de rechter erfgrans te staan maar minimaal 2 meter uit de erfgrans. Aan de linkerzijde van de erfgrans was dit al het geval bij het oude ontwerp.

Reactie belanghebbenden – De belanghebbenden vinden dit geen verbetering en achten het bouwvolume te kolossaal. Voorts komen bij het gewijzigde ontwerp ramen in de zijgevel dat de privacy aantast volgens de belanghebbenden.

Reactie initiatiefnemer – Initiatiefnemer merkt op dat in de bestaande situatie zich ook ramen bevinden die uitzicht hebben op achtergevel of tuinen van belendende bebouwingen en deze zijn minder dan 2 meter uit de erfgrans gesitueerd. Verder merkt initiatiefnemer op dat bij het gewijzigde ontwerp achter de meeste ramen in de zijgevel een slaapkamer of badkamer is gesitueerd. De ramen van de woonkamers van de nieuwbouw appartementen zitten ver van de bestaande achtergevels van de belendende bebouwingen. Verder merkt initiatiefnemer op dat de zijgevels minimaal 2 meter uit de kadastrale perceelsgrenzen/erfgrenzen worden gebouwd. Conform het Burgerlijk Wetboek is dit toegestaan. Voorts heeft de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel het gewijzigd ontwerp goedgekeurd.

Nagekomen bericht: Initiatiefnemer wil in het vast te stellen bestemmingsplan een wijziging doorvoeren, namelijk het bouwvlak uit de verbeelding/regels van het ontwerp-bestemmingsplan aanpassen ter plaatse van de nieuwbouw zodat hier minimaal 2 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden. Ter plaatse van de oudbouw dat niet gesloopt wordt, wordt het bouwvlak op de rechter erfgrans gehandhaafd en links aangepast dat minimaal 2 meter uit de erfgrans gebouwd moet worden. Ter verduidelijking verwijzen wij naar bijlage 1 waarin de verschillende helder tot uitdrukking komen.

Deze wijziging betreft dan een ambtshalve wijziging en het bestemmingsplan zal dan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad Tiel.

Toelichting: Bij het ontwerp-bestemmingsplan was het bestaande bouwvlak geprojecteerd op de perceelsgrenzen links en rechts over de volle lengte van voorgevelrooilijn tot achtergevelrooilijn. Het bouwvlak wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan zowel kleiner t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan alsmede het

vigerend bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bouwvlak grotendeels minimaal 2 meter uit de perceelsgrenzen bij het vast te stellen bestemmingsplan geprojecteerd.

Opmerking 11 – Volgens de belanghebbenden klopt de parkeerbalansberekening niet, omdat er 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegekend aan dit adres.

Antwoord – *Tijdens de presentatie wordt hierop uitvoerig ingegaan. De heer Strijker deelt mede dat de CROW-richtlijnen zijn gehanteerd bij de parkeerbehoefte. In de bestaande situatie (crèche en BSO) heeft dit adres een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen, waarvan 4 op eigen terrein aanwezig zijn en 4 in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie geldt voor 8 middeldure huurappartementen tot € 950,- maandhuur een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats en voor één duur huurappartement > € 950,- maandhuur de norm 1,7. Dit maakt in het totaal een parkeerbehoefte van 11,3 = afgerond 12. Hiervan worden er 9 op eigen terrein gerealiseerd en er bestaat een 'recht' op 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan parkeerbehoefte.*

Correctie: In een sheet van de presentatie is door initiatiefnemer getoond dat de parkeernorm voor middeldure huurappartementen 1,4 bedraagt en dit is onjuist.

Opmerking 12 – De initiatiefnemer is van mening dat door de herontwikkeling van de Hoveniersweg 27 een monumentaal gebouw behouden kan blijven voor de lange termijn. De herontwikkelingsplannen gaan gepaard met grote investeringen voor o.a. renovatie van de karakteristieke voorgevel van de bestaande bebouwing. Dit komt dan ook ten goede voor de (woon)omgeving.

Opmerking 13 – De initiatiefnemer is van mening dat een wijziging van de gebruiksfunctie van de bestaande bebouwing meer dan wenselijk is aangezien het handhaven van de bestaande bestemming 'maatschappelijk' op termijn tot problemen kan leiden. Hierin speelt o.a. de verhuurbaarheid een rol maar ook een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Immers kan bij een nieuwe gebruiker onder de huidige bestemming (maatschappelijk) de vraag naar meer parkeerruimte toenemen. Hiermee is de omgeving dus niet gebaat. De gemeente Tiel is dit ook van mening.

Opmerking 14 – Belanghebbenden zijn van mening dat er jaren lang geen onderhoud is gepleegd aan de bestaande bouw.

