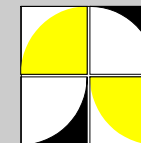


Bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1



Reactienota zienswijzen

Procedure

02-09-2021 Start ter visie legging Ontwerp Bestemmingsplan
30-11-2021 Vakcommissie om advies
15-12-2021 Gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1 heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0281.BP00057-on01/r_NL.IMRO.0281.BP00057-on01.html

Wijzigingsoverzicht

Versie	Datum	Auteur	Aanleiding
1.0	21 okt 2021	Eva	Start reactienota

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	XXXX	Ontvankelijk
1a	Reclamant stelt dat de hoogtelijn van het bestemmingsplan (14 meter) met meer van 50 procent toeneemt ten opzichte van de bebouwing aan de Sint Walburgsingel en de Prins Beatrixlaan. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de historische achtergrond van de Walburgbuitensingel of de inrichting van de Kalverbos en de Sint Walburg.	Voor het voorliggende bestemmingsplan is een stedenbouwkundige beoordeling opgesteld, waarbij het bouwplan is beoordeeld op de inpassing in de omgeving, aan de hand van de kenmerken van de bouwmassa van de omliggende, bestaande bebouwing in vergelijking tot het bouwplan. Daarbij is geconcludeerd dat het voorgenomen plan goed passend is op deze locatie en daarnaast op een juiste wijze aansluit op de uitgangspunten van de Tielse beeldkwaliteitsvisie. Er is geen reden om aan te nemen dat deze conclusie niet juist zou zijn. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1b	Reclamant gaat er van uit dat de huidige rooilijn intact blijft, net zoals in het verleden.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens wijzigt de rooilijn wel. Aan de zijde van de woning van reclamant (Nieuweweg) komt de rooilijn verder van de weg (en dus van de woning van reclamant) te liggen, aan de zijde van de Veemarkt komt de nieuwe rooilijn deels dichterbij de weg te liggen, en deels (op de hoek met de St Walburgbuitensingel) verder van de weg af.
1c	Reclamant stelt dat in het ontwerp bestemmingsplan niet vermeldt staat dat bij de bouw niet geheid mag worden.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Het al dan niet gebruiken van een heilmachine bij de bouw is geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan. In aankomende periode wordt een sondering uitgevoerd, welke een advies zal voortbrengen over de funderingsmethoden die kunnen worden gebruikt. Het bouwbedrijf heeft aangegeven dat heien niet als optie wordt onderzocht en dus niet zal worden toegepast.
2	XXXX	Ontvankelijk
2a	Reclamant heeft bezwaar op de omvang en maximale hoogte van de bebouwing. De geplande bebouwing is aanzienlijk hoger (14 meter) dan het maximum van de	Zie de reactie bij 1a.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	omliggende bebouwing, namelijk 6 meter (Veemarkt), 7 meter (St. Walburgbuitensingel) en 9 meter (Prins Beatrixlaan). Reclamant vindt dat het complex minder massaal zou moeten zijn, met een geringere hoogte en niet het maximale bouwvlak.	Overigens neemt de oppervlakte van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan niet toe ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2b	Reclamant stelt dat de balkons aan de zuidzijde van de beoogde bebouwing inbreuk doen op de privacy van de aangrenzende achtertuinen van de Sint Walburgbuitensingel, de Prins Beatrixlaan en de Nieuweweg. Een geringere hoogte geeft volgens reclamant minder inblikmogelijkheden in aangrenzende tuinen	Het is niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrens vensters, muuropeningen of balkons te plaatsen indien deze uitzicht op ander erven geven. Het beoogde bouwplan van dit ontwerp bestemmingsplan, houdt zich aan deze twee meter. Overigens heeft de initiatiefnemer maatregelen getroffen om inblik in aangrenzende tuinen in te perken, naar aanleiding van een informatieavond met omwonenden. De borstwering van de zuidelijke balkons bestaat uit een massief gemetseld deel tot ongeveer 1 meter hoog. Hier bovenop wordt mat glas geplaatst tot ongeveer 1,80 meter hoog. Het glas wordt dusdanig gematteerd dat geen direct zicht mogelijk is. Dit beschermt de privacy van zowel de achtertuinen van de bewoners aan de St. Walburgbuitensingel als de bewoners van de appartementen. De 1^e verdieping van de appartementen krijgen een groende rand in de vorm van dichte Helderia schermen tot 1,80 meter hoog, zodat hier ook geen zicht mogelijk is. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.