

Agendapunt	:	6
Raadsvergadering	:	21-03-2012
Kenmerk	:	SO/JSluizeman, RG/JvdBergh
Portefeuillehouder	:	C. van Rhee - Oud Ammerveld
Begrotingsprogramma	:	5
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan *Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.1 d.d. 21-02-2012. De digitale versie van dit plan beschikbaar stellen onder NL.IMRO.0281.BP00003-va01.
2. Besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij behorende overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.1 d.d. 21-02-2012.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

In de nota Planologisch Beleid (augustus 2007) is voorgesteld om de drie plangebieden Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen (beleidsarme variant) te combineren in één bestemmingsplan en samen één procedure te laten doorlopen (efficiency-overweging in verband met de Wro-deadline van 1 juli 2013). Zoals te doen gebruikelijk zijn de Tielse standaardregels (nota "Tiel, digitaal geordend", raadsbesluit 18-06-08) gebruikt in het voorontwerp bestemmingsplan, waarop inspraak mogelijk is geweest en waaover vooroverleg met de reguliere overlegpartners is gevoerd (waaronder Rijk, Provincie, waterschap en nutsbedrijven).

De resultaten hiervan zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van deze (laatste) stap in het planproces zijn de resultaten van de zienswijze-procedure, zoals vervat in het advies van de hoorcommissie.

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

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten.

1.1 Uitvoering geven aan de Nota Planologisch beleid. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dienen alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn. In de Nota Planologisch beleid is een uitvoeringsprogramma vastgelegd voor deze actualiseringsslag.

1.2 Waarom gewijzigd vaststellen? Om uiteenlopende redenen wordt geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zie daarvoor het advies van de hoorcommissie (bijlage 1)

3. Niet vereist vanuit afdeling 6.4 van de Wro (Grondexploitatie). Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voor de enkele ontwikkellocaties in het ontwerp bestemmingsplan zijn anterieure overeenkomsten gesloten, zodat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

Niet alle in de Structuurvisie genoemde ontwikkelingen zijn opgenomen. In de Structuurvisie zijn een aantal ontwikkelingen benoemd, die - al dan niet gelegen zijn binnen het plangebied - relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn Passewaaij buurten 7, 9, 10 en 11, de rondweg



Passewaaij, de derde hoofdontsluiting Passewaaij (de 'westelijke uitvalsweg'), uitbreiding Wade-noijen en een aantal kleinere ontwikkellocaties.

Deze ontwikkelingen zijn, behoudens de locatie Rivierenlandlaan/ Moespot, niet opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat ze onvoldoende concreet zijn en omdat het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft.

De consequenties van de herijkte woningbouwopgave moeten nog in beeld gebracht worden. Herijking van het woningbouwprogramma vindt uiterlijk in juni 2012 plaats. Pas daarna zal duidelijkheid ontstaan over de ontwikkeling van bijvoorbeeld de nieuwe buurten 9, 10 en 11 en de daaraan gerelateerde rondweg. Desgewenst kunnen deze ontwikkelingen via een apart bestemmingsplan (of een (project) omgevingsvergunning) planologisch mogelijk worden gemaakt.

Draagvlak

Het ontwerp (NL.IMRO.0281.BP00003-on01) heeft van 26 september 2011 tot en met 7 november 2011 ter inzage gelegen. Er zijn twintig zienswijzen ingediend (ter vergelijking Tiel West: 32, Binnenstad: 36). Op 13 december 2011 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

De resultaten van de zienswijze-procedure zijn vevat in het adviesrapport van de hoorcommissie (bijlage), waarin om uiteenlopende redenen wijzigingen worden geadviseerd.

Aanpak/uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling mag het bestemmingsplan pas na zes weken worden gepubliceerd. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage (beroepstermijn Raad van State). Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij op aanvraag bij een beroep een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Raad van State).

Communicatie

Het raadsbesluit (met Advies hoorcommissie) wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd.

Financiën

Dit voorstel heeft geen andere dan reguliere financiële consequenties.

Bijlage(n)

Commissie Ruimte,
de voorzitter,

de commissiegriffier,



Advies commissie ruimte d.d.: 21 februari 2012

Gezien de gemaakte afspraken en de discussiepunten geven de leden van de commissie aan dat zij het voorstel rijp vinden voor behandeling in de raad en geven zij het Presidium in overweging om het voorstel regulier te agenderen.

Tiel, d.d. 15 maart 2012
de commissiegriffier,



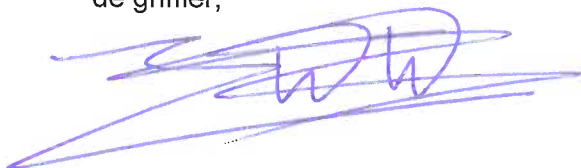
Beslissing raad d.d.: 21 maart 2012

De volgende amendementen, die aan deze beslissing zijn gehecht, zijn ingediend en in stemming gebracht/ingetrokken.

1. schrappen ontheffingsgebied 1 en 2 schrappen uit de verbeelding E en schrappen artikel 17.3 uit de planregels (torens KET). Dit amendement is blijkens hoofdelijke stemming met 17 stemmen voor en 9 stemmen tegen, aangenomen. Mevrouw Groenendaal heeft zich van stemming onthouden.
2. op de locatie Muggenborgh (verbeelding F) de maximale toegestane goothoogte en bouwhoogte te verhogen. Dit amendement is blijkens hoofdelijke stemming met 18 stemmen voor en 9 tegen, aangenomen.
3. aanpassen van de plangrens van het bestemmingsplan in verband met het afmaken van de rondweg Passewaay. Dit amendement is na aanneming van amendement 8, ingetrokken.
4. opnemen obstakel limitatievlakken helihavens bij ziekenhuizen. Dit amendement is met 15 stemmen tegen (CDA, 3 leden van de VVD, PvdA en D66) en 12 stemmen voor (Pro Tiel, CU, PvdB, GL en 3 leden van de VVD) verworpen.
5. realisatie 4^e woning perceel Passewaayse Hogeweg. Dit amendement is na aanneming van amendement 8, ingetrokken.
6. op locatie Lingeweg – hoek Culemborgse Grintweg opnemen van een wro – zone – wijzigingsgebied 4 voor realisatie van 3 woningen ter plekke. Dit amendement is met 15 stemmen tegen (Pro Tiel, CU, VVD, PvdB en GL) en 12 stemmen voor (PvdA, CDA en D66) verworpen.
7. toevoegen van een beslispunt 4 inzake vaststellen planning realisatie rondweg, financiering onderzoekskosten en zoeken dekking voor de kosten van realisatie van de rondweg. Dit amendement is ingetrokken na aanneming van amendement 8.
8. het bestemmingsplanonderdeel Tiel Zuid uit het bestemmingsplan Tiel – Noord, Zuid en Kleine Kernen te lichten. Dit amendement is blijkens hoofdelijke stemming aangenomen met 15 stemmen voor en 12 tegen.

Met inachtneming van de inhoud van de aangenomen amendementen wordt het bestemmingsplan Tiel – Noord, Zuid en Kleine Kernen zonder hoofdelijke stemming aangenomen.

de griffier,



Voor nadere (technische) informatie kunt u zich wenden tot:

de heer/mevrouw: J. Sluizeman
emailadres: jsluizeman@tiel.nl
telefoonnummer: 0344-637351

De raad van de gemeente Tiel,

gelezen het voorstel *Vaststellen bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen*,

gehoord het advies van de commissie Ruimte d.d. 21 februari 2012,

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1. (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan *Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.1 d.d. 21-02-2012, met dien verstande dat:
 - het plan onderdeel Zuid uit het bestemmingsplan wordt gelicht;
 - het ontheffingsgebied 1 en 2 uit de verbeelding E en artikel 17.3 uit de planregels worden geschrapt.
 - op de locatie Muggenborgh zoals weergegeven op verbeelding F de maximale goothoogte op 6 en de maximale bouwhoogte op 10 meter worden gesteld.De digitale versie van dit plan beschikbaar stellen onder NL.IMRO.0281.BP00003-va01;
2. over de zienswijzen te besluiten, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij behorende overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.1 d.d. 21-02-2012;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 21 maart 2012,
de griffier, de voorzitter



tegen
voor + VVD
CDA

1

Amendement 1

Onderwerp

Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen

De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012

Ondergetekenden stellen voor om:

- Uit het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen uit de verbeelding E:
- Wro ontheffingsgebied 1 en 2 te schrappen (bijlage)
- de planregels artikel 17.3, artikel I 17.3.1 en artikel 17.3.2,lid a,b en c Wro zone geheel te schrappen.

Toelichting:

- De voorgenomen bestemmingen realisatie t.b.v. kunstwerken in dit gebied niet toe te staan uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en dat deze voorgenomen kunstwerken niet passen vanuit oogpunt van landschappelijke inpassing en geen meerwaarde ter plaatse toevoegen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam en ondertekening:

Namens

ProTiel

W. Koolijman

GroenLinks

P. van Wijk

PvdB

P. vd Burg

ChristenUnie

J.D. Stoeten-Flach

Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van

De griffier

voor
17

tegen
9



ChristenUnie

Amendement 2	
Onderwerp	
<i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen</i>	
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012	
Ondergetekenden stellen voor om:	
<ul style="list-style-type: none"> - In het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen in de verbeelding F: - Op de locatie Muggeborch ter plaatse met de aanduiding-aeg, ten behoeve van vrije kavels: - Ter plaatse van de aanduiding-aeg-15: toegestane maximale goothoogte wijzigen van 3.5m naar 6m en de maximale bouwhoogte van 8.5m naar 10m toe te staan. 	
Toelichting:	
<ul style="list-style-type: none"> • De voorgenomen realisatie van vrijekavel bouw zo optimaal mogelijk te benutten en er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen aanleiding is een lagere bouwhoogte toe te staan. 	
En gaat over tot de orde van de dag.	
Naam en ondertekening:	
Namens	
ProTiel	ChristenUnie
W. Kooijman	J.D. Stoeten-Flach
PvdB	
P. vd Burg	
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van	
De griffier	

neen 10 tegen 9

ingestrahler



Amendement 3
Onderwerp <i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen</i>
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012
Ondergetekenden stellen voor om: - In het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen in de verbeelding K en J: - Passewaaij-zuid de plangrens aan te passen volgens de aanduiding op de bijlage in verband met afmaken rondweg Passewaaij
<i>Toelichting:</i> <ul style="list-style-type: none"> De plangrens verleggen in verband plantechische, procedurele voorbereiding te nemen voorbereiding besluit bestemmingsplan Rondweg-Passewaaij. En gaat over tot de orde van de dag.
Naam en ondertekening: Namens ProTiel W. Kooijman PvdB P. vd Burg
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van De griffier

