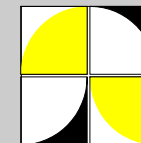


Bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine Kernen – De Balije 9



Reactienota zienswijzen

procedure

14-09-2021 Start ter visie legging ontwerp bestemmingsplan
08-02-2023 *Besluit Voorbereidende Commissie*
22-02-2023 *Gemeenteraad ter vaststelling*

Het voorliggende bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine Kernen – De Balije 9 heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0281.BP00055-on01.

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	17 Okt 2022	Eva	Start reactienota

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1.	XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXX	Ontvankelijk
1a	Reclamant vraagt of de groenstrook aan de achterzijde van Veertien Hond 44 t/m 52 behouden kan blijven in verband met de toegankelijkheid voor verhuishagens voor de woningen van Veertien Hond 54 t/m 68.	In het nieuwe bestemmingsplan wordt de betreffende groenstrook (de bestemming Groen) enigszins breder. Echter wordt de grasstrook binnen de groenstrook smaller, vanwege de aanleg van een nieuwe haag om het plangebied heen. De grasstrook gaat van ongeveer 6.85 meter breed naar 4,45 meter breed. Dit is in principe breed genoeg voor een voertuig. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren. Het is overigens niet de bedoeling om met voertuigen over groenstroken te rijden.
2	XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXX	Ontvankelijk
2a	De reclamanten zijn tegen de hoogbouwplannen van KleurrijkWonen / Gemeente Tiel ter plaatse van de Balije 9 te Tiel. De reclamanten stellen dat dit niet past in de wijk.	De voor de Balije voorgestelde nieuwbouw betreft een appartementengebouw bestaande uit twee en drie bouwlagen. De bouwhoogte die hiermee gepaard gaat is vergelijkbaar met een woning van twee lagen en een kap. Daarmee betreft het hier nieuwbouw met een bescheiden hoogte, en zeker geen 'hoogbouw' zoals door reclamant wordt gesteld. Het huidige plan is in samenwerking met omwonenden tot stand gekomen. Een eerder plan ging uit van drie en vier bouwlagen. De bouwhoogte is dus substantieel teruggebracht. In de directe omgeving is veel bebouwing met eenzelfde hoogte aanwezig. Voor het naastgelegen buurthuis is in het vigerende bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toegestaan. Het onderstreept al met al de zorgvuldige inpassing en afstemming op de omgeving die in het ontwerpproces heeft plaatsgevonden. Als het gaat om de situering van de bouwmassa's is het uitgangspunt geweest om de aanwezige kwaliteiten in het plangebied te versterken. Met de inpassing van de nieuwbouw is een aantal open ruimtes gecreëerd met ieder een eigen karakteristiek en kwaliteit. Iets wat in de huidige situatie, mede door de aanwezigheid van hekken en andere

