

Afzender

■■■■■ & ■■■■■ (namens Omnia Investments B.V.)

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

+316 43197455 ■■■■■

+316 17048270 ■■■■■

Gemeente Tiel

12 FEB. 2024

Ontvanger

Raad van de gemeente Tiel

Postbus 6325, 4000 HH Tiel

Utrecht, 11 februari 2024

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2023

Geachte Raad, Geachte ■■■■■

Wij (Omnia Investments B.V.) hebben op 10 oktober 2023 een principe verzoek ingediend voor een bouwplan aan de Waterstraat 18 te Tiel. Ten tijde van de beoordeling van dit principe verzoek is door de gemeente Tiel een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd op 20 december 2023, te weten "Binnenstad 2023". In dit betreffende bestemmingsplan is een artikel opgenomen welke invloed heeft op ons beoogde bouwplan voor de Waterstraat 18 en op veel andere centrumpanden, namelijk artikel 6.1. Dit artikel beschrijft o.a. dat het aantal woningen niet mag toenemen. In Artikel 33.3 is een afwijkingsmogelijkheid beschreven om het aantal woningen te laten toenemen. Dit artikel beschrijft dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en het aantal woningen kan worden vergroot mits voldaan wordt aan een drietal voorwaarden.

Deze week (4 maanden na het indienen van het principe verzoek) hebben wij (via onze architect) van de behandeld ambtenaar van de gemeente Tiel te horen gekregen dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan ons bouwplan van drie appartementen van ca. 60 m² GBO, één appartement van ca. 40 m² GBO en één appartement van ca. 75 m² GBO, omdat zij van mening is dat deze appartementen "te klein" zijn. Wij kunnen ons in dit besluit van de gemeente, alsmede de formulering en denkrichting die nu is opgeschreven in het ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad 2023" betreffende de toename van het aantal woningen in het centrum, niet vinden.

Doel van deze brief

Wij willen middels deze brief bezwaar indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad 2023", specifiek tegen de artikelen die het niet mogelijk maken om het aantal woningen te laten toenemen (6.1b, 7.1b, 8.1b, 9.1b, 11.1b en 20.1a) en het artikel met de afwijkingsmogelijkheid (33.3).

Wie zijn wij en wat doen wij?

Omnia Investments B.V. (Directie: ■■■■■) werkzaam geweest als adviseur vastgoedontwikkeling bij Antea Group & ■■■■■ werkzaam geweest als vastgoedadviseur bij DTZ Zadelhoff, Cushman & Wakefield en Capital Value) is een ontwikkelaar die zich heeft gespecialiseerd in met name de herontwikkeling van binnenstedelijk vastgoed naar appartementen. Wij krijgen energie van het realiseren van mooie projecten waarin het gebruiksgemak en duurzaamheid centraal staan. De wensen van de eindgebruiker vormen voor ons het startpunt van een ontwikkeling. Wij geloven in appartementen die volledig afgewerkt zijn en beschikken over slimme plattegronden. Wij zijn tegenstander van het ondoordacht splitsen van bestaande woningen in kleine wooneenheden, maar zijn voorstander van het herontwikkelen van bestaande leegstaande panden in hoogwaardige appartementen voor kleine huishoudens.

Bouwplan voor de Waterstraat 18

Het object Waterstraat 18 & Oliemolenwal 21 staat al geruime tijd leeg en is sterk verouderd. De bovengelegen etages aan de Waterstraat zijn niet in gebruik en aan de achterzijde aan de Oliemolenwal zit weinig kwaliteit in de gevel. Wij hebben dit object aangekocht t.b.v. de ontwikkeling van (koop) appartementen. Hiervoor hebben wij een bouwplan gemaakt welke bestaat uit vijf hoogwaardige en volledig afgewerkte appartementen op de etages; drie appartementen van ca. 60 m² GBO aan de Waterstraat (één per bouwlaag) en twee appartementen aan de Oliemolenwal (één van ca. 75 m² GBO en één van ca. 40 m² GBO). De appartementen zullen minimaal Energielabel A hebben, zullen allen worden voorzien van een eigen buitenruimte en zullen worden ontsloten via de Oliemolenwal. Aan de buitenzijde van het gebouw willen wij veel kwaliteit aanbrengen in de gevels (zowel in de voorgevel aan de Waterstraat als in de achtergevel aan de Oliemolenwal).