Antwoord – *Initiatiefnemer betwist dit ten zeerste en geeft aan dat er wel degelijk onderhoud is uitgevoerd in de afgelopen jaren aan het vervangen van houtrotte geveldelen in de voorgevel, schilderwerk en dakreparaties. Initiatiefnemer geeft aan, nu de bestemmingsplanprocedure loopt, geen grootschalige renovatie uit te willen voeren totdat de bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden. Dit is ook logisch aangezien dan het gebouw in de steigers gaat.*

Opmerking 15 – Het gewijzigde ontwerp wordt ca. 34,5 meter horizontaal diep en dit was bij het oude ontwerp 32,6 meter. Belanghebbenden vinden dit geen versoering van het ontwerp.

Antwoord – *Correctie: In diverse sheets is door initiatiefnemer getoond dat het bouwvlak bij het ontwerp-bestemmingsplan 32,6 diep was. Uit nader onderzoek, zie o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl, blijkt deze veronderstelling van initiatiefnemer onjuist te zijn. Het bouwvlak behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan is 34,5 meter horizontaal diep. Het gewijzigde ontwerp past binnen dit bouwvlak. Er is dus geen sprake van overschrijding van het bouwvlak uit het ontwerp-bestemmingsplan en de horizontale bouwdiepte van 34,5 meter uit het ontwerp-bestemmingsplan zal gehandhaafd blijven voor het vast te stellen bestemmingsplan.*

Vraag 16 – Belanghebbende Hoveniersweg 25a merkt op dat de bestaande muur op de perceelsgrens gemeenschappelijk is en dat deze niet mag worden gesloopt. Voorts is zijn garage tegen deze bestaande gemeenschappelijk muur gebouwd.

Antwoord – *Initiatiefnemer wil na deze omgevingsdialoog een persoonlijk gesprek hebben met deze belanghebbende om tot goede afspraken te komen waarmee beide partijen verder kunnen.*

Opmerking 17 – Belanghebbenden vinden dat er maar maximaal 2 bouwlagen hoog gebouwd mag worden, het nieuwbouwplan vinden zij te kolossaal.

Antwoord – *Initiatiefnemer geeft aan dat bij het vigerende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte al 10,0 meter bedraagt voor het gehele bouwvlak dat horizontaal 26,0 tot 27,0 meter diep is. Weliswaar staat er in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6,0 meter maar geen minimale dakhelling voorgeschreven. Initiatiefnemer geeft aan dat hij op basis van het vigerende bestemmingsplan een nieuwbouw kan realiseren van 10 meter hoog op de perceelsgrenzen en ca. 26,0 tot 27,0 meter horizontaal diep. Het bestaande bouwwerk doet hier niets aan af, het gaat erom wat planologisch mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan.*

Nagekomen bericht: Verder toont bijlage 1 juist dat de het bouwvlak en het planologisch maximaal bouwvolume afneemt.

Opmerking 18 – Initiatiefnemer toont de bezonningsstudies van de vier jaargetijden voor de bestaande situatie van het bouwwerk en de vier jaargetijden van het gewijzigde ontwerp. Opgemerkt dient te worden dat de bezonningsstudies van de bestaande situatie niet de maximale planologisch mogelijkheid laat zien conform het vigerende bestemmingsplan. De bezonningsstudie voor het gewijzigde ontwerp toont dit -met in achtneming van opmerking 4 en 10 bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan- wel.

Reactie belanghebbenden – *Volgens de belanghebbenden klopt de bezonningstudies niet.*

Nagekomen bericht: Initiatiefnemer heeft de redacteur gevraagd te de bezonningsstudies nog eens te controleren. De redacteur merkt op dat het gewijzigde ontwerp er correct in staat in het programma. Voor de belendende bebouwingen/buren heeft hij eenvoudige bouwmassa's/huizen getekend zonder uit- en aanbouwen. In zijn optiek kloppen de bezonningsstudies. Initiatiefnemer vraagt de belanghebbenden hun bevindingen schriftelijk te geven wat er volgens hun niet klopt aan de bezonningsstudies. Dit kunnen zij doorgeven aan de notulist van deze verslaglegging.

Vraag 19 – Wat is de planning van dit plan?

Antwoord – *Afhankelijk van de doorlooptijd van de verdere bestemmingsplanprocedure wil initiatiefnemer na een onherroepelijk bestemmingsplan vrijwel direct overgaan tot indiening van een omgevingsvergunning van het nieuwbouwplan. Na verlening van de omgevingsvergunning is het afhankelijk van de planning van de aannemer wanneer hij kan beginnen met bouwen (productieleveringen en capaciteit). Indien geen beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State wordt naar verwachting in 2020 begonnen met slopen en bouwen.*

Vraag 20 – Waar kan het plan worden ingezien, zodra het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad Tiel?