voor

tegen



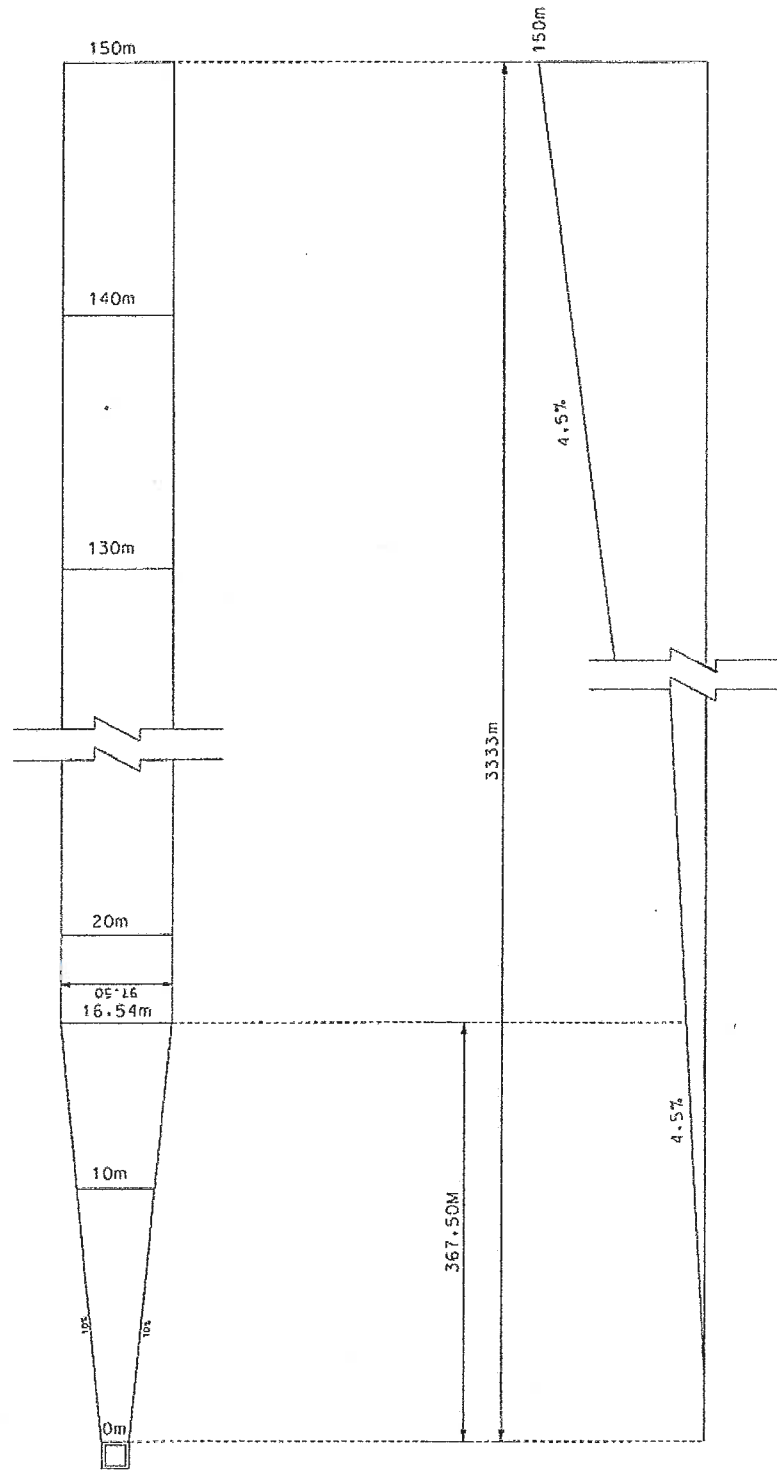
Amendement 4	
Onderwerp	
<i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen</i>	
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012	
Ondergetekenden stellen voor om:	
- In het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen in de verbeelding bladen C en D op te nemen de obstakel limitatie vlakken, conform bijlage 1a en 1c richtlijn helihavens bij ziekenhuizen	
<i>Toelichting:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan het verdrag inzake de internationale burgerluchtvaart gestelde normen voor de luchtvaart (ICOA-Annex 14) 	
En gaat over tot de orde van de dag.	
Naam en ondertekening:	
Namens	
ProTiel	GroenLinks
W. Kooijman	P. van Wijk
PvdB	ChristenUnie
P. vd Burg	J.D. Stoeten-Flach
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van	
De griffier	

voor *tegen*

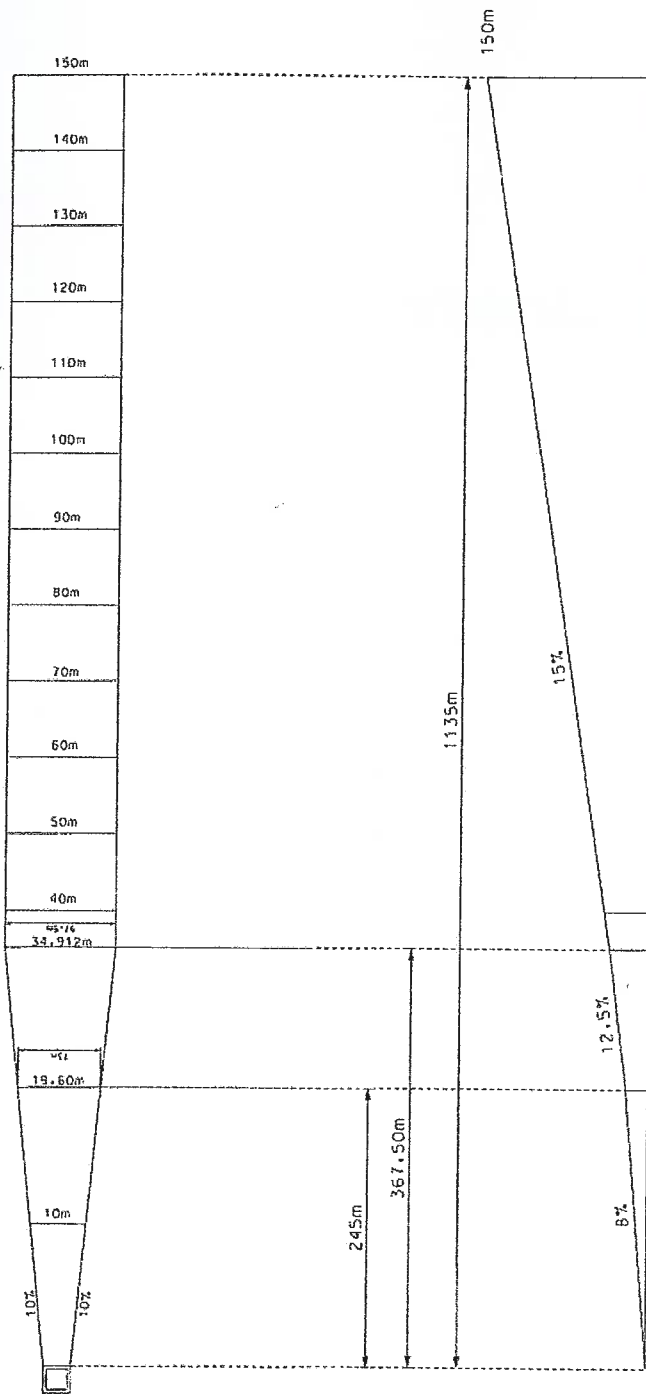
~~11~~ Pro Tiel PvdB CDA TDK

3 VVD 12 3 VVD 15

TAKE OFF VISUAL DAY



APPROACH VISUAL DAY





my letter



Amendement 5	
Onderwerp	
<i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen</i>	
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012	
Ondergetekenden stellen voor om: - In het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen in de verbeelding blad K op te nemen toestaan realisatie 4 ^e woning perceel Passewaaijse Hogeweg conform bijlage	
Toelichting: <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan het verzoek van initiatiefnemer om op deze locatie totaal 4 woningen te kunnen realiseren. • Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaar is om dit toe te staan op deze locatie. 	
En gaat over tot de orde van de dag.	
Naam en ondertekening:	
Namens ProTiel  W. Kooijman	 PvdB P. vd Burg
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van	
De griffier	

noev tegen



neer
PvdA CDA
D66
6
3
3
(12)

tegen
4 Pro Tiel
1 CU
6 VVD
1 PvdB
3 GL



Amendement
Vorstel nummer 6

(15)

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine Kernen

De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012

Ondergetekenden stellen voor het concept besluit, besispunt nummer 2, aan te vullen als volgt:

"met dien verstande dat het advies onder nummer 12 a van de hoorcommissie als volgt wordt aangepast:

Advies

Op de verbeelding ter plaatse van de locatie Lingeweg hoek Culemborgse Grintweg 2a (Tiel G 629 en 788) de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 4" opnemen.

In artikel 33 van de regels een nieuw lid "wro-zone-wijzigingsgebied 4" toevoegen luidende: Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 3 te weten; één vrijstaande woning en 2 twee-onder-een kapwoningen;
- de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter;
- de maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 10 meter;
- het gezamenlijk oppervlak van de woningen bedraagt maximaal 300m²;
- de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

In de toelichting aan paragraaf 4.4.1. toevoegen:

'Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één vrijstaande woning en 2 twee-onder-een kapwoningen. Het gezamenlijke bouwoppervlak van deze woningen mag niet meer bedragen dan 300m². De bebouwing wordt in m² aangegeven om maximale openheid in het terrein te creëren. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Deze hoogten komen overeen met de in het plan opgenomen bedrijfsbestemming. Doel van de wijzigingsbevoegdheid is het bebouwingspercentage te verminderen.

Een nadere stedenbouwkundige afweging vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan.

De toelichting in paragraaf 5.2.1 wijzigen van 'De nieuwe woning Lingeweg 73 en de ontwikkelingen' naar 'De nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 23 en de ontwikkelingen' en van 'Voor de nieuwe woning Lingeweg 73 is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden' naar 'Voor de nieuwe woningen Lingeweg 73, Lingeweg 23 en Lingeweg 4/Culemborgse Grintweg 2a is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de nieuwe woning Lingeweg 23 buiten de 48 dB-contour ligt en bij de nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 4/Culemborgse Grintweg 2a de

voorkeursgrenswaarden niet wordt overschreden.

Toelichting in paragraaf 6.4. toevoegen Wro-zone – wijzigingsgebied 4 : ' Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één vrijstaande woning en 2 twee-onder-een kapwoningen. Het gezamenlijke bouwoppervlak van deze woningen mag niet meer bedragen dan 300m². De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter

Het akoestisch onderzoek toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan

Toelichting:

- Met dit voorstel nemen wij afstand van het stedenbouwkundig advies omdat dit het gebied onjuist beschrijft. Het door de hoorcie. gevraagde advies beschrijft het gebied als een 1,5 km zone met 3 woningen op meer dan 150 meter afstand. Feitelijk gaat het om een T-splitsing; een uitloper van het voormalige Drumpt in de Linge uiterwaard met 6 woningen en 2 bedrijven binnen een straal van 150 meter.
- In de zienswijzen is verzocht om ruimere bebouwingsmogelijkheden, daaraan willen we tegemoet komen.
- De keuze voor een vrijstaande en 2 twee-onder-een kap woningen is ingegeven om maximale openheid en maximale variatie in dit gebied te behouden

Naam en ondertekening:

D66

G.J.R. Spekman

CDA

J.H. van Dijk

Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van.....
de griffier,

in gestand

Amendement

De raad van de gemeente Tiel,
in vergadering bijeen op 21 maart 2012,

Overwegende dat:

- de raad op 9 november 2011 middels een motie het college heeft opgeroepen om de rondweg Passewaaij alsnog in het bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine Kernen op te nemen voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt en dat het college zorgdraagt voor de reservering van de middelen van deze weg.

Constaterende dat:

- het college de motie niet heeft uitgevoerd, omdat het voorliggende bestemmingsplan anders vertraging zou oplopen, maar wel de intentie heeft om naar de aard van de motie te handelen, door met een memo te komen inhoudende een planning om te komen tot een aparte bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van de rondweg.
- het noodzakelijk is om daarover een besluit te nemen, zodat de rondweg ruimtelijk mogelijk gemaakt kan worden en voor het onderzoek naar de rondweg de nodige middelen beschikbaar worden gesteld.

