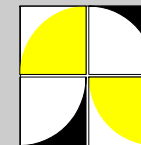


Bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine Kernen - Burgemeester Meslaan 66



Reactienota zienswijzen

Procedure

02-02-2022 Start ter visie legging Ontwerp Bestemmingsplan
05-10-2022 Vakcommissie om advies
19-10-2022 Gemeenteraad ter vaststelling

Het voorliggende bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine Kernen – Burgemeester Meslaan 66 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.BP00059-on01.html

Wijzigingsoverzicht

Versie	Datum	Auteur	Aanleiding
1.0	15 apr 2022	Eva	Start reactienota
1.1	20 mei 2022	Eva	Aanpassingen
1.2	18 aug 2022	Eva	Laatste toevoegingen

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1	Fam. Dolron Burgemeester Meslaan 69 4003 CC	Ontvankelijk
1a	De reclamant heeft op 30 november 2020 de ontwikkelaar een brief gemaild met hierin een aantal voorwaarden die hij stelt t.a.v. de geplande nieuwbouw. Reclamant heeft voor de volledigheid deze brief bijgevoegd.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens heeft destijds overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de initiatiefnemer.
1b	De reclamant is van mening dat, anders dan de stukken suggereren, omwonenden niet goed zijn geïnformeerd en ook niet akkoord zijn met de planontwikkeling.	Er hebben drie informatieavonden plaatsgevonden, waar omwonenden bij de eerste twee input hebben kunnen geven op het plan. Het plan is hierop ook aangepast door de initiatiefnemer, die op eigen initiatief in de buurt bij mensen langs is geweest om het gesprek aan te gaan over de ontwikkeling, ook meermaals bij de betreffende reclamant. Burgemeester en Wethouders delen daarom niet de mening dat omwonenden niet goed zijn geïnformeerd over de planontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is slechts aangegeven dat op de beide bewonersbijeenkomsten geen bezwaren zijn geuit. Dit betekent niet dat de gemeente stelt dat alle omwonenden akkoord zijn met de planontwikkeling. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
1c	De reclamant stelt dat er op heden geen terugkoppeling heeft plaatsgevonden op de verkeersproblematiek. .	Aan alle omwonenden is in de schriftelijke uitnodiging d.d. 13 januari 2022 aangegeven dat tijdens de informatieavond op 14 februari 2022 een verkeerskundige van de gemeente aanwezig zou zijn om nader in te gaan op vragen over de verkeerssituatie. Reclamant was aanwezig bij deze informatieavond, en heeft dus de gelegenheid gehad om de gewenste terugkoppeling te ontvangen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
1d	De reclamant merkt op dat een wandelpad uit het bouwplan is weggehaald en er sprake is van zes woningen in plaats van vijf.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1e	De reclamant merkt op dat de verkeersimpact van een andere ontwikkeling (De Balije 9) in de buurt niet is meegenomen in dit plan	Dit klopt. Bij aanvang van deze ontwikkeling van de zes woonvilla's, was de ontwikkeling van de Balije 9 nog niet bekend / van start. Dit is mede een van de redenen dat de Balije 9 hier niet bij is opgenomen. Bij de ontwikkeling van de Balije 9, die nu van start is gegaan, dient daarom rekening te houden met de bestaande situatie en met al lopende ontwikkelingen zoals het project van de zes woonvilla's uit voorliggende bestemmingsplan. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
1f	De reclamant wijst erop dat het personeel van de nabijgelegen apotheek momenteel gebruikt maakt van de parkeerplaats op de Burgemeester Meslaan 66. Hij is bezorgd dat met het wegvallen van deze parkeerplaatsen, bezoekers van de apotheek en van de nieuwe woningen in de straat gaan parkeren.	In de huidige situatie veroorzaken bezoekers aan de apotheek geen parkeeroverlast. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig waar personeel en bezoekers van de apotheek kunnen parkeren, zodat ook in de toekomst geen parkeeroverlast te verwachten is. Voor bezoekers van de nieuw te bouwen woningen is voldoende parkeerruimte in de nieuwe insteekweg. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1g	De reclamant stelt dat er een woning teveel wordt gebouwd in verband met de beschikbare parkeerruimte in de buurt.	Het is niet duidelijk waarom er zoals reclamant stelt onvoldoende parkeerruimte is voor de bouw van 6 woningen. Het plan voldoet aan de Tielse parkeernormen, zoals aangegeven in paragraaf 3.2.3 van de toelichting. Zie daarnaast de beantwoording bij 1e en 1f. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
1h	De reclamant stelt voor om één woning weg te halen en deze plek te gebruiken om meer parkeerplaatsen te realiseren en om de insteekweg éénrichting te maken en te laten ontsluiten via de Elzenlaan, inclusief wandelpad. Eveneens stelt de Reclamant voor de Dorpsstraat te openen voor éénrichtingsverkeer.	De verwachte verkeersintensiteit ten gevolgen van het plan is zodanig laag dat dit geen probleem op zal leveren op de Burgemeester Meslaan. Er is dus geen reden om de planontwikkeling en verkeersstructuur aan te passen zoals door de reclamant voorgesteld. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2	Familie de Bruin Burgemeester Meslaan 67 4003 CC TIEL	Ontvankelijk