Antwoord – *Op www.ruimtelijkeplannen.nl worden alle nieuwe plannen gepubliceerd en dus ook onderhavig plan. Verder wordt dit in de Staatscourant gepubliceerd en door de gemeente Tiel in een huis-aan-huisweekblad binnen de gemeente.*

Vraag 21 – Belanghebbenden vragen of zij nog inspraak kunnen hebben, voordat het (gewijzigde) bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad Tiel ?

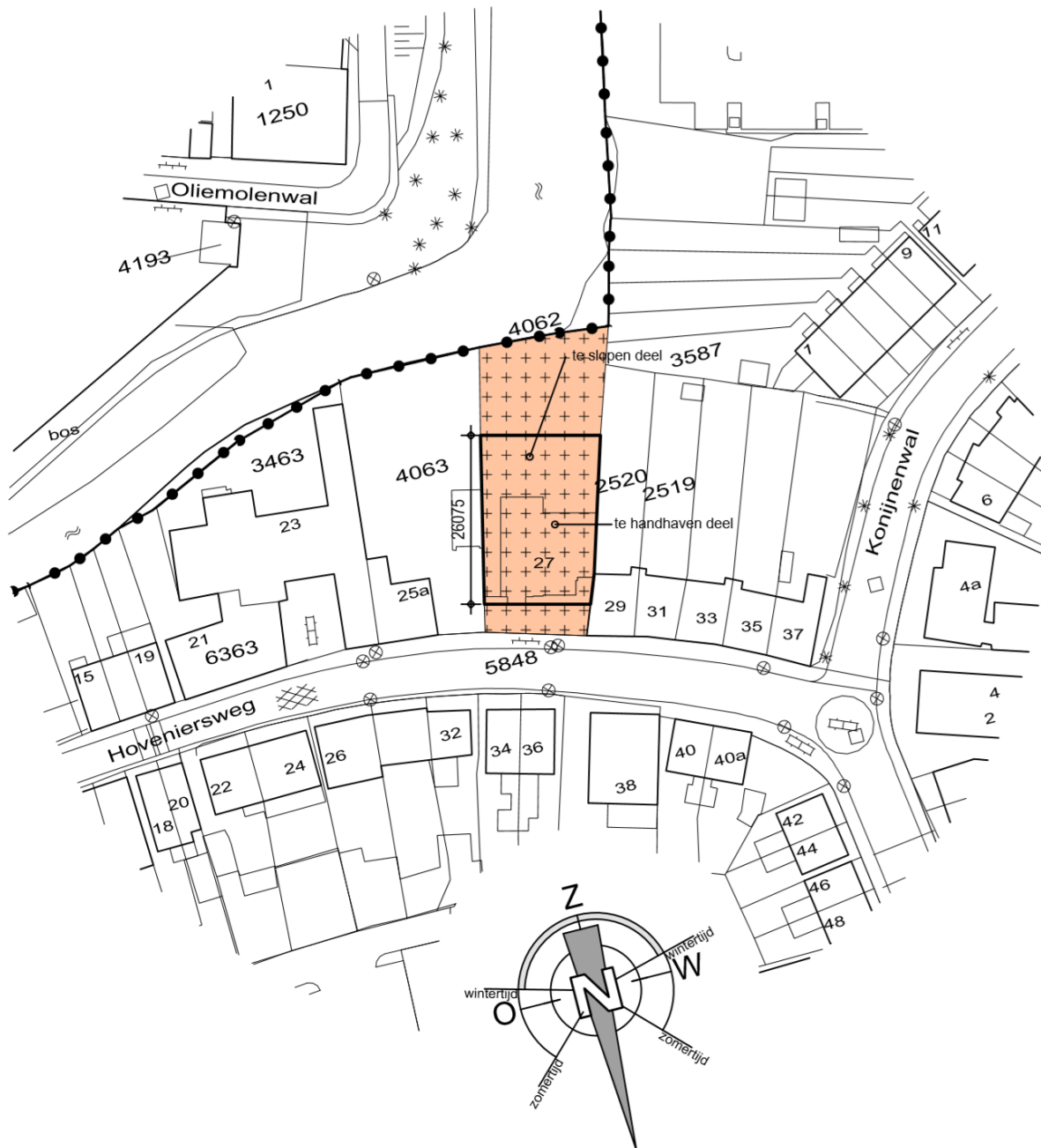
Antwoord – *De heer J. Strijker geeft aan dat er een mogelijkheid is bij de commissievergadering om inspraak te doen wanneer onderhavig plan wordt behandeld. De heer J. Strijker belooft de aanwezig te informeren wanneer, waar en hoe laat dit is aan de belanghebbenden.*

Indien de gemeenteraad Tiel toch besluit het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen, kan een belanghebbende alleen nog beroep aantekenen bij de Raad van State.