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		belemmeringen, nauwelijks aan de orde was. De openbare ruimte vormt in het voorliggende plan een samenhangend geheel dat ook op die manier thematisch zal worden ingericht. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief bezien is er sprake van een zeer logische en vanzelfsprekende inpassing van de nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Aansluitend hierop dient te worden opgemerkt dat er in het vigerende bestemmingsplan geen maximum aan de bouwhoogte wordt gesteld voor de locatie van De Balije 9. In de nieuwe situatie wordt de bouwhoogte juist beperkt tot 7 en 10 meter. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2b	De reclamanten stellen dat zij nooit zijn geïnformeerd over plannen om de bouwhoogte in Drumpt te veranderen.	De tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is voor een ieder bekendgemaakt op de gemeentelijke pagina in het lokale blad Het Kontakt Tiel, op de internetsite van de gemeente www.tiel.nl en op de landelijke internetsite www.officielebekendmakingen.nl. Daarmee is voldaan aan de wettelijke vereisten. Daarnaast zijn direct omwonenden vanaf een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Op 16 december 2020 heeft KleurrijkWonen een nieuwsbrief gedeeld met direct omwonenden van het beoogde bouwplan van de Balije 9. Hierin werd voor het eerst het schetsplan kenbaar gemaakt voor het initiatief de Balije 9: twee appartementenblokken van maximaal drie en vier lagen hoog. In daarop volgende informatieavonden (mei 21 en sep 21) hebben de gemeente Tiel, stichting KleurrijkWonen en omwonenden gepraat over de bouwplannen en uiteindelijk is ook gekozen om een laag van het bouwplan af te halen, zodat er nog sprake is van twee en drie bouwlagen. Ook is na iedere informatieavond een nieuwsbrief uit gestuurd vanuit stichting KleurrijkWonen, ter samenvatting van de avond. Burgemeester en Wethouders delen daarom niet de mening dat de reclamanten nooit zijn geïnformeerd over de plannen (en daarmee bouwhoogte). Burgemeester en Wethouders adviseren de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
2c	De reclamanten stellen op de bewonersavond van 20 september te zijn geconfronteerd met plannen voor een groot opgezet speelpark met verlichting en een JOP. Zij stellen dat dit thuis hoort op het Park Groenendijk bij de geluidswal en niet tussen woningen voor ouderen.	Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 36 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. Daarnaast wordt een deel van het plangebied als groengebied bestemd, waar naast groenvoorzieningen een jeu de boulesbaan en een waterspeelvoorziening voor kleine kinderen is voorzien.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		De ontwikkeling van het speelpark waar reclamanten op doelen is voorzien buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders verklaren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2d	De reclamanten vrezen ernstige verkeersproblemen bij de realisatie van de plannen.	Het nieuwbouwplan ontsluit via De Balije op de Burgemeester Meslaan. De Burgemeester Meslaan kan als erftoegangsweg zonder problemen een intensiteit van ongeveer 3500-4500 voertuigen per etmaal aan. In verkeerstellingen van 2012 en 2021 werden respectievelijk gemiddeld 3.247 en 2.765 voertuigen geteld. Volgens de kencijfers van het CROW, zal de ontwikkeling van De Balije 9 voor een toename van maximaal 130 voertuigen per etmaal zorgen. Ook bij het uitgaan van de hoogste telling uit 2012 en de ontwikkelingen van de nabijgelegen Burgemeester Meslaan 66 (+50 verkeersbewegingen), blijft de maximale intensiteit onder de 3500 bewegingen per dag. De 130 nieuwe verkeersbewegingen worden verspreid over de gehele dag, waarvan tussen de 10-15 bewegingen in de spitsperiodes (08:00-09:00 en 17:00-18:00). Er zijn dus door deze woningbouwontwikkeling geen ernstige verkeersproblemen te verwachten . Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2e	De reclamanten vrezen ernstige parkeerproblemen bij de realisatie van de plannen.	Er moet bij de herontwikkeling voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd om parkeeroverlast te voorkomen. Hiervoor is door de gemeenteraad van Tiel de Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld. Deze bepaalt dat er voor appartementen in de sociale huur, in 'schil centrum' een parkeernorm geldt van 1,1 per woning. Er moeten dus in totaal 39,6 (afgerond 40) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De bestaande parkeerplaats aan De Balije wordt ook opnieuw ingericht, zodat deze groener wordt en parkeerplaats van de nieuwbouw goed kan worden ontsloten. Bij deze aanpassing gaat 1 parkeerplaats verloren, die moet worden gecompenseerd.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Binnen het plangebied zijn is een schetsontwerp voor de parkeerplaatsen opgesteld, waar in totaal 41 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de normen volgens de Nota Parkeernormen 2022. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
3	XXXXXXXX XXXXXXXX xxxx	Ontvankelijk
3a	De reclamant stelt dat de bouwmassa c.q. bouwhoogte van de woonbestemming onvoldoende onderbouwd is en niet aansluit bij de omgeving.	Zie de reactie bij 2a. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