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
2a	De reclamant stelt dat het bouwplan eerder vijf woningen betrof en er nu kennelijk een extra woning is bijgekomen. Deze laatste woning staat volgens de reclamant een goede en verantwoorde ontsluiting van het gebied in de weg.	Zie de reactie bij 1h. Overigens heeft de ontwikkelaar bij de eerste bewonersavond in november 2020 een eerste sfeerimpressie gegeven van het bouwplan dat hij voor ogen had met vijf woningen. Hierbij is gemeld dat het een concept versie betrof die nog (ook naar aanleiding van input van omwonenden) zou kunnen wijzigen. Tijdens de tweede bewonersavond in april 2021, was het bouwplan in meerdere opzichten gewijzigd, waaronder de toevoeging van één woning.
2b	De reclamant kan zich om meerdere redenen (2b-2f) niet vinden in de verwachting dat er verkeerskundig geen problemen worden verwacht: De reclamant vindt de Burgemeester Meslaan ter plaatse betrekkelijk smal, waarbij fietsers/voetgangers over een bijzonder smal verhard pad moeten bewegen. Hij stelt dat het huidige metaalverwerkingsbedrijf nu voor vrijwel geen verkeersbewegingen zorgt en dat er dus wel degelijk een toename in verkeer ontstaat als er één inrit met vijf woningen aan voor terug komen. Dit komt volgens de reclamant neer op 45 verkeersbewegingen per dag. Hier komen ook nog verkeersbewegingen van toeleveranciers, de AVRI etc nog bij. Dit vindt de reclamant onaanvaardbaar.	De zes woonvilla's worden gesitueerd aan het begin van de Burgemeester Meslaan waardoor de verkeersdruk nagenoeg niet wijzigt. De straat waar vijf van de zes woonvilla's aan gesitueerd zijn 'De Drumptse Zeeg', wordt aangesloten op de Burgemeester Meslaan door middel van een inrit constructie. Door deze inritconstructie moeten alle bewoners voorrang verlenen aan het doorgaande verkeer op de Burgemeester Meslaan. De ontwikkeling van deze zes woonvilla's sluit aan en past dus op de bestaande situatie. De verkeerssituatie van de Burgemeester Meslaan staat de ontwikkeling van dit bestemmingsplan niet in de weg. Het huidige metaalverwerkingsbedrijf is niet meer actief en zorgt dus op dit moment voor vrijwel geen verkeersbewegingen. Zoals echter in de toelichting van het bestemmingsplan (Paragraaf 3.2.2.) is aangegeven gaat het om de planologische situatie van het plan die bepalend is. Een bedrijf in deze categorie kan zorgen voor een verkeersgeneratie van 140 motorvoertuigen per dag ten opzichte van de verwachte 49,2 verkeersbewegingen van zes woningen. Het wijzigen van de bedrijfsfunctie zorgt dus voor een positief effect op de verkeerssituatie ten opzichte van wat er momenteel planologisch mogelijk is dus geen onaanvaardbare verkeersdruk opleveren. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2c	De reclamant vraagt zich af waar bezoekers van de nieuwe woningen kunnen parkeren. Hij stelt dat de insteekweg hier niet breed genoeg voor is.	De woonstraat is breed genoeg en voldoet aan de richtlijnen voor een doodlopende woonstraat waar op straat geparkeerd mag worden en waar dan nog genoeg ruimte over is om geparkeerde auto's te passeren. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2d	De reclamant is van mening dat de toename van verkeer zal zorgen voor gevaarlijke situaties en dat een andere ontwikkeling in de buurt met 38 appartementen (de Balijs 9) voor nog eens extra druk op de situatie zal zorgen.	Zie de reactie op 1e en 2b.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
2e	De reclamant stelt dat het personeel van de nabijgelegen apotheek nu op het terrein van de Burgemeester Meslaan 66 parkeert. Dit houdt op te bestaan als het plan ongewijzigd doorgaat. De reclamant stelt dat dit niet het probleem is van de gemeente, maar het straks wel een probleem voor de omwonenden wordt.	Zie de reactie op 1f.
2f	De reclamant wijst erop dat het voor de AVRI onmogelijk is om de nieuwe insteekweg helemaal in te rijden, omdat er geen draaimogelijkheid is aan het einde. De reclamant stelt dat de aangewezen locatie voor vuilnisbakken een fiets/voetpad is en dus ertoe zal leiden dat zij de straat op moeten om hier omheen te gaan. Hij verwacht dat dit zal leiden tot verkeersongelukken	De AVRI zal de woonstraat niet in hoeven rijden. Aan het begin van de woonstraat wordt een speciaal stuk ingericht waar afvalcontainers kunnen worden neergezet zodat deze niet op het voetpad komen te staan. Er is dus geen reden om aan te nemen dat dit tot verkeersongelukken zal leiden. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2g	De reclamant stelt dat bovengenoemde problemen gemakkelijk kunnen worden opgelost door de 6 ^e woning te laten vervallen en de insteekweg door te trekken naar de Elzenlaan/Dorpsstraat en de 'knip' uit de dorpsstraat te halen.	Zie de reactie op 1h.