Besluit:

- Dat aan de beslispunten van agendapunt 6 "vaststellen bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine Kernen het punt "4" wordt toegevoegd.
- Dat beslispunt "4" luidt dat de raad besluit dat de planning van het college, zoals geformuleerd in het memo behorende bij de raadsstukken van agendapunt 6, door de raad wordt vastgesteld.
- De onderzoekskosten ad. €45.000 te dekken uit de post onvoorzien.
- Tevens wordt besloten dat het college in de perspectievennota 2012 met een voorstel komt om middelen voor het realiseren van de rondweg vrij te maken in de meerjarenbegroting ter onderbouwing van de bestemmingsplanprocedure.

Gaat over tot de orde van de dag,

Namens het CDA,

Namens de PvdA

Namens D66

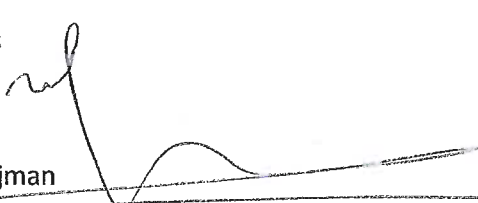
Th. J.M. van Oostrom

N.E. Gradisen

T. Zuidema

voor

tegen

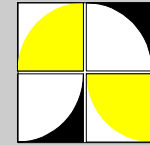
Amendement 6
Onderwerp <i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine Kernen</i>
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012
Ondergetekenden stellen voor om: - Uit het Bestemmingsplan Tiel-Noord,Zuid en Kleine kernen in de z'n geheel het onderdeel Bestemmingsplan Tiel-Zuid er uit te lichten, inclusief de verbeeldingen H, I, J en K , de hierop betrekking hebbende plantoelichtingen, bijlagen en planregels.
<i>Toelichting:</i> <ul style="list-style-type: none">• Lopende ontwikkelingen in het Bestemmingsplan Tiel-Noord en Kleine Kernen niet belemmeren• Alsnog de voorbereiding voor de rondweg Passweaaij planologisch in het Bestemmingsplan Tiel-Zuid op te nemen voor juni 2013 En gaat over tot de orde van de dag.
Naam en ondertekening: Namens ProTiel W. Kooijman 
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van De griffier

voor
15

tegen
12

bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen

Advies hoorcommissie



procedure

31-08-2011 vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W
26-09-2011 ter visie ligging (zes weken t/m 07-11-2011)
13-12-2011 hoorzitting
07-02-2012 advies hoorcommissie
21-02-2012 vakcommissie om advies
21-03-2012 gemeenteraad ter vaststelling

digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen zowel in analoge als in digitale vorm worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan 'Tiel Noord, Zuid en Kleine kernen' heeft dus straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00003-on01>

ambtshalve wijzigingen

Er zijn een aantal onjuistheden in het ontwerp bestemmingsplan geconstateerd. In deel 2 van dit advies zijn deze opgesomd en voorzien van een wijzigingsvoorstel.

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	08-12-12	js/jbe	standpunten b&w
0.2	03-02-12	jbe	concept advies
1.0	07-02-12	jbe	definitief advies
1.1	21-02-12	jbe	advies vakcommissie

21-02-12

Inleidend commentaar

Een deel van dit bestemmingsplan en een aantal van de ingekomen zienswijzen, heeft betrekking op de wijk Passewaaij. Om deze zienswijzen goed te kunnen beoordelen is het van belang inzicht te hebben in de geldende planologische regeling voor Passewaaij en hoe deze vertaald is in dit nieuwe bestemmingsplan.

Passewaaij

De geldende bestemmingsplannen voor Passewaaij zijn zogenaamde globale eindplannen. In deze planvorm zijn grote vlakken (voor een hele buurt) bestemd voor bijvoorbeeld centrumvoorzieningen en woondoeleinden, met in de voorschriften nadere globale regels omtrent het bouwen. Deze flexibele planvorm paste goed bij een wijk in ontwikkeling aangezien er veel ruimte is voor de ontwikkelende partijen om de wijk vorm te geven.

Nu de wijk uitontwikkeld is (de in dit bestemmingsplan gelegen delen) is er behoefte aan een andere planvorm, namelijk een meer gedetailleerde zoals in andere delen van Tiel. Voor de bewoners is rechtsbescherming van belang en dat kan geregeld worden met deze planvorm. Voor dit bestemmingsplan is de huidige feitelijk aanwezige situatie in Passewaaij uitgangspunt geweest en opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
1	L. van der Heijden, De Braewaert 2 te Wadenoijen		Ontvankelijk
1a	<p>Indiener verzoekt een hogere toegestane hoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het perceel De Braewaert 2 te Wadenoijen vanwege concrete bouwplannen (uitbreiding woning).</p> <p>NB. De concrete bouwplannen komen neer op uitbreiding aan de achterzijde van de woning met een tweede bouwlaag.</p>	<p>In het bestemmingsplan is generiek bij aaneengebouwde woningen een bouwvlak opgenomen van 10 m diep. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, maar de bouwhoogte mag dan niet meer bedragen dan 2 m boven de toegestane goothoogte. Hiermee wordt voorkomen dat buiten het bouwvlak te hoog gebouwd wordt. Dit is stedenbouwkundig gewenst, aangezien de bouwmassa in verhouding moet staan tot het bouwperceel. Bovendien wordt hiermee het woonklimaat van naast gelegen woningen gewaarborgd. Deze regeling en is/wordt in alle bestemmingsplannen van Tiel opgenomen.</p> <p>Er is geen aanleiding om ter plaatse af te wijken van dit generieke beleid.</p>	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
2	Waardevol Tiel, Leeuweriklaan 14 te Tiel		Ontvankelijk
2a	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de gebiedsaanduiding "wro-zone ontheffingsgebied 2" ter plaatse van de Lingebrug. Hierbij geeft indiener de volgende onderbouwing:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een beeldend kunstwerk nabij de Lingebrug veroorzaakt een verdere aantasting en verrommeling van het Lingelandschap; 2. het betreft een plaats op de waterkering van de Linge of in de beschermingszone van het dijklichaam; 3. de grond is (waarschijnlijk) eigendom van het Waterschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het stroomgebied van de Linge omvat in totaal bijna 40.000 ha. Dit specifieke gebied valt onder de Tielerwaard, waaronder bijna geheel Tiel valt en betreft delen buiten, zowel als binnen de bebouwde kom. In werkelijkheid is in deze hoek van het gebied geen sprake van 'ongereptheid' die zou kunnen worden aangetast door stedelijke ingrepen. De stad is vrijwel overal reeds zichtbaar aanwezig. Daarbij is het kunstwerk juist bedoeld als markeringspunt en valt vanuit die gedachte per definitie op. Het draagt bij aan de verwezenlijking van het project Kunst Entree Tiel. 	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>2. Gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid is alleen mogelijk indien geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (artikel 17.3.1 b). Een deel van de locatie ligt inderdaad langs een waterkering, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning overleg zal plaatsvinden met het Waterschap.</p> <p>3. Dit is planologisch niet relevant. Bovendien is deze constatering niet juist. De grond is in eigendom van de gemeente Tiel, wel heeft het Waterschap het recht van opstal.</p>	
2b	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de gebiedsaanduiding "wro-zone ontheffingsgebied 1" ter plaatse van het boomgaardje nabij de Lingeweg. Hierbij geeft indiener de volgende onderbouwing:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een verdere aantasting van het gebied moet voorkomen worden; 2. dat de locatie binnen de Zoekzone voor Uitbreiding Stedelijke Functies van het streekplan ligt geeft niet aan wat voor functies ter plaatse kunnen komen, mogelijk een landschapspark. 3. het is een aanslag op het boomgaardje, doordat het overheersende object de hoogte van de bomen overschrijdt of mogelijk 20 meter te boven gaat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zie standpunt onder 2a.1 2. Met de Zoekzones voor uitbreiding stedelijke functies wilde provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (wonen, werken, winkels, sportvelden en -accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken e.d.). Het gebied met het boomgaardje maakt onderdeel uit van de 'Westelijke groenzone & Schaarsdijkweg' in de Structuurvisie Tiel 2030, waarin ontwikkeling tot een multifunctionele, stedelijke groenzone is voorzien. Voor het gebied in kwestie zijn ideeën opgenomen voor de ontwikkeling tot kruis- en brandpunt van verschillende grote groene routes door en om Tiel met mogelijkheden tot sportvoorzieningen. Een bouwwerk is binnen deze context alleszins voorstelbaar. 3. Het kunstwerk is bedoeld als markeringspunt, zodat het goed waarneembaar moet zijn. Indien de hoogte van het kunstwerk niet hoger is dan de bomen, wordt aan het doel van het kunstwerk, een herkenningspunt voor de omgeving, voorbij gegaan. 	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
2c	<p>Indiener is van mening dat de bestemming "Groen" voor het park de Elzenpasch, inclusief het bijbehoren-</p>	<p>Het park de Elzenpasch heeft geen monumentale status. Algemeen is geregeld dat binnen de bestem-</p>	<p><u>Deels gegrond</u>. De hoorcommissie merkt op, dat de groenbestemming passend is en verwijst hierbij naar</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	de weijde aan de Groenendaallaan een te algemene status is voor het beeldbepalend en cultuurhistorische park. De bestemming maakt ongewenste ontwikkelingen mogelijk.	<p>ming Groen naast groenvoorzieningen ook jongeren ontmoetingsplaatsen en speelvoorzieningen mogelijk. Dit zijn voorzieningen die thuishoren binnen de bestemming Groen. Ook de Stadhuistuin, dat wel een monumentale status heeft, heeft de bestemming Groen. Er is geen aanleiding om ter plaatse van de Elzenpasch af te wijken van dit generieke beleid.</p> <p>NB. Concrete plannen voor een jongeren ontmoetingsplaats aan de Elzenpasch zijn er overigens niet.</p>	<p>het standpunt van het college. Zij is echter, gezien het bijzondere karakter van dit gebied, van mening dat het oprichten van een jongeren ontmoetingsplaats zou moeten worden uitgesloten.</p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door ter plaatse van de Elzenpasch op de verbeelding de functieaanduiding (-) op te nemen en in de regels aan artikel 10.1 een nieuw sub lid toe te voegen na g luidende: ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplaats uitgesloten' is de functie jongeren ontmoetingsplaats niet toegestaan. Aan de toelichting in paragraaf 4.2.1 Groen na "De bestemming 'Groen' voorziet in het groen onder andere uit het groenstructuurplan" toevoegen: Ter plaatse van de Elzenpasch zijn vanwege het bijzondere karakter van dit gebied jongeren ontmoetingsplaatsen uitgesloten.</u></p>
3	A.J. Zondag, De Nes 40 te Tiel		Ontvankelijk
3a	Indiener constateert dat de maximale toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse van De Nes 40 niet overeenstemt met de werkelijke (vergunde) situatie.	Deze constatering is juist. Er is inderdaad een vergunning verleend voor een woning met een hogere goot- en bouwhoogte. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door <u>een goothoogte op te nemen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m.</u>	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.
3b	Indiener verzoekt een grotere hoogte (minimaal 1,5 m) op te nemen voor erf- en terreinafscheidingen in voor- en zijtuinen in de bestemming Tuin (artikel 16.2.4) waardoor het wooncomfort en de woonveiligheid worden bevorderd.	Een generieke regeling voor een grotere hoogte dan 1m is voor erf- en terreinafscheidingen grenzend aan de openbare weg binnen de bestemming Tuin stedenbouwkundig niet gewenst. In specifieke situaties is na afweging van de belangen, afwijking van het bestemmingsplan in het kader artikel 2.12 lid 1a2° Wabo mogelijk.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
3c	Indiener stelt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande penanten, poorten en tech-	Dit is niet correct. In artikel 31.1.1 is aangegeven, dat wanneer de hoogte van bestaande (legale) bouwwer-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	nische ruimte ten behoeve van het zwembad op het perceel De Nes 40.	ken hoger is dan elders in de regels toegestaan, deze bestaande hoogte in afwijking daarvan als maximum geldt.	
3d	Indiener verzoekt de bestaande hoogte van de achtererf afscheiding (1,8m) grenzend aan het Elzenpaschpark op te nemen in de regels, zodat bij vervanging van de erfafscheiding de bestaande hoogte kan worden gehandhaafd.	Er is hier sprake van een inconsistentie. Bij de percelen aan de Nes, grenzend aan de waterpartij, heeft een strook langs het water de bestemming Groen in dit ontwerp gekregen. Bij vergelijkbare percelen aan de Elzenpasch en Burgemeester Meslaan is dit niet het geval, maar is de woonbestemming cq tuinbestemming doorgetrokken tot het water. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn erfafscheidingen tot 2 meter wel mogelijk. Het college geeft de raad in overweging om deze inconsistentie te herstellen zoals weergegeven in bijlage 1.	<p><u>Ongegrond</u>. Hierbij merkt de hoorcommissie het volgende op. Naar aanleiding van de door het college gememoreerde inconsistentie heeft de hoorcommissie stedenbouwkundig advies gevraagd (zie bijlage A). De conclusie luidt, dat een bebouwingsvrije zone langs het water wenselijk is, en dit niet uitsluitend ter plekke van De Nes 40, maar bij alle aan het water van de Elzenpasch gesitueerde percelen. Dit wordt echter niet bewerkstelligd door de voorgedragen oplossing van het college (bijlage 1) en de hoorcommissie adviseert dan ook dit <u>niet</u> over te nemen. De geconstateerde inconsistentie kan op een andere wijze hersteld worden.</p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in bijlage A.</u></p>
4	Bouw- en adviesbureau Moesbergen B.V. namens W. van den Berg, Denariusstraat 2 te Tiel		Ontvankelijk
4a	Indiener verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan, zodat uitbreiding aan de zijkant van de woning op het perceel Denariusstraat 2 mogelijk wordt gemaakt.	Om het stedenbouwkundige beeld niet te verstoren zijn zijtuinen bij ontsluitingswegen en hoeksituaties bestemd als Tuin. Hiermee worden op deze locaties aan- en uitbouwen voorkomen. Binnen de bestemming Tuin zijn erkers onder bepaalde voorwaarde wel toegestaan. Er is ter plaatse geen aanleiding om af te wijken van dit generieke beleid.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
5	Bouwkundig adviesburo Piet Timmer & Partners Rijksstraatweg 21 te Buurmalsen		Ontvankelijk
5a	De gewenste profielbreedte van de nieuw te realiseren woning ter plaatse van Limesstraat 40d is 6,5 m. Indiener neemt aan dat deze maat in het getekende bouwvlak past.	De geplande woning is groter dan de maximaal toegestane oppervlakte in het nu geldende bestemmingsplan. Het college heeft bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan geoordeeld dat een oppervlak-	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>te van maximaal 130 m² stedenbouwkundig verantwoord is. Bij het intekenen van het bouwvlak is het bouwplan uitgangspunt geweest, binnen de 130 m². Hierdoor is de gewenste profielbreedte verkleind tot 6 meter.</p> <p>Doordat het bouwvlak gebaseerd is op het bouwplan, is een inconsistentie ontstaan. Andere percelen hebben een ruimer bouwvlak gekregen, gelimiteerd tot de maximaal stedenbouwkundig aanvaardbare bouwgrenzen, met een passend bebouwingspercentage (tot maximaal 130 m²). Het college geeft de raad in overweging om deze inconsistentie te herstellen door <u>het bouwvlak te verruimen en het wijzigen van het bebouwingspercentage zoals voorgesteld in bijlage 2.</u></p>	
6	F. Verburg, Lingedijk 63a te Wadenoijen		Niet ontvankelijk. Indiener is in de gelegenheid gesteld om tot 15 november 2011 de zienswijze van gronden te voorzien. De zienswijze is echter gedateerd op 16 november 2011 en 17 november 2011 ontvangen.
6a	Indiener vraagt of het mogelijk is om binnen het aanwezig bebouwd oppervlak ter plaatse van Lingeweg 63a te Wadenoijen 2 wooneenheden te realiseren.	Het is mogelijk om 2 wooneenheden binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.	n.v.t.
7	Bylaer advies- en tekenburo namens M. den Ouden, Passewaaijse Hogeweg 10 te Tiel		Ontvankelijk
7a	Indiener verzoekt om aanpassing van de verkaveling en opnemings van een extra woning ter plaatse van Passewaaijse Hogeweg 10. Hij geeft hierbij de volgende onderbouwing 1. Indien ter plaatse een viertal woningen gebouwd worden, krijgen de percelen een grootte van circa	Het college heeft de geldende planologische rechten als uitgangspunt gehanteerd en daarnaast een (stedenbouwkundige) afweging gemaakt ten gunste van de verkaveling (zie bijlage 3). 1. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende	Ongegrond met overname van het standpunt van het college, met de toevoeging dat het gestelde onder 8 voor kennisgeving wordt aangenomen. *Minderheidsstandpunt(en) Commissielid Kooijman neemt in deze het volgende

