

Raadsbesluit



Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan *Binnenstad – Veemarkt 1*

Nummer: 7b

Wettelijke grondslag: Wet ruimtelijke ordening

Besloten in de raadsvergadering van: 15 december 2021

Besluit om:

1. het bestemmingsplan *Binnenstad – Veemarkt 1* overeenkomstig het *Advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1 versie 1.0 d.d. 21 oktober 2021* ongewijzigd vast te stellen, en digitaal beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00057-va01;
2. te besluiten over de zienswijzen, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in het bij het besluit behorende bijlage *Advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1 versie 1.0 d.d. 21 oktober 2021*;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

De griffier,

de voorzitter,

Raadsvoorstel



Agendapunt	
Raadsvergadering	15 december 2021
Portefeuillehouder	Ben Brink
Begrotingsprogramma	5: Ruimte en Economie
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan <i>Binnenstad – Veemarkt 1</i>
Zaak/document nr.	95542

Besluit om:

1. Het bestemmingsplan *Binnenstad – Veemarkt 1* ongewijzigd vast te stellen en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00057-va01;
2. Te besluiten over de ingekomen zienswijzen, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen zoals weergegeven in het besluit behorende bijlage *advies zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1*, versie 1.0 d.d. 21 oktober 2021;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Op 10 december 2019 is door het college besloten een samenwerkings-, ontwikkelings- en exploitatieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer H. van Dijkhuizen ten behoeve van de herontwikkeling van de Veemarkt 1 en omliggend openbaar gebied van het plangebied. Het plan bestaat uit het slopen van de oude wasstraat en het realiseren van zeven appartementen, waarbij ook direct omliggend openbaar gebied wordt meegenomen in de ontwikkeling.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Dit voorstel bevat de resultaten van de zienswijze procedure, zoals vervat in de bijbehorende *advies zienswijzen bestemmingplan Binnenstad – Veemarkt 1* versie 1.0 d.d. 21 oktober 2021.

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

Beoogd effect

De herontwikkeling van de Veemarkt 1 ten behoeve van zeven appartementen en de herinrichting van het direct omliggend openbaar gebied.

Argumenten

1.1. Overeenkomstig gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming

Op 1 november 2016 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het tankstation aan de Veemarkt naar de locatie ten noordoosten van Passewaaij en het ontwikkelen van appartementen op deze locatie. Op 10 december 2019 heeft uw college besloten een samenwerkingsovereenkomst te sluiten, waarin afspraken zijn vastgelegd voor de

noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van deze appartementen. Deze overeenkomst is op 29 januari 2021 ondertekend door beide partijen.

1.2. Overeenkomstig met (oud) gemeentelijk beleid

In de periode dat afspraken zijn gemaakt over het ontwikkelen van appartementen op deze locatie, stond de woningmarkt er anders voor dan nu. De huidige woningmarkt heeft minder behoefte aan appartement dan toen. Echter streven wij er ook naar om hogere-inkomensgroepen naar Tiel te trekken en/of deze te behouden. De centrale locatie, prijsklasse van de appartementen en beschikbare faciliteiten zijn erg aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Het bouwplan sluit nauw aan op de Visie van de Burense Poort, om dit gebied opnieuw in te richten. De herontwikkeling van het tankstation tot appartementen verbetert de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Burense Poort en speelt in op de gerealiseerde voetgangersbrug over de gracht. Hiermee wordt de looproute tussen station, binnenstad en winkels verbeterd.

1.3. Te besluiten over de ingekomen zienswijzen zoals door het college wordt geadviseerd

In het bijgevoegde reactienota *zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1* versie 1.0 d.d. 21 oktober 2021 zijn de ingediende zienswijzen behandeld en is geconcludeerd dat de deze zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

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. Restrictie externe veiligheid is acceptabel

In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van woningen mogelijk gemaakt in de nabijheid van een LPG tankstation, hetgeen van invloed kan zijn op de externe veiligheid. De wet vereist dat voor dergelijke ontwikkelingen het groepsrisico wordt berekend. Uit het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek volgt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de bestaande en in de nieuwe situatie weliswaar wordt overschreden, maar door de ontwikkeling het groepsrisico niet toeneemt. Door het opnemen van enkele extra bepalingen in de regels van het bestemmingsplan wordt dit risico bovendien verder beperkt en kan op grond daarvan worden geaccepteerd.

Kanttekeningen

1.1. Impact op privacy van bestaande bebouwing

Tijdens een bewonersavond voor het beoogde bouwplan op de Veemarkt 1 in 2017, hebben omwonenden hun zorgen geuit over de inkijk in hun tuinen, door nieuwe appartementen. Het bouwplan voldoet aan de wettelijke normen die hierbij komen kijken. De initiatiefnemer heeft op basis van deze zorgen het bouwplan wel aangepast met onder andere een hogere borstwering en mat glas op de betreffende balkons van de appartementen waar dit een rol zou kunnen spelen. Hiermee komt de initiatiefnemer de omwonenden tegemoet, maar kan de inkijk niet in zijn geheel voorkomen worden.

Aanpak / uitvoering

Het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan zal volgens de vereisten van de Wro 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.BP00057-va01. Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij een verzoek om voorlopige herziening wordt ingewilligd door de Raad van State).

Communicatie

De publicatie van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal gebeuren via de reguliere kanalen. 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

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van kosten. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Tiel.

Bijlage(n)

- Ontwerp bestemmingsplan *Binnenstad – Veemarkt 1*
- Concept raadsbesluit
- Concept *zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad – Veemarkt 1* versie 1.0 d.d. oktober 2021

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

Advies commissie(s) d.d.:

Tiel, d.d.
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.:
de griffier,

Meer informatie:

Team:	Vitale Stad
Contactpersoon:	Eva Rispens
Telefoon:	0611167486
E-mail:	erispens@tiel.nl