2h	De reclamant wijst erop dat de Dorpsstraat aanzienlijk breder is en dus ook minder gevaarlijk dan de Burgemeester Meslaan ter plaatse.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens is de rijbaan in de Dorpsstraat op in de omgeving van het plangebied niet breder dan het bedoelde stuk aan de Burgemeester Meslaan.
2i	De reclamant beveelt aan om in de insteekweg ook een wandelpad te realiseren ter behoeve van de veiligheid.	Voor een doodlopende woonstraat is een gescheiden voetpad niet nodig, gezien de lage verkeersintensiteit en snelheid van het betreffende verkeer. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
3	Fam. De Haan Burgemeester Meslaan 62 4003 CC TIEL	Ontvankelijk
3a	De reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de toch al krappe Meslaan. De reclamant is voorstander om de Dorpsstraat opnieuw te openen zodat de druk wordt weggenomen uit het stuk van de Burgemeester Meslaan vanaf de Rivierenlandlaan tot aan de Dorpsstraat.	Zie reactie op 1e, 1h en 2b.
3a	De reclamant is verteld dat hij in gesprek kan gaan met de gemeente betreft de erfafscheiding tussen de nieuwe insteekweg en hun perceel.	De initiatiefnemer en de reclamant hebben hier afspraken over gemaakt. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3b	De reclamant merkt op dat de geplande haag eerder 2 meter breed was, maar in het definitieve plan nu 1,5 meter.	De initiatiefnemer en reclamant hebben elkaar hierover gesproken. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3c	De reclamant is van mening dat de opstellocatie van vuilniscontainers nog verdere uitwerking behoeft.	Dit zal in de verdere planuitwerking nog worden gespecificeerd en besproken met de reclamant. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3d	De reclamant wil graag de locatie van de openbare verlichting vooraf inzien en bespreken met de ontwikkelaar.	Dit zal in de verdere plantuitwerking nog worden gespecificeerd en worden besproken met de reclamant. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3e	De reclamant stelt dat de verhoging van kavel 6 zal zorgen voor een peilverschil en dus een toestroom van oppervlaktewater naar zijn erf. Hierover wil hij in gesprek.	De initiatiefnemer en reclamant hebben hierover gesproken. Bij de preparatie van kavel 6 zal worden gezorgd dat het perceel naar het zuiden zal aflopen, om te voorkomen dat oppervlakte water richting het erf van de reclamant zal stromen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3f	De reclamant verzoekt om de bomen op de erfafscheiding te behouden en op te nemen in de plaatsen haag.	In de verdere planuitwerking zal worden uitgezocht of het mogelijk is om de bomen op de erfafscheiding behouden kunnen worden. Dit zal worden gecommuniceerd met de reclamant. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3g	De reclamant wijst erop dat in het fauna-onderzoek (Bijlage 12: Verkennend Flora- en Faunaonderzoek, paragraaf 3.2.3 Vleermuizen) de tekst plots stopt.	De constatering van reclamant is juist. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren, en het Verkennend Flora- en Faunaonderzoek in Bijlage 12 op dit onderdeel aan te vullen door in paragraaf 3.2.3., de laatste zin in de laatste alinea te vervangen met: 'Er gaat geen leefgebied verloren.'
3h	De reclamant vraagt zich af of er mogelijkheden zijn om vleermuiskasten op te hangen aan de nieuwbouw, omdat hij in zijn boomgaard wel degelijk vleermuizen ziet vliegen waarvan onbekend is waar die verblijven.	In het verkennend flora- en faunaonderzoek of het nader onderzoek huismus en vleermuizen wordt nergens gesteld dat geen vleermuizen in de boomgaard zouden vliegen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Echter is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten optreden op huismus of vleermuizen en dus geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Initiatiefnemer overweegt alsnog om vleermuiskasten aan te brengen waar vleermuizen zich zouden kunnen nestelen. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3i	De reclamant stelt dat er in de toelichting (par 5.3. waterparagraaf) wordt uitgegaan van een duiker die onder de Burg. Meslaan doorloopt, terwijl er hier geen duiker ligt. Ook stelt de reclamant dat deze greppel niet geschikt is voor de waterafvoer van het bouwplan. Bij veel regen en hoge waterstand heeft de reclamant namelijk last van wateroverlast in de kelder. De reclamant stelt dat een mogelijke duiker onder de Burgemeester Meslaan of de Rivierenlandlaan wel een goed idee is om dit probleem op te lossen. Het verbreden van de watergang is echter geen oplossing, omdat volgens de reclamant de problemen dan in stand blijven.	Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in de notitie 'Uitwerking hemelwaterafvoer Burgemeester Meslaan 66 Tiel', d.d. 30-05-2022, waaruit blijkt dat de watergang ten zuiden van het bouwplan inderdaad niet is aangesloten op de rest van het watersysteem. Daarbij is geconcludeerd dat de watergang bij het plangebied kan worden aangesloten op het watersysteem door aanleg van een duiker onder de Rivierenlandlaan, waardoor het waterpeil in de watergang zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie en er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Hiermee wordt mogelijk ook de ervaren wateroverlast van de reclamant verminderd. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren, het wateronderzoek d.d. 30 mei 2022 van adviesbureau Kragten aan de onderzoeksbijlagen toe te voegen, en de tekst van paragraaf 5.3 van de toelichting aan te passen aan de bevindingen die zijn gedaan in dit extra wateronderzoek.
3j	De reclamant wijst erop dat de asbest gelegen op het dak van de fabriekshal, niet is opgenomen in het saneringsplan. De reclamant verzoekt om dit alsnog op te nemen gezien de risico's voor het aangrenzende perceel	Dit is juist. Om extra zekerheid te verkrijgen over het saneringsplan is door bureau De Swarts Asbest Advies en begeleiding BV een rapportage asbestinventarisatie d.d. november 2020 opgesteld. Hierin zijn alle objecten (inclusief het dak van de fabriekshal) met asbest in kaart gebracht en is een advies uitgebracht over het verwijderen ervan. De rapportage concludeert dat bij de sloop van deze objecten geen directe risico's aanwezig zijn. Burgemeester en wethouders adviseren om de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren, de bovengenoemde rapportage asbestinventarisatie d.d. november 2020 van bureau De Swarts Asbest aan de onderzoeksbijlagen toe te voegen, en de tekst van paragraaf 5.1.1.2. van de toelichting aan te passen aan de bevindingen die zijn gedaan in deze rapportage.
3k	De reclamant heeft in een eerder stadium zijn/haar zorgen geuit over de impact van het bouwplan op hun monumentale woning. De ontwikkelaar heeft aangegeven een	De initiatiefnemer heeft met de reclamant afgesproken dat hierover afspraken zullen worden gemaakt alvorens gesloopt zal worden.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
	nulmeting te zullen uitvoeren door een onafhankelijke partij. De reclamant vraagt zich af wie en wanneer hier de eerste stap voor gezet zal worden.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
3l	De reclamant verzoekt om een groene afscheiding te laten plaatsen langs de erfafscheiding van zijn/haar perceel tijdens de sloop/bouwwerkzaamheden.	Initiatiefnemer en reclamant hebben hierover afspraken gemaakt. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
4	Waterschap Rivierenland De Blomboogerd 1 4003 BX TIEL	Ontvankelijk
4a	Reclamant geeft aan dat de A-watergang mag worden gebruikt ter behoeve van de waterberging van dit plan. Hij noemt hiervoor de volgende voorwaarden: A-Watergang mag niet breder zijn en moet tenminste ruimte houden voor een onderhoudspad van 4 meter. Dit onderhoudspad moet vrij zijn van objecten en veilig bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens is verbreding van de watergang niet meer aan de orde omdat er een duiker zal worden aangelegd.
4b	Reclamant stelt dat niet is onderzocht of het watersysteem de extra watertoevoer uit het plangebied aankan.	De constatering van reclamant is juist. Er is een extra wateronderzoek uitgevoerd waarin dit aspect is onderzocht en is geconcludeerd dat het watersysteem de extra watertoevoer uit het plangebied aankan. Zie verder de reactie bij 3i.
4c	De reclamant stelt dat niet is onderzocht wat de gevolgen van het plan zijn op de natuurlijke afwatering van de omgeving zijn en of er eventueel maatregelen nodig zijn.	Zie 3e en 3i.
5	Fam. Sierdsema Elzenlaan 2 4003 EE TIEL	NIET ontvankelijk
5a	De reclamant maakt bezwaar omdat de ramen van het huis op Kavel 5 in zijn/haar tuin kijken.	Het bouwvlak ligt op een afstand van 3 meter van de erfgrens, zodat de ramen op minimaal 3 meter van de tuin van reclamant liggen. Daarmee wordt voldaan aan art. 5.50 van het Burgerlijk Wetboek waar is bepaald dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de erfgrens vensters, muuropeningen op balkons te plaatsen indien deze uitzicht op andere erven geven. Bovendien wordt bij het opleveren van het bouwplan een haag van 2 meter hoog aangeplant op de erfgrens, wat inkijk bij omwonden tegen zal gaan. Er is daarmee naar de mening van