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>1000 m² Hiermee wordt aangesloten bij de ruime opzet van de omgeving.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. De gewenste oppervlakte van de woningen is ca 160 m². Dergelijke oppervlaktes voor woningen staan in verhouding met de omvang van het perceel. 3. De vraag is of de ontsluiting op de Prof. Buismanlaan tot de mogelijkheden behoort, aangezien dit voor een deel over particulier eigendom loopt, zodat dit deel aangekocht moet worden en een overeenkomst met het recht van overpad gesloten moet worden. 4. Een ontsluiting op de Passewaaijse Hogeweg zal niet op voorhand afgewezen moeten worden. 5. Een ontsluiting op de Passewaaijse Rondweg (sec) geeft geen noemenswaardige verandering op de verkeersdruk op de Passewaaijse Rondweg. De veiligheid zal daarom ook niet noemenswaardig afnemen. 6. Voor de planontwikkeling en in het kader van de veiligheid zullen de treurwilgen en de populieren gekapt moeten worden. Om aan waarden voor natuur, milieu en stadsschoon tegemoet te komen, zijn in het planvoorstel twee stroken opgenomen voor herbeplanting. 7. Bij een verkaveling in 3 kavels moeten een aantal gezonde en hoogwaardige bomen verwijderd worden. 8. Door de provincie Gelderland wordt aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Deze locatie voldoet daar zeker aan. 	<p>bestemmingsplan Passewaaij-Zuid. Het perceel Passewaaijse Hogeweg 10 (Tiel, H 1489) valt deels binnen de bestemming 'Woondoeleinden zone Passewaaijse Hogeweg' en deels binnen de bestemming 'Structureel groen'. Ter plaatse van de bestemming Structureel Groen, mag niet gebouwd worden en ter plaatse van de bestemming Woondoeleinden - zone Passewaaijse Hogeweg geldt een maximum bebouwingspercentage van 25%.</p> <p>Een groot deel van het te bebouwen perceel is gelegen in de bestemming Structureel Groen. Aangezien er in deze bestemming reeds een woning is gebouwd, is het college van oordeel dat het vasthouden aan deze onbebouwde zone stedenbouwkundig niet noodzakelijk is. Maar het college is wel van mening dat de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit van de zone Passewaaijse Hogeweg in stand gehouden moet worden. Dit betekent een lage bebouwingsdichtheid. Bij het opstellen van het ontwerp, zijn de bestaande rechten vanuit het geldende bestemmingsplan, uitgangspunt geweest. De onderbouwing van indiener dat bij het realiseren van 4 nieuwe kavels percelen ontstaan van 1.000 m² is niet relevant, echter dat hiermee strijdigheid ontstaat met het geldende plan en de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit is wel relevant.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. De maximale oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen is gerelateerd aan de planologische bestaande rechten. Gezien de hiervoor beschreven gewenste (en vastgestelde) cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit, is het niet wenselijk om hier van af te wijken. 3. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid en is planologisch niet relevant. 4. Dit punt maakt geen onderdeel uit van het be- 	<p>standpunt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op deze locatie kan wèl een extra bouwkegel komen, - gelet op de kavelgrootte is een woningoppervlak van 160m² wèl aanvaardbaar, - het argument van cultuurhistorie en stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onderschreven.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>stemmingsplan (niet planologisch relevant). NB. Op grond van het geldende bestemmingsplan Passewaaij-Zuid en de verkeersveiligheid is ontsluiting op de Passewaaijse Hogeweg niet mogelijk. Een ontsluiting via de Passewaaijse Hogeweg zal extra verkeersbewegingen met zich meebrengen wat in conflict is met de hoge intensiteiten van langzaam verkeer.</p> <p>5. Zie het standpunt onder 7a nr. 4. NB. Met de Passewaaijse Rondweg wordt hier de Passewaaijse Hogeweg bedoeld.</p> <p>6. Dit is planologisch niet relevant. NB. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat de bestaande bomen behouden kunnen blijven.</p> <p>7. Zie standpunt onder 7a nr. 6.</p> <p>8. Het is correct dat provincie en rijk inbreiden boven uitbreiden stellen. Hierbij is echter wel aangegeven, dat voorkomen moet worden dat inbreiding een verslechtering van de leefomgeving met zich meebrengt. Zie verder onder 7a1.</p>	
8	J. Jonker, Hanzehof 4 te Tiel		Ontvankelijk
8a	Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming Groen ter plaatse van de Elzenpasch, aangezien dit een verruiming van de mogelijkheden inhoudt ten opzichte van het geldende bestemming Groen, openbaar groen of plantsoen. De toegevoegde bestemmingen zijn evenementen, jongeren ontmoetingsplaatsen, beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Zie het standpunt onder 2c.	<u>Deels gegrond</u> , zie het advies onder 2c.
8b	Indiener maakt bezwaar tegen de ruime bestemming Water ter plaatse van de Elzenpasch, aangezien in theorie daardoor ook pleziervaart in de Elzenpasch mogelijk zou zijn.	Met het vaststellen van de Nota Tiel, digitaal geordend (18 juni 2008) heeft de gemeenteraad generiek binnen de bestemming Water recreatie te water mogelijk gemaakt. Hiermee wordt planologische flexibiliteit en deregulering beoogd. Er is geen aanleiding om ter plaatse van de Elzenpasch af te wijken van dit gene-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>rieke beleid.</p> <p>NB. Concrete plannen voor een pleziervaart ter plaatse van de Elzenpasch zijn er overigens niet.</p>	
8c	<p>Indiener pleit voor een specifieke bestemming (natuurgebied) voor de Elzenpasch, aangezien dit past bij het unieke karakter van de Elzenpasch. Uit het vastgestelde beheersplan (2002) blijkt de meerwaarde van dit gebied.</p>	<p>Zie het standpunt onder 2c.</p> <p>Het beheersplan (2002) waarnaar verwezen wordt is geen vastgesteld beleid en is planologisch niet relevant.</p>	<p><u>Deels gegrond</u>, zie het advies onder 2c.</p>
8d	<p>Indiener wijst erop dat de Elzenpasch feitelijk al jaren in gebruik is als jongeren ontmoetingsplaats, met alle daaraan voor dit gebied nadelige gevolgen.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen onder verwijzing naar het advies onder 2c.</p>
9	<p>G.J. van der Sangen namens MEMO C. Magnus namens Stichting tot Behoud van Natuurgebieden</p>		<p>Ontvankelijk</p>
9a	<p>Indieners zijn van mening dat de bestemming Groen geen recht doet aan de waarde van de Elzenpasch als natuur- en wandelgebied, aangezien het park waarschijnlijk ontworpen door K.G. Zocher en daarmee een monument. De bestemming Groen laat namelijk speelvoorzieningen, jongeren ontmoetingsplaatsen, nutsvoorzieningen en daarbij behorende gebouwen toe.</p>	<p>Zie standpunt onder 2c.</p>	<p><u>Deels gegrond</u>, zie het advies onder 2c.</p>
10	<p>H.M.L.P. Lagro en W. Lagro-Lauwers, Lingeweg 23 te Tiel</p>		<p>Ontvankelijk</p>
10a	<p>Indieners verzoeken een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van een nieuwe woning op hun perceel Tiel H 1806 (Lingeweg 23). In 1983 is namelijk bij de onteigening ten behoeve van Rauwenhof de toezegging gedaan dat ter plaatse nog een woning gebouwd zou kunnen worden. Ter plaatse van Lingeweg 73 is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een woning.</p>	<p>Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De toezegging is het college onbekend. Bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan was de wens voor een extra woning niet bekend.</p> <p>NB. Op voorhand bestaan er geen bestemmingsplan technische bezwaren tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Wel is nader akoestisch onderzoek nodig.</p>	<p><u>Gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie voegt hier het volgende aan toe. Nader akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen bezwaren zijn tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>In de naar aanleiding van de zienswijze uitgevoerde stedenbouwkundige toetsing wordt geconcludeerd dat - in geval een tweede woning wordt gebouwd op het voor één woning vrij ruime perceel - de toegestane hoogtes beperkt zouden moeten worden. Daarbij</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			<p>wordt opgemerkt dat de huidig aanwezige bebouwing van één laag, daar nog steeds (ruim) in past.</p> <p><u>Advies:</u> <u>Op de verbeelding op het perceel Tiel H 1806 ten zuiden van Lingeweg 23 de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opnemen.</u></p> <p><u>In verband met de mogelijkheid van een tweede woning op het perceel Tiel H 1806 de goothoogte ter plaatse van Lingeweg 23 verlagen van 6 m naar 4,5 m en de bouwhoogte verlagen van 10 m naar 7 m.</u></p> <p><u>De toelichting in paragraaf 4..1.1 met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning wijzigen in 'Voor de locaties Lingeweg 73 en Lingeweg 23 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. Voor de nieuw te bouwen woning geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze kaders geven de maximale ruimte waarbinnen het college gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid. Een nadere stedenbouwkundige afweging per locatie vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan'.</u></p> <p><u>De toelichting in paragraaf 5.2.1 wijzigen van 'De nieuwe woning Lingeweg 73 en de ontwikkelingen' naar 'De nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 23 en de ontwikkelingen' en van 'Voor de nieuwe woning Lingeweg 73 is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden' naar 'Voor de nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 23 is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de nieuwe woning Lingeweg 23 buiten de 48 dB-contour ligt en bij de nieuwe woning Lingeweg 73 de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden'.</u></p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			<p><u>De toelichting in paragraaf 6.4 onder Wro-zone - Wijzigingsgebied 1 wijzigen in 'Voor de locaties Lingeweg 73 en Lingeweg 23 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Een nadere stedenbouwkundige afweging per locatie vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan'.</u></p> <p><u>Het akoestisch onderzoek toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.</u></p>
10b	<p>Indieners verzoeken ter plaatse van Lingeweg 23 het beroepsmatig verlenen van diensten planologisch mogelijk te maken. Hiermee wordt de feitelijke situatie planologisch geregeld zoals dit ook op 6 mei 1981 is toegezegd.</p>	<p>In oktober 1971 is vergunning verleend voor het bouwen van een woning met praktijkruimte ter plaatse van Lingeweg 23. In 1981 is toegezegd om aan de gemeenteraad voor te stellen ter plaatse een artspraktijk formeel te regelen. Dit is tot op heden nog niet gedaan.</p> <p>Abusievelijk is deze toezegging niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het college geeft de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de aanduiding 'gezondheidszorg' op te nemen ter plaatse van de bestaande praktijkruimte en aan artikel 20.1 na g een nieuw sub h toe te voegen met de volgende tekst: gezondheidszorg ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg'; en daarna vernummeren.</p>	<p>De hoorcommissie beschouwt dit onderdeel als ingetrokken.</p> <p>De hoorcommissie constateert dat indiener op de hoorzitting heeft aangegeven, dat de praktijk naar een andere locatie zal verhuizen. Een praktijkbestemming voor Lingeweg 23 is niet meer nodig (zie bijlage verslag hoorzitting, pag. 9).</p>
10c	<p>Indieners zijn van mening, dat het ontwerp bestemmingsplan voor hen financieel forse nadelige gevolgen zal hebben.</p>	<p>De mogelijke financiële nadelige gevolgen zijn in dit kader niet relevant. In afdeling 6.1 van de Wro wordt de tegemoetkoming in schade geregeld.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>
11	<p>Stichting dierenasiel Tiel</p>		<p>Ontvankelijk</p>
11a	<p>Indiener wijst erop dat het bestemmingsvlak Maatschappelijk ter plaatse van het dierenasiel aan de Jhr. P.A. Reuchlinlaan niet overeenkomt met de kadastrale</p>	<p>Dit betreft een onjuiste weergave op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Het college adviseert het bestemmingsplan gewijzigd</p>	<p><u>Gegron</u>d met overname van het standpunt van het college.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	eigendomsgrens (zuidgrens) en verzoekt aanpassing van het bestemmingsvlak.	vast te stellen door <u>het gehele perceel Tiel, sectie D nr. 7096 te bestemmen als Maatschappelijk (zie bijlage 4).</u>	
11b	Indiener geeft aan dat niet alle vergunde aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van het dierenasiel aan de Jhr. P.A. Reuchlinlaan zijn ingetekend.	Dit is correct, maar deze opmerking betreft de ondergrond van dit bestemmingsplan. Op de ondergrond zijn nooit alle bouwwerken ingetekend. Dit is ook geen probleem, want de ondergrond kent geen juridische status. De bestaande bebouwing is in het bestemmingsplan positief bestemd: Hoofdgebouwen (inclusief eventuele aan- en uitbouwen) mogen alleen binnen dat bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse is het bouwvlak om het hoofdgebouw getekend. De aanwezige bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd en worden generiek niet op de verbeelding weergegeven.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
11c	Indiener verzoekt in verband met uitbreidingsplannen en eventuele wijzigingen ter plaatse van het dierenasiel aan de Jhr. P.A. Reuchlinlaan het gehele bestemmingsvlak Maatschappelijk als bouwvlak aan te wijzen met een bebouwingspercentage van 75%.	Ten tijde van het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan waren geen uitbreidings- en wijzigingsplannen ter plaatse van het dierenasiel aan de Jhr. P.A. Reuchlinlaan bekend. Het geldende bestemmingsplan Passewaaij-Zuid staat ter plaatse een dierenasiel van 2500 m ² toe waarbij geen maximum oppervlak voor bebouwing is opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is het bestaande hoofdgebouw ingepast met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. In aanvulling hierop bestaat er geen bezwaar om gedeeltelijk aan deze zienswijze tegemoet te komen onder de voorwaarde dat het bouwvlak niet westelijker komt te liggen dan het bestaande hoofdgebouw in verband met geluidsoverlast richting de bestaande woonbebouwing.	<u>Gegrond</u> met overname van het standpunt van het college. <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in bijlage B, waar de noordwestelijke grens van het bouwvlak wordt gevormd door het bestaande hoofdgebouw.</u> De huidige bebouwing bedraagt circa 900 m ² , het nieuwe bestemmingsplan volgens bijlage B biedt uitbreidingsruimte aan nog eens 900 m ² bebouwing.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
12	Rozenhage woningmakelaardij namens Plein Beheer B.V. te Berghem		Ontvankelijk
12a	Indiener verzoekt op de locatie Lingeweg 4 hoek Culmborgse Grintweg 2a de bouw van meerdere woningen in principe mogelijk te maken.	<p>Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De feitelijke en geldende planologische situatie is daarom ingepast. De wens voor toekomstige bedrijfsbeëindiging en woningbouwplannen waren ten tijde van vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan niet bekend.</p> <p>NB. Op voorhand bestaan er geen bestemmingsplan-technische bezwaren tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Wel is nader akoestisch onderzoek nodig en nader stedenbouwkundig onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw.</p>	<p><u>Gedeeltelijk gegrond</u> met de volgende opmerkingen.</p> <p>De hoorcommissie heeft naar aanleiding van de zienswijze nader akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van woningbouw op de locatie in kwestie. Deze blijken aanwezig te zijn.</p> <p>Voorts heeft de hoorcommissie nader stedenbouwkundig onderzoek doen uitvoeren naar de wenselijkheid van woningbouw op de locatie in kwestie (zie bijlage C). Daarin wordt geconcludeerd dat op de locatie één woning wenselijk is en niet meer dan één.</p> <p>Naar aanleiding van dit resultaat is vervolgens een planeconomisch advies gevraagd over de haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling en is een grond- en vastgoed-exploitatie opgesteld (zie bijlage C).</p> <p>De totale investering om van de locatie een bouwperceel te maken bedraagt ruim € 1.1 mln. Deze is te hoog om binnen de oppervlakte van het gebied (ruim 3.000 m²) terug te verdienen (de analyse wijst uit dat pas bij 24 twee-onder-één-kappers of 36 rijwoningen deze investering gedekt kan worden en deze opgave past niet op 3.000 m²)</p> <p>De hoorcommissie adviseert om desondanks in het bestemmingsplan de theoretische mogelijkheid op te nemen om de bestemming te wijzigen naar wonen (nadrukkelijk beperkt tot de bouw van één vrijstaande woning). Dat biedt mogelijkheden aan een bevolgen investeerder en schept daarmee een kans om een kwaliteitsslag te maken via het beëindigen van de bestaande functie en sloop van de bebouwing.</p> <p>Deze ambitie wordt echter - blijkens het stedenbouwkundig advies - niet gediend met de bouw van meerdere woningen. Daartegen afgezet verdient de huidige</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			<p>situatie de voorkeur, ook gezien de precedentwerking (aantasting van de hardheid van de Lingeweg als versteningsgrens).</p> <p>*Minderheidsstandpunt(en) - Commissieleden Groenendaal en Kooijman nemen in deze het volgende standpunt in: Op deze kavel zou tenminste realisatie van twee woningen mogelijk moeten worden gemaakt.</p> <p><u>Advies:</u> <u>Op de verbeelding ter plaatse van de locatie Lingeweg hoek Culemborgse Grintweg 2a (Tiel G 629 en 788) de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' opnemen.</u></p> <p><u>In artikel 33 van de regels een nieuw lid wro-zone – wijzigingsgebied 4" toevoegen luidende:</u> <u>Burgermeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin met in achtneming van de volgende voorwaarden:</u></p> <p><u>a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1;</u> <u>b. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 m;</u> <u>c. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 m;</u> <u>d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³;</u> <u>e. de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.</u></p> <p><u>In de toelichting aan paragraaf 4.4.1 toevoegen: 'Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van 1 woning. Voor de nieuw te bouwen</u></p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			<p><u>woning geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale inhoud van 600 m³. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels voor het buitengebied.</u></p> <p><u>De toelichting in paragraaf 5.2.1 wijzigen van 'De nieuwe woning Lingeweg 73 en de ontwikkelingen' naar 'De nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 23 en de ontwikkelingen' en van 'Voor de nieuwe woning Lingeweg 73 is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden' naar 'Voor de nieuwe woningen Lingeweg 73, Lingeweg 23 en Lingeweg 4/Culemborgse Grintweg 2a is al akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat de nieuwe woning Lingeweg 23 buiten de 48 dB-contour ligt en bij de nieuwe woningen Lingeweg 73 en Lingeweg 4/Culemborgse Grintweg 2a de voorkeursgrenswaarden niet wordt overschreden'.</u></p> <p><u>De toelichting in paragraaf 6.4 toevoegen Wro-zone – Wijzigingsgebied 4 luidende: 'Voor de locatie Lingeweg 4 hoek Culemborgse Grintweg 2a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één woning. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m en de bouwhoogte maximaal 9 m. De inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ zijn. Een nadere stedenbouwkundige afweging vindt plaats bij het opstellen van het wijzigingsplan'.</u></p> <p><u>Het akoestisch onderzoek toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.</u></p>
12b	Indiener verzoekt voor de periode dat het autobedrijf, brandstofuitgiftepunt en wasbox er nog zijn gevestigd, deze positief te bestemmen.	In dit bestemmingsplan is het bedrijf met verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg positief bestemd.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
13	Interbuild management namens Ahold Vastgoed		Ontvankelijk
13a	Indiener verzoekt vergroting van het bestemmingsvlak Gemengd ter plaatse van de vestiging van Albert Heijn in het winkelcentrum Passewaaij, zodat doortrekking van de overdekte winkelarcade bij de uitbreiding van de winkel mogelijk wordt gemaakt.	Dit betreft een onjuistheid op de verbeelding. Het bestemmingsvlak ter plaatse van de uitbreiding van Albert Heijn is abusievelijk kleiner dan het overige deel van het bestemmingsvlak, zodat de huidige winkelarcade niet kan worden doorgetrokken. Het college adviseert de raad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven onder ambtshalve wijzigingen R3 en V1.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.
13b	Indiener verzoekt om aanpassing van de goothoogte naar 9 m en/of bouwhoogte naar 10 m ter plaatse van de uitbreiding van de Albert Heijn in het winkelcentrum Passewaaij, zodat het realiseren van aan de winkel gerelateerde functies op de verdieping mogelijk worden gemaakt. Met de uitbreiding en opbouw kan het winkeloppervlak worden vergroot, de entree vanaf het parkeerterrein worden verbeterd en de sociale veiligheid worden vergroot.	Ten tijde van het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan was het uitbreidingsplan op de verdieping, niet bekend. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m opgenomen. Het college heeft een uitbreiding van de bestaande supermarkt mogelijk gemaakt in het ontwerp (gebaseerd op de detailhandelsnota). Een verdere verruiming van het bouwvlak aan de oostzijde, is stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenst aangezien dit ten koste gaat van de benodigde parkeerruimte. Het college heeft echter geen bezwaar om gedeeltelijk aan deze zienswijze tegemoet te komen en de geplande ondersteunende functies van de supermarkt op de verdieping ter plaatse van de uitbreiding van de Albert Heijn mogelijk te maken. <u>Dit zou op de verbeelding weergegeven kunnen worden door een maatvoeringsvlak (met een maximale goothoogte van 9 m en bouwhoogte van 10 m) en een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel ondersteunende voorzieningen' op te nemen, waarmee detailhandelsondersteunende functies zoals kantine en kantoor op de eerste verdieping ter plaatse van de uitbreiding mogelijk worden gemaakt (zie bijlage 5).</u>	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college. <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in het standpunt van het college.</u>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<u>Deze aanduiding dient vervolgens opgenomen te worden in de regels in artikel 8 (gemengd) als nieuw sub g met de tekst: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel ondersteunende voorzieningen', zijn ook op de verdieping aan de detailhandel gerelateerde voorzieningen, zoals een kantine of kantoorruimte toegestaan, en daarna vernummeren.</u>	
14	Ingenious Vastgoed namens Rail Side B.V.		Niet ontvankelijk. Zie onder standpunt B&W.
14a	Indiener verzoekt ter plaatse van het perceel Tiel, sectie L nr.1323 nabij Priorlaan de bouw van meerdere woningen en de realisering van een groenzone mogelijk te maken.	Het betreffende perceel valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.	n.v.t.
15	Zondag Ontwikkeling BV		Ontvankelijk
15a	Indiener constateert dat de maximale goot- en bouwhoogtes ter plaatse van de Kamperfoelie (bouwvlakken winkels met daarboven woningen) niet overeenstemt met de bestaande vergunde hoogtes van (9,6 m en 12,3m) en verzoekt om aanpassing.	De constatering is niet helemaal juist. In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 12 m opgenomen. Op 24 januari 1997 is vergunning verleend voor een goothoogte van 9m. De bestaande goot is ook feitelijk op 9 m gelegen (de gevel is echter 0,6 m doorgetrokken, dit past binnen de regels van het ontwerp bestemmingsplan). De bouwhoogte is wel 12,3 m. In artikel 31.1.1 is aangegeven, dat wanneer de hoogte van bestaande (legale) bouwwerken hoger is dan elders in de regels is toegestaan, deze bestaande hoogte in afwijking daarvan als maximum geldt.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie merkt hierbij op dat de 0,6 m gevel, waarvan in het b&w-standpunt sprake is, feitelijk een ornament betreft.
15b	Indiener maakt bezwaar tegen de goot- en bouwhoogte van Kamperfoelie 1 (AH), aangezien het geldende bestemmingsplan Passewaaij Zuid maximaal 3 bouwlagen toestaat. Hij verzoekt de goot- en bouwhoogte aan te passen aan de bestaande overige gebouwen van het winkelcentrum (9,6 m en 12,3 m).	Zie ook het standpunt onder 13b. Een verdere verruiming zoals indiener voorstelt, is naar de mening van het college ongewenst.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Zie ook het advies onder 13b.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
15c	Indiener verzoekt om uitbreiding van het bestemmingsvlak Gemengd, zodat de winkelarcade ter plaatse van de uitbreiding van de Albert Heijn in het winkelcentrum Passewaaij kan worden doorgetrokken.	Zie standpunt onder 13a en ambtshalve wijzigingen R3 en V1.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college. Zie ook het advies onder 13a
15d	Indiener constateert dat het bestemmingsvlak van de bestaande bebouwing Kamperfoelie 3 t/m 13 niet juist is weergegeven. De bestaande winkelarcade van het pand valt buiten het bestemmingsvlak.	Zie ambtshalve wijzigingen R3 en V1.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.
16	M.W. Reuvers, Professor Buismanlaan 30 te Tiel		Ontvankelijk
16a	Indiener stelt dat hun privé-uitrit op het perceel Professor Buismanlaan 30 een verkeersbestemming heeft gekregen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende nieuw te bouwen woningen. Zij wensen de bestaande situatie te handhaven.	Voor de nieuw te bouwen woningen is de bestaande ontsluitingsweg de enige ruimtelijk aanvaardbare ontsluiting. De privaatrechtelijke situatie is planologisch niet relevant.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
17	Boersma advocaten kantoor, Lingedijk 16 te Wadenoijen		Niet ontvankelijk. Zie onder standpunt B&W.
17a	Indiener stelt dat het huidige gebruik woonruimte/kantoorruimte van het perceel Lingedijk 16 gewaarborgd moet blijven.	Zienswijze is in het kader van dit planproces niet relevant, aangezien het perceel Lingedijk 16 buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt.	n.v.t..
18	J.W.van Beusichem, Dorpstraat 1 te Tiel		Ontvankelijk
18a	Indiener vraagt zich af of de percelen Burgemeester Meslaan 98 en Dorpstraat 1 naar aanleiding van zijn inspraakreactie nu een volwaardige bestemming wonen en kantoor hebben gekregen.	Naar aanleiding van de inspraak is de aanduiding kantoor opgenomen ter plaatse van Burgemeester Meslaan 98 en Dorpstraat 1 (op (een deel van) de woning). Ter plaatse van de aanduiding kantoor zijn de functies wonen en kantoor toegestaan.	Voor kennisgeving aangenomen, onder verwijzing naar het standpunt van het college.
18b	Indiener maakt bezwaar tegen maximale goothoogte van 6 m ter plaatse van Burgemeester Meslaan 96 terwijl dit perceel slechts 11 m breed is. Dit is een aanzienlijke verruiming hetgeen negatieve gevolgen heeft voor zijn pand.	Op grond van het geldende bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte al 6 m en 11,5 m. Alle omliggende woningen hebben een goothoogte van circa 6 m en een bouwhoogte van circa 10 m. Het college ziet geen aanleiding om voor dit specifieke perceel een lagere hoogte in het bestemmingsplan vast te leggen dan voor de omliggende woningen.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
18c	<p>Indiener constateert dat nabij Dorpstraat 1 een te klein gedeelte als 'Wonen' is bestemd, aangezien het naastgelegen perceel nr. 1471 bij Dorpstraat 1 behoort.</p>	<p>Kadastraal eigendom is planologisch niet relevant. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Op grond van het geldend bestemmingsplan Drumpt 1976 heeft het perceel nr. 1471 de bestemming <i>Bermen, groen of plantsoen</i>. Omdat deze bestemming niet meer passend is bij het huidige gebruik (al meer dan 10 jaar als tuin), is het betreffende perceel in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als tuin en het achterste deel tot wonen. De begrenzing is zodanig gekozen dat de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied gewaarborgd blijft. Stedenbouwkundig is het namelijk niet gewenst om op het perceel nr 1471 aan de westzijde van de woning Dorpstraat 1 bijgebouwen toe te staan. De stedenbouwkundige kwaliteit blijft echter wel behouden bij het toestaan van bijgebouwen op het achterste deel van het perceel. Op de verbeelding is daarom aansluiting gezocht bij de voorgevel van de woning Burgemeester Meslaan 78.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
18d	<p>Indiener verzoekt om het realiseren van een vrijstaande woning of een mantelzorgwoning op het perceel Dorpsstraat 1 mogelijk te maken.</p>	<p>Mantelzorgwoningen zijn een tijdelijke voorziening, maar in dit bestemmingsplan worden slechts permanente voorzieningen geregeld. Tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een nieuwe (permanente) woning bestaan stedenbouwkundige bezwaren. De bebouwing bestaat ter plaatse uit villa's en voormalige boerderijtjes op grote kavels. De omgeving ademt nog sterk de landelijke sfeer van het voormalige agrarische dorp Drumpt. De nu nog herkenbare karakteristiek van de stedenbouwkundige inrichting (herenhuizen/villa's met erven en (bouw) land en tuinen) is van zeer grote waarde. Het standpunt over de nu voorliggende zienswijze is in overeenstemming met het eerdere standpunt over de inspraak (bouwvlak voor woning).</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
19	Achmea rechtsbijstand namens T.A.G. van Lith-van de Beek en L.G.M. van Lith		Ontvankelijk
19a	Indiener wenst twee ingetekende bouwvlakken meer centraal op het perceel Drumptse Parallelweg 52 danwel een groter bouwvlak waarin een twee-onder-één kap is toegestaan, zodat de zorg van (schoon) moeder voortgezet kan worden.	Een verruiming van de bouwmogelijkheden, meer centraal op het perceel, is niet gewenst vanwege de geringe afstand tot het sportterrein. De VNG adviseert een minimale afstand van 50 m tussen de sportbestemming en woningen. De bestaande afstand is reeds circa 50 m. NB Een verruiming van het bouwvlak (of een extra bouwvlak), ten behoeve van de bouw van een tweede woning, richting de andere zijde van het perceel is feitelijk niet mogelijk. De ruimte tussen de bestaande woning en de perceelsgrens is onvoldoende voor de bouw van een tweede woning.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie wijst tevens op het standpunt van het college onder zienswijze 18d ten aanzien van tijdelijke voorzieningen.
19b	Indien geen extra woning mogelijk wordt gemaakt, verzoekt indiener vergroting van de maximale inhoud van de woning van 450 m ³ naar 700 m ³ , aangezien dit gezien de ruimte van het perceel meer passend is.	Het ontwerp bestemmingsplan biedt de gevraagde ruimte (inhoud van 750 m ³).	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
19c	Indiener maakt bezwaar tegen de maximale goothoogte van 3 m en bouwhoogte van 7m en verzoekt om een maximale goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 10 m.	Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De gewenste verruiming van de hoogte was ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan niet bekend. Tegen het opnemen van een <u>maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m</u> zoals voorgesteld door indiener, bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college. <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in het standpunt van het college</u>
19d	Indiener stelt dat de maximale oppervlakte van aan- en bijgebouwen voor percelen groter dan 2000 m ² verhoogd moet worden naar 200 m ² in verband met gewenste bouwplannen.	Binnen de bestemming 'Wonen' mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50 m ² bedragen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 m ² (zoals hier het geval) mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 70 m ² bedragen. Het college ziet geen aanleiding om van dit generieke beleid af te wijken.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie merkt op, dat het bestemmingsplan voorziet in een mogelijkheid af te wijken van de planregels op dit punt. In artikel 20 lid 3 zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen.
19e	Indiener heeft in beginsel geen bezwaar tegen de mogelijke uitbreiding van een extra tennisbaan ter	In het sportbeleidsplan 2006-2015, vastgesteld door de raad op 21 februari 2007, is aangegeven dat on-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>plaatsse van de Bachstraat indien in meer parkeerplekken wordt voorzien.</p>	<p>derzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van uitbreiding van het tennispark. De mogelijke uitbreiding is gevonden ten oosten van het huidige tennispark. Ten noorden van de tennisbaan zullen extra parkeervoorzieningen worden aangelegd.</p>	
<p>19f</p>	<p>Indiener stelt dat door uitbreiding van de tennisbaan de verlichting nog dichter naar zijn perceel en woning toekomt waardoor hinder ontstaat. Hij verzoekt om waarborging van zijn belangen.</p>	<p>Tennisparken vallen onder het Activiteitenbesluit. In dit Activiteitenbesluit is het aspect uitschakelen van de sportverlichting geregeld, waarmee de belangen van aanwonenden zijn gewaarborgd. Bovendien hanteert het college de advies afstanden van de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering als uitgangspunt. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor sportvoorzieningen geldt een afstand van 50 meter. Met de betreffende uitbreiding van de sportvelden wordt de afstand tot de bestaande woning circa 43 meter. Het college is van mening dat de geringe afwijking van de richtafstand, afgewogen tegen het maatschappelijk belang van de uitbreiding van de sportvelden, acceptabel is.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
<p>19g</p>	<p>Indiener vreest dat het ontwerp bestemmingsplan leidt tot waardedaling van zijn woning en is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>20</p>	<p>Witte bouw bv</p>		<p>Ontvankelijk</p>
<p>20a</p>	<p>Indiener wijst erop dat de bouw mogelijkheden ter plaatse van de Boerhaavelaan (Tiel, sectie H, nummer 747) niet overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Groenendaal 1983 zijn opgenomen (zoals toegezegd in het kader van de inspraak) en verzoekt aanpassing overeenkomstig het bestemmingsplan Groenendaal 1983.</p>	<p>In het ontwerp bestemmingsplan is bouwvlak abusievelijk niet conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan ligt het bouwvlak namelijk 2,5 m meer naar het noorden dan het geldende bestemmingsplan Groenendaal 1983. Tegen opname van dit bouwvlak bestaan geen milieukundige bezwaren.</p> <p>Op voorhand bestaan er geen bestemmingsplan technische bezwaren tegen het verruimen van de bestemming Wonen richting de Boerhaavelaan en het bouwvlak te verschuiven richting de Boerhaavelaan</p>	<p><u>Gegron</u>d met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt hierbij op dat nader akoestisch onderzoek uitwijst, dat het verschuiven van het bouwvlak met 2,5 m richting de spoorlijn geen gevolgen heeft voor de verleende ontheffing.</p> <p><u>Advies:</u> <u>De aanvullende geluidsberekeningen toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.</u></p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Groenendaal 1983. Wel is nader akoestisch onderzoek nodig.	

Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
R	Regels		
R1	<p>Artikel 4 Bedrijf</p> <p>In artikel 4.2.4 wordt generiek geregeld dat de maximale bouwhoogte van <i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> (bijv. silo's, schoorstenen, buisinstallaties, leidingen, lichtmasten ect.) niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte voor <i>gebouwen</i> op een perceel. Hiermee wordt die hoogte gekoppeld aan de hoogte van aangrenzende gebouwen.</p>	<p>Het is raadzaam om de hoogte buiten het bouwvlak generiek te beperken (dus geen relatie aanbrengen met belendende gebouwen) en een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor een grotere hoogte.</p> <p>Artikel 4.2.4 sub c als volgt wijzigen: <i>de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;</i></p> <p>Toevoegen van een nieuw sub d aan artikel 4.2.4: <i>de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 3,5 m bedragen.</i></p> <p>Toevoegen een nieuw sub d aan artikel 4.3: <i>Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 sub b en een bouwhoogte toestaan tot maximaal de maximale hoogte van gebouwen op het bouwperceel voor een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>het straat- en bebouwingsbeeld;</i> 2. <i>de verkeersveiligheid;</i> 3. <i>de sociale veiligheid;</i> 4. <i>de milieusituatie en</i> 5. <i>de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</i> 	<p><u>De hoorcommissie adviseert om inderdaad een generieke regeling op te nemen</u> en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld, onder verwijzing naar het <i>Advies Hoorcommissie bestemmingsplan Tiel West</i> (consistente besluitvorming; zodra dit door de raad wordt/is vastgesteld, wordt deze regeling aan de Tielse bestemmingsplanstandaard toegevoegd).</p>

