

INGEKOMEN

14 FEB. 2024

clairfort 

Aantekenen en per gewone post
Aan de Raad van de Gemeente Tiel
t.a.v. 
Postbus 6325
4000 HH Tiel

Zeist, 12 februari 2024
Inzake:  / Advies
Uw ref.: nb
Betreft: **Zienswijze ontwerp-Bestemmingsplan Binnenstad 2023**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Namens cliënte, Van Herwijnen Vastgoed B.V. en   breng ik in reactie op het ter inzage gelegde bestemmingsplan als zienswijze het volgende naar voren.

Weerstraat 3 – artikel 6 BP

De voorgenomen bestemming is Centrum-1. Dit zou gewijzigd moeten worden naar Centrum-2 en wel om de volgende redenen. De Weerstraat heeft steeds bestemming Centrum-2, behalve Weerstraat 3. Kennelijk is het idee dat Weerstraat 3 'hoort' bij de panden aan de Markt, waarop veelal de bestemming Centrum-1 rust.

Echter: Weerstraat 3 ligt niet aan de Markt, maar in de Weerstraat, en er dient daarom aangesloten te worden bij de bestemmingen in de Weerstraat. Dat zou ook passen gezien de in de toelichting opgenomen kaart (§ 2.3.3.2), waar het perceel Weerstraat 3 in het transformatiegebied is gelegen (zie de rode stip op de kaart hieronder).

Verschil tussen Centrum-1 en Centrum-2 is dat bij de bestemming Centrum-2 wonen op de begane grond mogelijk is, en in geval van een bestemming Centrum-1 niet. De mogelijkheid van bewoning op de begane grond is wenselijk, omdat ervaring leert dat het pand matig tot slecht verhuurbaar is als winkel o.i.d. Een Centrum-2-bestemming past ook in het streven van de gemeente om een kleiner kernwinkelgebied te stimuleren om leegstand tegen te gaan.



Figuur 3.3: functiegebieden Binnenstad

Het spreekt voor zich dat als wonen op de begane grond wordt toegestaan, de regel *'het aantal woningen mag niet toenemen'* (art. 7.1.b.1) dient te vervallen. Als immers de begane grond wordt aangewend voor bewoning waar voorheen sprake was van winkelruimte o.i.d., zal (ook met het oog op de gewenste toename van woonruimte) dat een nieuwe (zelfstandige) woning worden.

Algemeen: verbod toename aantal woningen innerlijk tegenstrijdig en niet toepasbaar

Nota bene: dit geldt meer in het algemeen (en dus niet alleen op het adres Weerstraat 3). Als de insteek is om winkels te centreren en in de periferie van het centrum meer bewoning toe te staan in plaats van winkels, dan is de steeds en ook in art. 7.1.b.1 terugkomende bepaling *'het aantal woningen mag niet toenemen'*, onlogisch en niet in lijn met de bedoelingen achter het plan zoals ook verwoord in § 5.2 van de toelichting op het plan.

Verder is de steeds terugkerende bepaling dat het aantal woningen niet mag toenemen in de praktijk niet bruikbaar als niet is bepaald ten opzichte waarvan het aantal woningen niet mag toenemen. Mogelijk is bedoeld dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, maar dan is wel wenselijk dat over die bestaande situatie duidelijkheid bestaat en dat duidelijk is waar die bestaande situatie uit afgeleid kan worden.

In dit verband en ter illustratie: het bestemmingsplan spreekt niet over kamersgewijze bewoning. Daarvan is wel sprake in de binnenstad. Een zodanig bewoond pand geldt (gezien art. 1.68 BP) niet als woning. Als op zo'n plek gerenoveerd of herontwikkeld wordt: wat geldt dan als uitgangspunt v.w.b. het aantal bestaande woningen?

Ander voorbeeld: de bestemming op de Sint Walburgstraat 17 is wonen, met opnieuw als beperking dat het aantal woningen niet mag toenemen. Er is voor dit perceel een vergunning verleend voor realisatie van meerdere appartementen. Daarmee zal het aantal woningen dus toenemen. Wordt die vergunde situatie nu onder het overgangsrecht gebracht? Dat blijft onduidelijk zolang niet duidelijk is hoe het '*bestaande aantal woningen*' moet worden bepaald.

Plein 63 – artikel 11 BP

In art. 11.1.b.1 is bepaald dat wonen op de verdiepingen is toegestaan, maar dat het aantal woningen niet mag toenemen. Cliënte zou graag een tweetal appartementen realiseren op genoemde locatie. Daaraan is ook grote behoefte: grondgebonden woningen zoeken mensen niet in de binnenstad. Verzoek is om die plannen van cliënte planologisch mogelijk te maken.