3b	De reclamant stelt dat het maximale bebouwingspercentage nu 40% is en dat in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage volledig ontbreekt. Bovendien mag in het ontwerpplan zowel op de woon-, groen als parkeerbestemming mag worden gebouwd. De bouwmassa is volgens reclamant dus niet begrensd.	Het toegestane bouwoppervlak binnen de woonbestemming is in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan vergelijkbaar met de huidige bebouwingsmogelijkheden (ongeveer 1722 m² in het voorliggende plan tegenover ongeveer 1632 m² in het geldende bestemmingsplan). Binnen de bestemmingen Groen en Verkeer zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken toegestaan ten dienste van de functies die zijn opgesomd in resp. art. 3.2.1. en 4.2.1.. Dit betreft enkel kleine gebouwen voor openbare voorzieningen zoals een transformatorhuisje of een speelhuisje. Het is gebruikelijk en wenselijk dat deze bouwmogelijkheden binnen deze bestemmingen mogelijk zijn, daarom is deze mogelijkheid overal elders ook in deze bestemmingen opgenomen. Er is geen enkele reden dat dit meer dan een enkel klein gebouw betreft. Burgemeester en Wethouders adviseren om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.
3c	De reclamant constateert dat de bouwhoogten in de verbeelding en in de toelichting niet overeenkomen met elkaar. De verbeelding gaat uit van 7 en 10 meter voor de bouwvlakken en de toelichting van 6 en 8 meter.	De constatering van de reclamant is juist. De bouwhoogtes opgenomen in de toelichting kloppen inderdaad niet met die in de verbeelding. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren en de bouwhoogten van de bouwvlakken in de toelichting aan te passen naar 7 en 10 meter.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3d	De reclamant stelt dat in de toelichting en het ontwerpplan geenszins rekening is gehouden met het privacy aspect, terwijl een concrete onderbouwing zou zijn toegezegd door de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente. De reclamant constateert dat een deugdelijke analyse met tekeningen ten aanzien van inkijk vanaf de balkons tot op het perceel van de cliënten ontbreekt. De reclamant stelt dat door het wijzigen van maatschappelijk naar wonen, de cliënten te maken krijgen met een continue inbreuk op hun privacy ten opzichte van het geen zij nu te dulden hebben aan inbreuk op hun privacy vanwege de maatschappelijke bestemming.	De nieuw beoogde woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte aan de Balijs 9. Hier zijn de bestaande omliggende woningen eveneens met hun voorzijde op georiënteerd. Het nieuwbouwdeel bestaande uit drie woonlagen bevindt zich op een afstand van 20 tot 70 meter van omliggende woningen. Hierbij moet in acht worden genomen dat de kortste afstand de achterzijde van de nieuwbouw betreft, bestaande uit galerijen. Dit sluit aan op de achtertuinen van woningen aan de Veertien Hond en houdt daarmee juist rekening met het privacy-aspect. Ook ontleent een aantal bestaande bomen voor een groot deel direct zicht op de woningen aan de zijde van De Balijs. Het deel dat bestaat uit twee bouwlagen staat op 19 tot 24 meter van de woningen aan De Balijs, wat wordt gezien als redelijke afstand in het straatprofiel van De Balijs. Het voorste deel van het nieuwbouwplan heeft op moment van opleveren inderdaad direct zicht op de woningen aan de Balijs 4, 6 en 8. In de stedenbouwkundige opzet van het voorliggend bestemmingsplan (zie toelichting 2.3.1.) wordt ingezet op een groene zone rondom het plangebied en ligt ook het voornemen om nieuwe bomen aan te planten om de inkijk in zekere mate te beperken. De initiatiefnemer heeft aangegeven met de reclamanten in gesprek te willen gaan over de soorten bomen die zullen worden aangeplant. Het is overigens vaste jurisprudentie dat wonen in een stedelijk gebied inherent is aan enige vorm van inkijk. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
3e	De reclamant stelt dat de inbreuk op zijn privacy kan worden opgelost door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting die verzekert dat in het plangebied groen wordt gerealiseerd die de aantasting van de cliënten kan beperken. Dit klemmt temeer op het voorste deel van de woonbestemming, het dichtst gesitueerd op de Balijs.	Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is enkel aan de orde als zonder deze verplichting geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is. Zoals aangegeven bij de reactie bij 3d is ook zonder de aanplant van bomen geen sprake van een inbreuk op de privacy die zodanig is dat geen goed woon- en leefklimaat mogelijk is. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren. Overigens zal zoveel mogelijk van het bestaande groen binnen het plangebied worden gehandhaafd en zullen extra bomen worden aangeplant tussen de Balijs en de nieuwbouw. De bestaande bomen ontnemen op dit moment al het zicht van een deel van de woningen aan De Balijs en ook de nieuwe bomen zullen op den duur groot genoeg zijn om directe inkijk tegen te gaan op de woningen in het voorste deel van De Balijs.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3f	De reclamant constateert dat binnen de beoogde groenbestemming gebouwd mag worden, welke tot op 5 meter afstand van het perceel van zijn cliënten.	De constatering van de reclamant is juist. Net als binnen de bestaande bestemming (verkeer) mag gebouwd worden tot 3 meter hoog onder bepaalde voorwaarden. Binnen de nieuwe groenbestemming mag een gebouw echter uitsluitend worden toegestaan ten behoeve van specifiek genoemde functies, terwijl aan de huidige bestemming verkeer geen specifieke functies aan zijn gekoppeld. De nieuwe bestemming (groen) beperkt dus de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bestaande bestemming (verkeer). Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