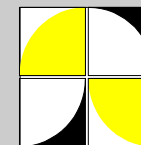
Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
R2	<p>Artikel 4 Bedrijf</p> <p>In artikel 4.4.1 is een specifieke gebruiksregel opgenomen voor opslag buiten het bouwvlak. Voor opslag binnen het bouwvlak is niets geregeld.</p>	<p>Het is raadzaam hiervoor een regeling op te nemen, vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en omgevingskwaliteit.</p> <p>Artikel 4.4.1. als volgt wijzigen: <i>Opslag is uitsluitend toegestaan voor materialen of goederen, met dien verstande dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>opslag uitsluitend is toegestaan achter naar de weg gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldige daarvan;</i> b. <i>de hoogte van opslag buiten het bouwvlak boven het aansluitende afgewerkte terrein mag niet meer dan 2 m bedragen;</i> c. <i>de hoogte van opslag binnen het bouwvlak mag niet meer dan de maximale toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;</i> d. <i>de afstand van opslag buiten het bouwvlak tot de bouwperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.</i> 	<p><u>De hoorcommissie adviseert om inderdaad een regeling voor opslag binnen het bouwvlak toe te voegen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld, onder verwijzing naar het advies onder R1.</u></p>
R3	<p>Artikel 8 Gemengd</p> <p>Abusievelijk is het winkelcentrum Passewaaij niet juist op de verbeelding weergegeven. Op de verbeelding is slechts de bebouwing op het maaiveld in het bouwvlak opgenomen. Hierdoor zijn de woningen en arcades gedeeltelijk buiten het bouwvlak terechtgekomen.</p>	<p>Om de voorgestelde wijziging in de verbeelding onder V1 juridisch in de regels te verankeren in artikel 8 een nieuw lid 8.2.2 bouwregels toevoegen: <i>In afwijking van het bepaalde in 8.2.1 mogen ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang tot een hoogte van tenminste 3 m geen gebouwen worden gebouwd.</i> En daarna vernummern</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>
R4	<p>Artikel 17 Verkeer</p> <p>In artikel 17.3.2 onder a staat een typefout: stend-bouwkundige</p>	<p>In artikel 17.3.2 sub a '.....stendenbouwkundige' wijzigen in '.....stedenbouwkundige.....'</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>
R5	<p>Artikel 18 Verkeer – Rail</p> <p>In artikel 18.2.2 sub c wordt een verwijzing gemaakt naar het begrip 'peil' in artikel 1. Deze verwijzing is onjuist.</p>	<p>De verwijzing naar <i>artikel 1</i> in artikel 18.2.2 sub c wijzigen naar <i>artikel 2</i>.</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
R6	<p>Artikel 20 Wonen</p> <p>In artikel 20.2.2 sub b worden een verwijzingen gemaakt naar 'sub b'. Deze verwijzing is onjuist.</p>	<p>De verwijzingen naar <i>sub b</i> in artikel 20.2.2 sub b wijzigen naar <i>sub a</i>.</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie.</p> <p>De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>
R7	<p>Artikel 33.4 wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2</p> <p>Abusievelijk is deze wijzigingsbevoegdheid onvoldoende begrensd. Het plan betreft maximaal 30 woningen en maximaal 4500 m² bvo aan voorzieningen. Ook is abusievelijk weergegeven dat de maximale bouwhoogte van 14 m voor bouwwerken geldt. Deze maximale bouwhoogte geldt echter voor gebouwen.</p>	<p>Wijzigen van artikel 33.4 naar:</p> <p><i>Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemmingen Wonen, al dan niet met de aanduiding zorgwoning, Maatschappelijk, Maatschappelijk – Woonzorginstelling, Groen, Verkeer en Water met in achtneming van de volgende voorwaarden:</i></p> <p><i>a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30;</i></p> <p><i>b. de bruto vloer oppervlakte van de voorzieningen (Maatschappelijk en/ of Maatschappelijk – Woonzorginstelling) mag niet meer bedragen dan 4500 m²;</i></p> <p><i>c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 14 m.</i></p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie.</p> <p>De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld, onder verwijzing naar ambtshalve wijziging T1.</p>
V	<p>Verbeelding</p>		
V1	<p>Abusievelijk is het winkelcentrum Passewaaij niet juist op de verbeelding weergegeven. Op de verbeelding is slechts de bebouwing op het maaiveld in het bouwvlak opgenomen. Hierdoor zijn de woningen en arcades gedeeltelijk buiten het bouwvlak terechtgekomen.</p>	<p>Het college adviseert de raad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 6.</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie.</p> <p>De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>
V2	<p>Abusievelijk is het winkelcentrum Passewaaij niet juist op de verbeelding weergegeven. In drie bouwvlakken is voor het gehele bouwvlak een maximale goothoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 12 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogte ter plaatse van de dakterrassen boven de winkels, de arcades aan de kopse kanten van de gebouwen en ter plaatse van Kamperfoelie 2, 4 en 6 bedraagt echter circa 3,5 m.</p>	<p>In de drie bouwvlakken ter plaatse van de dakterrassen boven de winkels, ter plaatse van de arcades aan de kops kanten van de gebouwen en ter plaatse van Kamperfoelie 2, 4 en 6 een maatvoeringsvlak 'maximale bouwhoogte' toevoegen met de waarde: <i>bouwhoogte 4 m.</i></p> <p>Zie bijlage 6.</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie.</p> <p>De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</p>

