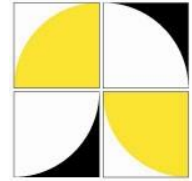


# Raadsvoorstel



Agendapunt	9
Raadsvergadering	28 juni 2023
Portefeuillehouder	E. Spil
Begrotingsprogramma	5: Ruimte en Economie
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan – Burgemeester van Welderenstraat
Zaak/document nr.	424544

## Besluit om:

1. Het bestemmingsplan *Tiel West - Burgemeester van Welderenstraat* gewijzigd vast te stellen en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00065-va01;
2. Te besluiten over de zienswijzen, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen zoals weergegeven in de bij het besluit horende bijlage concept *advies zienswijzen bestemmingsplan Tiel West - Burgemeester van Welderenstraat* versie 1.1. d.d. 02-05-2023;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## Inleiding

Voor de Burgemeester van Welderenstraat ligt het plan om 32 verouderde maisonnette te slopen en hiervoor in de plaats 60 hoogwaardige appartement voor de sociale huur te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter visie gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen ingediend.

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

## Beoogd effect

Een herontwikkeling waarbij 32 gedateerde maisonnette woningen worden gesloopt en 60 appartementen worden gerealiseerd in de sociale huur klasse.

### *Toekomstvisie Tiel*

Deze herontwikkeling geeft een kwalitatief hoogwaardige impuls aan de bebouwde omgeving en openbare ruimte. Zo worden gedateerde woningen vervangen door kwalitatief hoogwaardigere woningen. Daarnaast willen we in Tiel goed voor onze bestaande bevolking zorgen. Daarom willen we de sociale woningvoorraad ook onderhouden en verbeteren.

## *Collegeprogramma*

We streven in Tiel naar groei, waarin we voldoende woningen willen realiseren voor alle inwonersgroepen van Tiel met een balans tussen huur- en koopwoningen. Sociale huurwoningen zijn hier een onderdeel van.

## **Argumenten**

### *1.1 Het is overeenkomstig aan eerdere besluitvorming en afspraken*

Op 27 november 2019 is door uw college besloten de Prestatieafspraken voor de periode 2020-2023 vast te stellen met de woningcorporaties van Tiel. Onderdeel van deze afspraken is het medewerking verlenen aan de herontwikkeling van oudere appartementen in de Burgemeesterswijk. Met de sloop en nieuwbouw van de appartementen aan de Burgemeester van Welderenstraat maken we een begin met deze afspraken.

Op 8 maart 2022 heeft uw college besloten een samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomst te sluiten met KleurrijkWonen. Hierin zijn afspraken vastgelegd over participatie, het kostenverhaal en de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouw. De overeenkomst is op 24 maart 2022 door beide partijen ondertekend. Hierover is de Raad op 28 april 2022 geïnformeerd.

Op 15 november 2022 is door het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan *Tiel West - Burgemeester van Welderenstraat* ter inzage te leggen. De Raad is op 23 november 2022 op de hoogte gesteld van dit besluit.

### *1.2 Het is overeenkomstig met gemeentelijk beleid*

De gemeenteraad heeft op 23 september 2020 de *Ontwikkelingsvisie Hertogenwijk en omgeving* vastgesteld met hierin kaders voor meerdere woningbouwlocaties in Tiel West. De herontwikkeling van de Burgemeester van Welderenstraat is hier onderdeel van. Hierin is zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen, zoals de maximale hoogte, oriëntatie van gebouwen en inrichting van de buitenruimte. Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan deze eerder opgestelde kaders

In de Tielse Woonvisie 2019-2023 (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2019) is opgenomen dat we in Tiel inzetten op een goede balans tussen huur- en koopwoningen in alle prijssegmenten, zodat mensen in een huis kunnen wonen dat past bij hun inkomen. De groei van de sociale woningvoorraad hoort hier ook bij.

### *1.3 Er zijn geen belemmeringen*

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

### *2.1 Er is aanleiding voor enkele wijzigingen in de verbeelding en regels.*

Zoals in het *concept advies zienswijzen bestemmingsplan Tiel West – Burgemeester van Welderenstraat* versie 1.1. d.d. 02-05-2023 is aangegeven bij de reactie, wordt voorgesteld om de verbeelding en regels op twee onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Het betreft:

- Het verlagen van de maximale bouwhoogten met 1 meter in de verbeelding.
- Het toevoegen van regels die grondwaterneutraal bouwen garanderen.

### *3.1 Het kostenverhaal is vastgelegd in een overeenkomst.*

Volgens artikel 6.12, lid 1 van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, lid 2 onder a, het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het betreffende kostenverhaal, waarmee wordt voldaan aan de vereiste van de Wro.

## **Kanttelingen**

### *1.1 Het plan wijkt af enigszins af van het vastgestelde kavelpaspoort*

Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelingsvisie Hertogenwijk en Omgeving' vastgesteld waarin ook een kavelpaspoort is opgenomen voor de locatie van de Burgemeester van Welderenstraat. In het beoogde bouwplan is gekozen voor een aangepast stedenbouwkundige opzet, dan in dit kavelpaspoort is opgenomen.

Het kavelpaspoort gaat uit van één langgerekt appartementenblok dat parallel loopt langs de Nieuwe Tielseweg. Op basis van voortschrijdend inzicht is gekozen voor het huidige ontwerp, bestaande uit drie kleinere appartementenblokken, haaks op de Nieuwe Tielseweg, omdat dit ruimtelijk beter past in Tiel West. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zorgt het opbreken van de blokken voor een subtielere uitstraling doordat er doorkijk ontstaat en er ontstaat meer lucht en ruimte rondom de nieuwbouw. Ook sluit het plan nu beter aan op de al aanwezige stedenbouwkundige structuur van Tiel West. De overige appartementenblokken ten noorden van de Nieuwe Tielseweg hebben eenzelfde orthogonale (in een hoek van 90 graden) opzet.

## **Aanpak / uitvoering**

Op dit besluit zijn de procedurele versnellingen van de Crisis en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doet op beroep en dat na de beroepstermijn geen aanvullende beroepsgronden meer ingediend kunnen worden.

Het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan zal volgens de vereisten van de Wro bekend worden gemaakt, waarna het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan na de publicatiestop van zes weken ter inzage liggen (beroepstermijn Raad van State). De digitale versie van het plan wordt beschikbaar gesteld onder NL.IMRO.0281.BP00065-va01. Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingewilligd door de Raad van State).

## **Communicatie en participatie**

De publicatie van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal gebeuren via de reguliere kanalen. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders met hierin een

toelichting over de procedure van de Besluit voorbereidende Commissie. Ook ontvangen zij nog een brief over het uiteindelijk genomen raadsbesluit en verdere procedure.

### **Financiën**

-

### **Bijlage(n)**

Bijlage 1: Ontwerp bestemmingsplan *Tiel West - Burgemeester van Welderenstraat*

Bijlage 2: Concept raadsbesluit

Bijlage 3: *Advies zienswijzen bestemmingsplan Tiel West - Burgemeester van Welderenstraat*

Versie 1.1. d.d. 02-03-2023

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

Beslissing raad d.d.: 28 juni 2023  
de griffier,

### **Meer informatie:**

Team:	Ruimtelijke Procedures
Contactpersoon:	Eva Rispens
Telefoon:	0611167486
E-mail:	erispens@tiel.nl

9 – raadsvoorstel – 28 juni 2023