3g	De reclamant stelt dat er geen goede beoordeling heeft plaatsgevonden van een goede ruimtelijke ordening en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat er bij de beoordeling niet is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. De reclamant legt uit dat zijn cliënten specifiek gaat om de volgende functies binnen de groenbestemming: 1) evenementen en 2) jongeren ontmoetingsplaatsen. En bij de verkeersbestemming 1)evenementen, 2) jongeren ontmoetingsplaatsen en 3) standplaatsen ten behoeve van markten en dergelijke. De reclamant stelt dat geluid en verkeers- en parkeerhinder afkomstig van evenementen, markten en jongerenontmoetingsplaatsen onterecht niet is meegewogen in het ontwerpplan en specifieke geluidsbronnen niet zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek.	De bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Groen en Verkeer in het ontwerp bestemmingsplan zijn één op één overgenomen van het geldende bestemmingsplan Tiel-Noord en Kleine Kernen. Daarbij is geen rekening gehouden met de wenselijkheid van deze functies in het nieuwe plan. Bij nader inzien is het niet nodig en wenselijk dat de door reclamant genoemde functies (evenementen, jongeren ontmoetingsplaatsen en standplaatsen) worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt <u>gegrond</u> te verklaren en de regels van het bestemmingsplan te wijzigen door in artikel 3.1 de volgende subleden te verwijderen: - c. <i>evenementen</i> - e. <i>jongeren ontmoetingsplaatsen</i> En door in artikel 4.1 de volgende subleden te verwijderen: - h. <i>evenementen</i> - i. <i>jongeren ontmoetingsplaatsen</i> - j. <i>standplaatsen ten behoeven van markten en dergelijke</i>
3h	De reclamant betoogt dat de belangenafweging en onderbouwing voor verwachte lichthinder ontbreekt, terwijl (buiten)sport en spelactiviteiten, of een mobiele ontmoetingsplaats zorgen voor de nodige lichthinder. De reclamant stelt hierbij dat het ontwerp bestemmingsplan op dit moment geen maximum bouwhoogte voor lichtmasten kent en er in de planregels verder niets is opgenomen om lichthinder tegen te gaan.	De conclusie van reclamant dat er geen maximum hoogte voor lichtmasten is opgenomen in de planregels is juist. Binnen de bestemming Verkeer is, overeenkomstig met de bestemming Verkeer in het geldende bestemmingsplan, voor lichtmasten geen maximum hoogte opgenomen zodat hier hogere lantaarnpalen kunnen worden opgericht als dat nodig is.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Om eventuele onaanvaardbare lichthinder te voorkomen is het gewenst om in de bestemming Groen alsnog een maximum hoogte voor lichtmasten op te nemen, conform de huidige bestemmingsbepalingen in het bestemmingsplan Tiel-Noord en Kleine Kernen. Burgemeester en Wethouders adviseren de zienswijze op dit punt deels <u>gegrond</u> te verklaren en artikel 3.2.2. sub c. van de regels te wijzigen door de tekst “<i>anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten</i>” te verwijderen.
3i	De reclamant constateert dat de planregels in de groenbestemming evenementen niet kwantitatief in dagen en duur begrenst.	Zie de reactie bij 3g.
3j	De reclamant constateert dat voor markten de begrenzing geheel ontbreekt.	Zie de reactie bij 3g.
3k	De reclamant stelt dat een zorgvuldige belangenafweging en deugdelijke motivering mist ten aanzien van de toegestane jongerenontmoetingsplaats. De reclamant stelt dat een dergelijke voorziening niet past binnen de bestemming groen en in strijd is met het beginsel van rechtszekerheid, nu op overal binnen de bestemming ‘groen’ jongerenontmoetingsplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit geldt volgens de reclamant ook voor de bestemming verkeer.	Zie de reactie bij 3g.
3l	De reclamant stelt dat zijn cliënten vrezen voor overlast indien een jongerenontmoetingsplaats nabij hun woning wordt opgericht. De cliënten van de reclamant stellen dat er onterecht geen beperkingen zijn gesteld aan het aantal jongerenontmoetingsplaatsen en onterecht geen specifieke locaties zijn genoemd. De reclamant stelt daarom dat het in de rede ligt om een nadere afbakening te geven van de definitie van ‘recreatieve voorzieningen’, omdat de verscheidenheid tussen dit soort voorzieningen groot is en de afstand tussen de groenbestemming en de woning van de cliënten beperkt is.	Zie de reactie bij 3g.
3m	De cliënten van de reclamant begrijpen nut en noodzaak van een jongerenontmoetingsplaats niet, omdat er op korte afstand van De Balije reeds twee jongerenontmoetingsplaatsen zijn gelegen.	Zie de reactie bij 3g.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
3n	De reclamant stelt dat zijn cliënten het recht hebben om hun zienswijzen aan te vullen, omdat geen van zijn cliënten de structuurvisie online heeft kunnen raadplegen, waar zij het voorliggende bestemmingsplan aan willen kunnen toetsen. De reclamant verzoekt de gemeente de Structuurvisie zo spoedig mogelijk toe te sturen	De Structuurvisie Tiel 2030 is per email toegestuurd aan de reclamant op 31 oktober 2022. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.