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
V3	Op de verbeelding is ter plaatse van Passewaaijse Hogeweg 10 (Tiel, H 1489) is abusievelijk één van de bouwvlakken aan de zuidzijde niet juist begrensd. Hierdoor kan een woning gebouwd worden van meer dan 130 m2 en kunnen twee woningen aaneengesloten worden gebouwd.	Op het perceel Passewaaijse Hogeweg 10 (Tiel, H 1489) het bouwvlak van het noordelijkste bouwperceel aan de zuidzijde begrenzen zoals voorgesteld in bijlage 7.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V4	Op de verbeelding is ter plaatse van Passewaaijse Hogeweg 10 (Tiel, H 1489) is abusievelijk bij het bouwperceel ten zuiden van de woning Prof. Buismanlaan 30 geen rekening gehouden met de minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens.	Op het perceel Passewaaijse Hogeweg 10 (Tiel, H 1489) het bouwvlak ten zuiden van Prof. Buismanlaan 30 te verkleinen en het maximum bebouwingspercentage te verhogen naar 38 %, zodat het realiseren van een woning van circa 130 m2 mogelijk blijft zoals voorgesteld in bijlage 8.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V5	Op de verbeelding ter plaatse van Koerierspad 1, 3 en 5 is abusievelijk een maximale bouwhoogte van 3 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogte van het schoolgebouw is groter dan 3 m.	De maximale bouwhoogte ter plaatse van Koerierspad 1, 3 en 5 wijzigen van: 3 m naar 4 m en ter plaatse van het gymlokaal een maatvoeringsvlak 'maximale bouwhoogte' toevoegen met de waarde: <i>bouwhoogte 5 m</i> zoals voorgesteld in bijlage 9.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V6	Op de verbeelding ter plaatse van de Rivierenlandlaan / Moespot is ten aanzien van de bestemming Sport abusievelijk de maximale goothoogte van 3 m en de maximale bouwhoogte van 6 m zoals opgenomen in het voorontwerp komen te vervallen.	Ter plaatse van de Rivierenlandlaan / Moespot ten aanzien van de bestemming Sport een 'maatvoeringsvlak maximale goothoogte' toevoegen met de waarde <i>goothoogte 3 m</i> en een 'maatvoeringsvlak maximale bouwhoogte' toevoegen met de waarde <i>bouwhoogte 6 m</i> .	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V7	Op de verbeelding ter plaatse van Duizendblad 1, 3 en 5 is abusievelijk een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogtes zijn lager.	De maximale goothoogte ter plaatse van Duizendblad 1, 3 en 5 verwijderen en de bouwhoogte voor het hoge deel van de woning wijzigen van 10 m naar 7 m en voor het lage deel van de woning wijzigen van 10 m naar 3 m zoals voorgesteld in bijlage 10.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V8	Op de verbeelding ter plaatse van Boterbloem 2, 4, 6 en 8 is abusievelijk een maximale bouwhoogte van 3 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogte van een deel van de woning is groter dan 3 m.	De maximale bouwhoogte ter plaatse van Boterbloem 2, 4, 6 en 8 voor het hoge deel van de woning wijzigen van 3 m naar 7 m zoals voorgesteld in bijlage 10.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V9	Op de verbeelding ter plaatse van de Haagwinde en de Zonnedauw ten aanzien van de bestemming Maatschappelijk - Woonzorginstelling is abusievelijk een maximale goothoogte van 6 m en een maximale	De maximale goothoogte ter plaatse van Haagwinde met de bestemming Maatschappelijk – Woonzorginstelling verwijderen en de bouwhoogte ter plaatse van Haagwinde 1,3,7,9,25,27,29 en 31 en Zonnedauw	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
	bouwhoogte van 10 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogte is lager.	2,4,6 en 8 voor de lage delen wijzigen van 6 m naar 5 m en voor de hoge delen wijzigen van 10 m naar 7 m. De bouwhoogte ter plaatse van Haagwinde 5 wijzigen van 10 m naar 5 m zoals voorgesteld in bijlage 11.	voorgesteld.
V10	Op de verbeelding ter plaatse van Bereklaauw 1 t/m 11 is abusievelijk een maximale goothoogte van 9 m en een maximale bouwhoogte van 12 m opgenomen. De feitelijke goot- en bouwhoogtes zijn lager.	De maximale goothoogte ter plaatse van Bereklaauw 1 t/m 9 wijzigen van 9 m naar 6 m en voor Bereklaauw 11 naar 8 m. De maximale bouwhoogte ter plaatse van Bereklaauw 1 t/m 11 wijzigen van 12 m naar 10 m.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V11	Op de verbeelding ter plaatse van Ruisvoorn 127 en 1 t/m 9 zijn de garages in tegenstelling tot het algemene uitgangspunt abusievelijk binnen de bouwvlakken opgenomen en voor het gehele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen. De feitelijke bouwhoogte aan de voorzijde van de woning is lager.	Ter plaatse van de woningen Ruisvoorn 127 en 1 t/m 9 alleen de hoofdgebouwen in het bouwvlak opnemen en een 'maatvoeringsvlak maximale bouwhoogte' toevoegen aan de voorzijde van de woningen met de waarde <i>bouwhoogte 6 m</i> zoals voorgesteld in bijlage 12.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V12	Op basis van eerder stedenbouwkundig advies is ter plaatse van Stekelbaars 8 t/m 14, Elft 2 t/m 16, Alver 1 t/m 16 en Schilfgaarde 2 t/m 14 een extra woonlaag mogelijk achter de tweede voorgevelrooilijn. Dit stedenbouwkundig advies is abusievelijk niet overgenomen op de verbeelding.	Ter plaatse van Stekelbaars 8 t/m 14, Elft 2 t/m 16, Alver 1 t/m 16 en Schilfgaarde 2 t/m 14 de bouwhoogte van 3 m wijzigen naar 6 m.	<u>De hoorcommissie adviseert om inderdaad de door het college voorgestelde extra woonlaag mogelijk te maken</u> en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld. Dit onder verwijzing naar de stedenbouwkundige onderbouwing, zoals opgenomen in het bijbehorende wijzigingsvoorstel voor de toelichting onder T3.
V13	Uitgangspunt is dat voormalig groen dat verkocht is, bestemd wordt als Wonen of Tuin. Gronden gelegen bij ontsluitingswegen en hoeksituaties zijn doorgaands bestemd als Tuin. Ter plaatse van de Prof. Einthovenlaan, Drumptse Parallelweg en de Prof. Donderslaan is dit abusievelijk niet juist toegepast op de verbeelding.	Ter plaatse van de Prof. Einthovenlaan, Drumptse Parallelweg en de Prof. Donderslaan de bestemming 'Verkeer' wijzigen in 'Wonen' of 'Tuin' en de bestemming 'Wonen' in 'Tuin' zoals voorgesteld in bijlage 13.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
T	Toelichting		
T1	Op bladzijde 24 in paragraaf 4.4.2 is niet aangegeven dat het college eind 2010 een overeenkomst heeft gesloten met de intentie om een zorgschool ter plaatse van de locatie Rivierenlandlaan / Moespot mogelijk te maken van ongeveer 4200 m ² . In het kader van de	Na de tweede alinea toevoegen: <i>Eind 2010 heeft het college een overeenkomst gesloten met de intentie een zorgschool mogelijk te maken ter plaatse van de locatie Rivierenlandlaan / Moespot van ongeveer 4200 m². In het kader van de financiële</i>	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
	financiële haalbaarheid van het realiseren van een zorgschool kunnen maximaal 30 woningen in dit wijzigingsgebied worden gerealiseerd.	<i>haalbaarheid van het realiseren van een zorgschool kunnen maximaal 30 woningen in dit wijzigingsgebied worden gerealiseerd.</i>	
T2	Op bladzijde 45 in paragraaf 6.4 bij Wro-zone - Wijzigingsgebied 2 is een onjuistheid geconstateerd met betrekking tot de maximale bouwhoogte. Hierdoor is een discrepantie ontstaan met artikel 33.4 waarin een maximale bouwhoogte van 14 m is opgenomen. Abusievelijk is de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen.	De laatste zin bij Wro-zone - Wijzigingsgebied 2 wijzigen in: <i>Dit houdt in dat de bestemming 'Sport' en 'Groen' gewijzigd mag worden naar: 'Wonen', 'Zorgwonen', 'Maatschappelijk', Maatschappelijk - Woonzorginstelling', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. In dit wijzigingsgebied zullen maximaal 30 woningen gerealiseerd worden en zal het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de voorzieningen (Maatschappelijk en/of Maatschappelijk - Woonzorginstelling) niet meer dan 4500 m² bedragen. De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 14 m.</i>	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
T3	Op basis van eerder stedenbouwkundig advies is ter plaatse van Stekelbaars 8 t/m 14, Elft 2 t/m 16, Alver 1 t/m 16 en Schilfgaarde 2 t/m 14 een extra woonlaag mogelijk achter de tweede voorgevelrooilijn. Dit stedenbouwkundig advies is abusievelijk niet in paragraaf 4.3.1 van de toelichting opgenomen.	In de vijfde alinea toevoegen: <i>Op een aantal locaties zijn dakopbouwen op bijgebouwen, die aan weerszijden geschakeld zijn aan een hoofdgebouw, wel toegestaan. Ter plaatse is het realiseren van een tweede woonlaag mogelijk. Op deze locaties blijft de bebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De woningen zijn geschakeld zodat één lange rij woningen ontstaat, waarbij het beeld constant bestaat uit een rij woningen. De garages zijn hierbinnen niet beeldbepalend. Bij 2-onder-1 kapwoningen is de ritmiek van de woningen (hoofdmassa) anders. Daar is de ritmiek van een hoofdmassa (2 woningen) – leegte – en dan weer één hoofdmassa. Indien bebouwing op een garage mogelijk is, wordt deze ritmiek verstoord.</i>	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.