Toelichting bestemmingsplan Binnenstad 2023

De gemeente Tiel heeft recent een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd, te weten 'Binnenstad 2023'. Dit bestemmingsplan is de vervanger van het bestaande bestemmingsplan Binnenstad uit 2008. In het bestemmingsplan Binnenstad 2023 zijn een aantal veranderingen opgenomen t.o.v. het vorige plan voor de binnenstad. De Gemeente Tiel schijft op haar website over het bestemmingsplan Binnenstad 2023 o.a. het volgende:

"Ook is het bestemmingsplan aangepast aan enkele ontwikkelingen die de laatste jaren in Tiel, net als in andere steden, spelen met betrekking tot het centrumgebied. Daarbij gaat het met name om de afname van het aantal winkels, maar ook de behoefte aan goede woningen, meer groen en minder verkeersoverlast.

In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' worden de mogelijkheden voor winkels en andere functies meer geconcentreerd, zodat een levendig en aantrekkelijk centrum ontstaat. Het belangrijkste winkelgebied blijft in de Waterstraat-Markt-Voorstad. Daar omheen liggen enkele aanloopstraten (o.a. Westluidensestraat, Damstraat, Weerstraat, Kleibergsestraat) met een mix van functies, maar minder ruimte voor winkels."

In het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' is in artikel 6.1b, 7.1b, 8.1b, 9.1b, 11.1b en 20.1a opgenomen dat "wonen" is toegestaan, "met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen".

In Artikel 33.3 is een afwijkmogelijkheid beschreven om het aantal woningen wel te laten toenemen. Artikel 33.3 beschrijft dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder b, 7.1 onder b, 8.1 onder b, 9.1 onder b, 11.1 onder b en 20.1 onder a en het aantal woningen kan worden vergroot, mits:

- a. De vergroting van het aantal woningen past binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie en de regionale Woonagenda en Woondeal Rivierenland;
- b. Wordt voldaan aan de bepalingen van het geldende gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderbouwing zienswijze

Wij kunnen ons niet vinden in de gedachtegang en gevolgen van de hierboven benoemde artikelen die toezien op het feit dat het aantal woningen niet mag toenemen. Daarnaast zijn wij van mening dat hetgeen omschreven is in artikel 33.3 niet concreet genoeg is. Graag gaan wij hier inhoudelijk op in a.d.h.v. drie punten (beleid, aanbod en stedenbouw) en onze casus aan de Waterstraat 18.

1. Beleid (Woonvisie, Regionale Woonagenda en Woondeal Rivierenland)

Wij hebben de bovengenoemde beleidsstukken doorgenomen i.r.t. de koers die de gemeente nu wil varen (grote appartementen in het centrumgebied (boven winkels), die dus vanwege hun grootte ook in het duurdere segment vallen) en hebben hieronder een aantal belangrijke aspecten hiervoor uiteengezet:

- De aankomende jaren is er in de Regio Rivierenland een toename aan huishoudens en vraag naar woningen.
- Huishoudens met een laag- of middeninkomen kunnen moeilijk een betaalbare koopwoning vinden.
- In de Regio Rivierenland moeten er tot 2030 12.940 huizen worden bijgebouwd als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 61% in het betaalbare segment (sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens, midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot EUR 355.000).
- Er dienen 687 betaalbare koopwoningen in Tiel toegevoegd te worden.
- Gemeenten streven ernaar om ook voor jongeren voldoende passende woningen en woonmilieus te realiseren en deels ook ruimte te bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten de regio Rivierenland.
- De verwachte ontwikkeling van het aantal alleenstaande huishoudens tot 2030 (ten opzichte van 2018) bedraagt +21% in Tiel.
- Het is belangrijk om duurzaam om te gaan met de leefomgeving en bouwmaterialen.
- Woonvisie Tiel: "Uit het Woningmarkt-onderzoek (Companen, 2019) blijkt dat de binnenstad een populaire vestigingslocatie is voor zowel starters als senioren, vaak 1- en 2-persoonshuishoudens. We willen bij de binnenstadsontwikkeling onderzoeken welke kansen er zijn om meer 1- en 2-persoons huur- en koopwoningen toe te voegen".
- Woonvisie Tiel, belangrijkste opgave voor Binnenstad (Wijk Oude Kern): "Levendige, compacte binnenstad. Toevoegen woonfuncties in "aanloop- en dwaal-" gebieden en wonen boven/naast winkels en (dag)voorzieningen. Veel 1- en 2-persoons woningen realiseren".