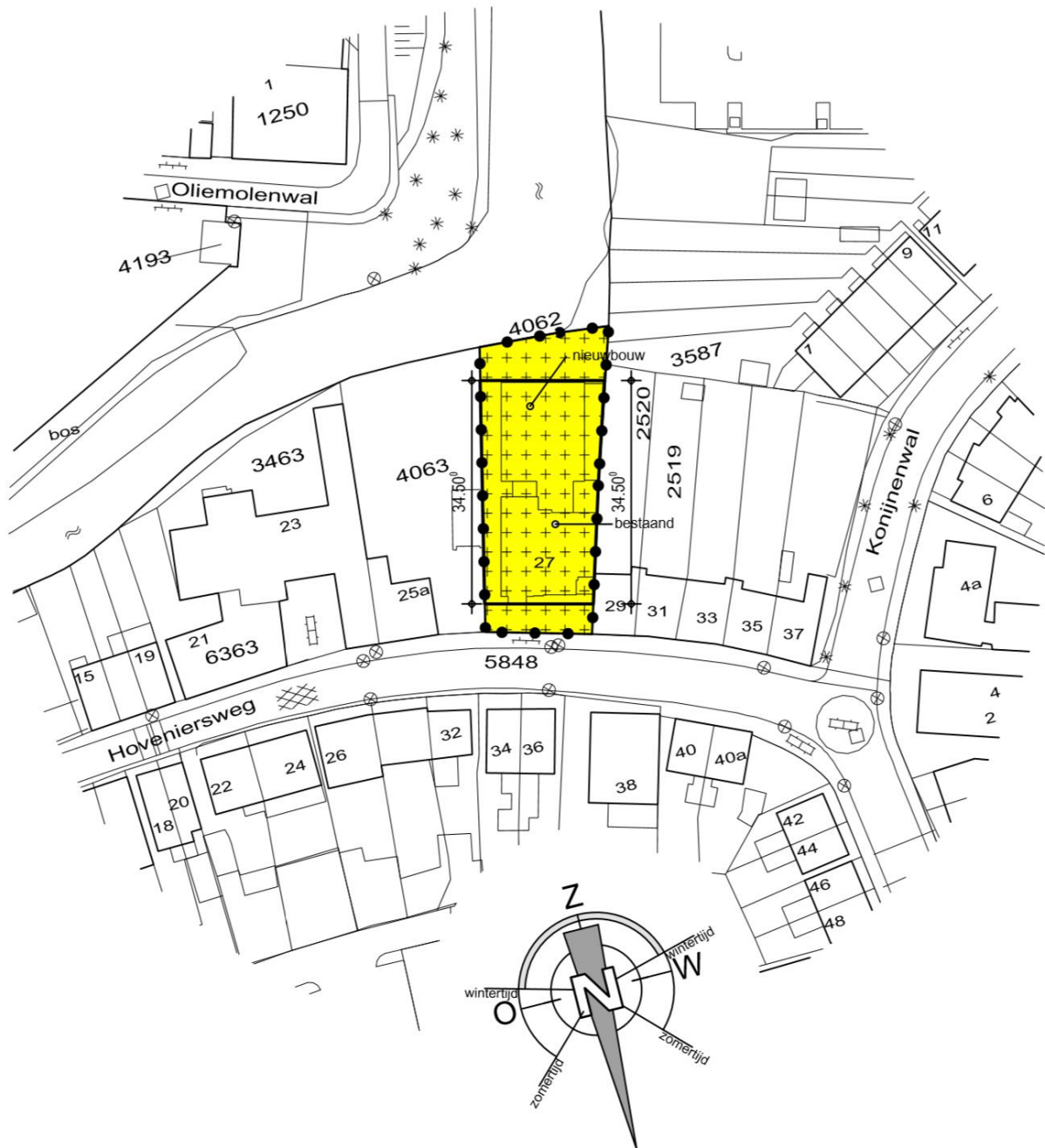
Bijlage 1 Bouwvlak met bouwhoogte voor vigerend-, ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan

Einde.

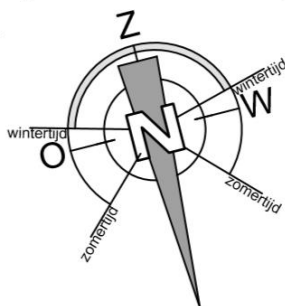
Bijlage 1



Bestaand bouwvlak bouwhoogte 10,0 m¹
 bouwvlak 495 m²



Bouwvlak ontwerp bestemmingsplan bouwhoogte 11,0 m¹
 bouwvlak 621 m²



bouwhoogte 10,5 m¹
 bouwvlak 464 m²