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		burgemeester en wethouders geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
5b	De reclamant wil verzekerd worden van voldoende aandacht voor drainage in het plangebied.	Aan de drainage in het plangebied is voldoende aandacht besteed. Zie verder 3e en 3i. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
5c	De reclamant maakt bezwaar tegen dat er op kavel 1647 drie woningen komen in plaats van de twee woningen die zijn vergund in verband met aantasting van de privacy.	De stelling van de reclamant dat er een vergunning voor twee woningen is afgegeven op kavel 1647 is onjuist. Het tot nu toe geldende bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine Kernen bood hier ook geen mogelijkheid ter plaatse van het perceel. Overigens is er geen reden om aan te nemen dat de nieuwe woningen zorgen voor een onaanvaardbare toename in de inbreuk op privacy. Zie ook 5a.
5d	Reclamant wil een nieuwe afscheiding voor zijn/haar tuin.	Zie 5a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deel 2. Ambtshalve Wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
V	Verbeelding	
V1	In de regels (5.2.1. lid d en e) wordt verwezen naar de maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid in de verbeelding. In de verbeelding ontbreekt echter de aanduiding in zijn geheel. Hoewel er kavelpaspoorten zijn opgesteld waarin voor ieder bouwvlak de goot- en bouwhoogten zijn opgesteld, zijn deze niet juridisch bindend. Zonder verwijzing in de verbeelding kan oneindig hoog worden gebouwd.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Binnen ieder bouwvlak de goot- en bouwhoogtes opnemen zoals voorgesteld in de kavelpaspoorten. Zie bijlage 1.