Gezien het bovenstaand vigerend beleid t.a.v. de vraag naar huisvesting voor kleine huishoudens in de regio Rivierenland (en specifiek Tiel) en het feit dat de gemeente specifiek voor de binnenstad woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens wil realiseren, zijn wij van mening dat de gemeente het juist zou moeten stimuleren om in het centrumgebied woningen te maken die inspelen op dit beleid; kwalitatief hoogwaardige woningen realiseren voor kleine huishoudens. Deze huishoudens vragen niet om grote en dure woningen, maar om kleine en compacte appartementen.

Casus Waterstraat 18

Wij zijn van mening dat ons bouwplan (appartementen van 75 m² GBO, 60 m² GBO en 40 m² GBO) voor het centrumpand Waterstraat 18 een passende bijdrage kan leveren aan het woonbeleid van de gemeente Tiel voor de binnenstad en inspeelt op de demografische ontwikkelingen en vraagzijde van de woningmarkt in Tiel. De gemeente wil immers in het centrum woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens; daar zijn de beoogde twee- en drikamerappartementen aan de Waterstraat 18 bij uitstek geschikt voor.

2. Aanbod (Analyse koopappartementen <75 m²)

Op dit moment (11 februari 2024) worden er in Tiel 143 woningen te koop aangeboden op Funda, 44 hiervan zijn appartementen. Van deze 44 appartementen zijn er nog 21 te koop, de andere 23 zijn al onder voorbehoud verkocht of zijn onder bod. Van de 21 appartementen die momenteel te koop zijn, zijn er slecht 2 kleiner dan 75 m². Kortom, kleine huishoudens die in Tiel een koopappartement zoeken en die niet te groot willen wonen hebben momenteel maar keuze uit 2 woningen. Als je vervolgens op Funda kijkt naar wat er afgelopen jaar in Tiel verkocht is aan appartementen van kleiner dan 75 m², dan zijn dit er 46.

Uit bovenstaande analyse maken wij op dat de vraag naar koopappartementen, met een oppervlakte kleiner dan 75 m², in Tiel er zeker is. Voor deze categorie koopappartementen geldt dat deze zich met name in het centrumgebied bevinden. Huishoudens met een "kleine beurs" of die om wat voor reden dan ook niet in een "grote woning" willen wonen, hebben maar zeer beperkte keuze in Tiel.

Casus Waterstraat 18

Wij zijn van mening dat ons bouwplan voor koop appartementen van 40 m² GBO, 60 m² GBO en 75 m² GBO voor het centrumpand Waterstraat 18, in een groeiende behoefte voorziet. Het aanbod van dit formaat koop appartementen in (het centrum van) Tiel is zeer beperkt.

3. Stedenbouw (Opzet centrumpanden Tiel)

Het centrum van Tiel is voor het grootste deel opgebouwd uit panden met een beperkte frontbreedte. Dit komt doordat de bebouwing van centrumpanden is ontstaan in een tijd dat een ondernemer boven zijn/haar zaak woonde. Toen in een latere periode de winkeloppervlaktes zo groot mogelijk dienden te worden en de ondernemer hier niet meer zelf woonachtig was, is de trap naar de (woon)verdiepingen vaak verdwenen. De bovenliggende verdiepingen zijn daardoor vaak enkel nog bereikbaar via de achterzijde van panden. Mede hierdoor is jarenlange leegstand van deze etages vaak het gevolg.

Dergelijke centrumpanden lenen zich vaak uitstekend om per bouwlaag één kwalitatief hoogwaardig appartement te maken met zowel een voor- als achtergevel. Gezien de diepte van veel panden, kunnen er zodoende appartementen gerealiseerd worden van ca. 40-75 m² GBO en kunnen deze appartementen in veel gevallen ook nog worden voorzien van een privé buitenruimte aan de achterzijde.

Als de gemeente bijvoorbeeld extreme eisen gaat stellen aan het minimale oppervlakte van nieuwe appartementen die in centrumpanden gerealiseerd kunnen worden, zal het animo van ontwikkelaars om in de binnenstad van Tiel (bovengelegen etages van) centrumpanden te (her)ontwikkelen sterk afnemen. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit scenario de ambitie is van de gemeente Tiel.

Casus Waterstraat 18

Ook voor het centrumpand waarvoor wij een principe verzoek hebben ingediend gelden bovenstaande argumenten. In de archieftekeningen is zichtbaar dat dit pand eerst in gebruik is geweest als winkelpand en dat de bovenverdiepingen alleen bereikbaar waren vanuit de winkel. Later is de trap naar de (woon)verdiepingen verdwenen waardoor de bovenliggende verdiepingen alleen nog bereikbaar zijn via het dak en de opgang vanuit de Oliemolenwal en al jaren leeg staan.