Verruiming mogelijkheid bewoning Plein

Er is leegstand op het Plein. Het ware te overwegen om op plaatsen de bestemming te wijzigingen van Centrum-4 naar Centrum-2, om bewoning iet alleen op de verdieping maar ook op de begane grond mogelijk te maken.

Kamersgewijze verhuur

Het is wenselijk om de bestaande legale situatie qua kamersgewijze verhuur expliciet te duiden. Namens cliënte verwijs ik in dit verband naar de namens haar verzonden brief d.d. 9 maart 2022 (**bijlage**) alsmede naar de op 29 maart 2022 in vervolg ingediende aanvraagformulieren. De benoemde panden zouden expliciet positief bestemd moeten worden, ook inzake de kamersgewijze verhuur, om misverstanden te vermijden.



Aan de Burgemeester van de gemeente Tiel en
aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel
t.a.v. de afdeling vergunningen
Postbus 6325
4000 HH Tiel

Tevens per email: gemeente@tiel.nl en omgevingsloket@tiel.nl

Zeist, 29 maart 2022
Inzake: Van Herwijnen / Advies
Uw ref.: nb
Betreft: **aanvraagformulieren vergunningen**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Cliënten zijn de besloten vennootschap Van Herwijnen Vastgoed B.V. alsmede [REDACTED]
[REDACTED] Cliënten beschikken over in totaal acht kamersgewijs verhuurde panden te Tiel.

Eerder, bij brief d.d. 9 maart 2022, werd terzake deze panden reeds een vergunningaanvraag ex art. 5.44 APV gedaan. U treft deze brief als **bijlage**. Op de brief werd niet vernomen. Wel werd op 24 maart 2022 van de gemeente [REDACTED] [REDACTED] een email ontvangen met daarin de uitnodiging vergunningen aan te vragen. Bij deze email ontbrak de aangekondigde bijlage, te weten het aanvraagformulier. Op telefonisch verzoek werd het formulier op 28 maart 2022 alsnog van [REDACTED] [REDACTED] ontvangen.

[REDACTED] [REDACTED] kon niet aangegeven of de eerdere brief d.d. 9 maart 2022 als aanvraag zou worden beschouwd. Voor de zekerheid treft u hierbij dan ook alsnog als **bijlagen** per pand een aanvraagformulier. Daarbij teken ik namens cliënten het volgende aan.

- Bij vraag 3: deze informatie zullen cliënten z.s.m. verzamelen en alsnog toezenden;
- Bij vraag 5a: in de visie van cliënten is een omgevingsvergunning strijdig gebruik niet benodigd omdat het bestaande gebruik past binnen de kaders van het geldende plan. Graag vernemen cliënten waarom het formulier niettemin aangeeft dat een aanvraag voor een vergunning ingediend moet worden. Die insteek is ook niet in lijn met art. 5.44 lid 2 sub v van de APV;
- Bij vraag 5b: in de visie van cliënten is een omzettingsvergunning niet benodigd. Zie ook de eerdere brief d.d. 9 maart 2022, die als bijlage bij deze aanvragen / brief is gevoegd. De instructie op het formulier is dat contact opgenomen moet worden met omgevingsloket@tiel.nl. Cliënten veronderstellen dat zij bij deze aan die suggestie / eis hebben voldaan. Als er in de visie van de gemeente meer nodig is, vernemen cliënten graag;
- Bij vraag 6: De ingevulde namen zijn de beheerders, niet de leidinggevenden. Het is cliënten ook onduidelijk wat bedoeld wordt met het begrip 'leidinggevenden'.

- Bij vraag 8a: de vraag is onduidelijk. Moet worden aangekruist wat van toepassing is? Het is in elk geval niet zo dat aan alle genoemde normen voldaan moet worden, gezien ook art. 5.44 lid 2 APV. Graag een duidelijke invulinstructie, zodat cliënte e.e.a. kan nagaan en correct kan invullen.
- Bij vraag 8b: cliënten zullen dit nog nagaan;
- Bij vraag 8c: bewijsstukken volgen nog;
- Bij vraag 9: Kunt u aangeven wat bedoeld wordt met een communicatie- en klachtenprotocol of kunt u aangegeven aan welke eisen zo'n protocol moet voldoen? Graag horen cliënten, waarna zij stukken zullen indienen.

Graag vernemen cliënten.



4000HH6325
R K12 R4 7 Z2
INTRAPOST



Port betaald

clairfort 
advocaten mediators projectjuristen

Postbus 424 | 3700 AK Zeist


NX2CC - #X870X0X#00#0000#