Nu willen we woonruimte creëren binnen het bestaande casco aan de Waterstraat en kwaliteit toevoegen middels een opbouw aan de Oliemolenwal, maar krijgen we geen medewerking van de gemeente omdat zij van mening is dat de beoogde appartementen "te klein" zijn.

De locatie Waterstraat 18 is niet de plek om appartementen in het hogere prijssegment te realiseren. De beoogde appartementen worden ontsloten via de Oliemolenwal. Op nog geen 10 meter afstand van de voordeur van de beoogde appartementen zit de sexclub Diamonds. Woningeigenaren in het hogere segment willen niet op deze plek de entree van hun dure appartement hebben en willen ook niet via een steeg of achterom naar hun woning. De oriëntatie, ontsluiting en de locatie van dit pand lenen zich simpelweg niet voor het hogere segment.

Wij vinden het moeilijk te begrijpen dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan ons bouwplan voor deze locatie, terwijl er vergevorderde plannen zijn om een hoogwaardige transformatie uit te voeren en er veel vraag is naar woonruimte van deze afmetingen en de beoogde woonkwaliteit.

Conclusies

- De artikelen in het nieuwe bestemmingsplan die toezien op het beperken van een toename van het aantal woningen stimuleren ontwikkelaars niet om te investeren in de (her)ontwikkeling van centrumpanden, dit lijkt ons een onwenselijke situatie gezien de bestaande en toekomstige vraag naar (betaalbare) woningen.
- De nieuwe denkrichting van de gemeente om grote (en daardoor dus duurdere) appartementen in het centrumgebied van Tiel te maken houdt geen rekening met de bestaande stedenbouwkundige situatie van het centrum, de (bouwkundige) mogelijkheden van centrumpanden (o.a. frontbreedte en ontsluiting) en de woonwensen van bewoners van duurdere appartementen (o.a. ontsluiting en woongebied).
- Het nieuwe beleid heeft geen heldere kaders om vooraf te bepalen of een ontwikkeling in de ogen van de gemeente wel of niet passend is (minimaal oppervlakte bijvoorbeeld). Hierdoor zal het animo van ontwikkelaars om in het centrum van Tiel woningen te ontwikkelen afnemen.
- Het nieuwe bestemmingsplan en de denkrichting van de gemeente zijn ons inziens niet in overeenstemming met het vigerend woonbeleid van de gemeente Tiel en de regio Rivierenland; meer (betaalbare) woningen en woningen voor kleine huishoudens in het centrum.

Overwegingen

- Voor (leegstaande en vervallen) etages boven winkels zou in het bestemmingsplan gestimuleerd kunnen worden om deze panden zonder onnodige en onredelijke beperkingen te transformeren in hoogwaardige appartementen welke aansluiten op de wensen van de bewoners die zich op deze plekken willen huisvesten.
- Er zouden eisen gesteld kunnen worden aan de kwaliteit van appartementen die na herontwikkeling ontstaan, zoals op het gebied van gevels (geen "eenzijdige" appartementen) en verblijfsruimtes (bijvoorbeeld een separate slaapkamer en toilet los van badkamer), zo voorkom je dat er "te kleine" appartementen worden gemaakt die weinig woonkwaliteit bieden.
- Er zouden eisen (bijvoorbeeld voor een minimaal metrage) gesteld kunnen worden aan met name ontwikkelingen van bijvoorbeeld meer dan 10 woningen. Centrumpanden zijn vaak te klein voor een dergelijke omvang en zo voorkom je dat de (her)ontwikkeling van centrumpanden niet of in mindere mate kunnen worden uitgevoerd.
- Het zou ons inziens redelijk zijn om een overgangsregeling/periode te hanteren voor de eisen die gesteld worden in het nieuwe bestemmingsplan en beleid m.b.t. het toevoegen van woningen. Veel ontwikkelaars hadden al panden aangekocht in het centrum t.b.v. (her)ontwikkeling, alvorens het nieuwe bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. De beoogde plannen van deze ontwikkelaars kunnen nu niet meer (of niet meer rendabel) worden uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

LOOSBROEK ARCHITECTEN bv.

Het Jaagpad 4 - 4006 GK Tiel

Tel.: 0344 - 621 640

info@loosbroekarchitecten.nl