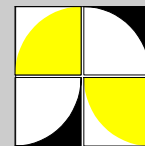


B I J L A G E N

0. Verslag hoorzitting 13 december 2011

- 1. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 3d**
- 2. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 5a**
- 3. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 7a**
- 4. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 11a**
- 5. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 13b**
- 6. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V1 en V2**
- 7. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V3**
- 8. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V4**
- 9. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V5**
- 10. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V7 en V8**
- 11. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V9**
- 12. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V11**
- 13. wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V13**

- A. advies hoorcommissie met betrekking tot zienswijze 3d**
- B. advies hoorcommissie met betrekking tot zienswijze 11c**
- C. advies hoorcommissie met betrekking tot zienswijze 12a**



BIJLAGEN

NB.

In de vergadering van de commissie Ruimte van 21 februari 2012 zijn opmerkingen gemaakt over de bijlagen van het advies hoorcommissie (zie ook concept verslag, pag. 3 bovenaan):

"Enkele opmerkingen t.a.v. het advies van de hoorcommissie zijn gemaakt:

- bericht van commissiegriffier m.b.t. technische aanpassingen advies hoorcommissie;*
- bijlage V13. Het groen is niet goed weergegeven (Spekman);*
- de berekening in bijlage C is niet juist (Groenendaal);*
- de verschillen in de bijgevoegde tekeningen zijn moeilijk waarneembaar (Van Dijk).*

Afspraak

De fouten zullen worden hersteld en bezien wordt of de verschillen in de tekeningen inzichtelijker kunnen worden gemaakt. Het aangepaste advies inclusief bijlagen wordt in het raadsboek gevoegd."

Naar aanleiding hiervan zijn de bijlagen aangepast. Met betrekking tot de laatste opmerking: de verschillen in de tekeningen (wijzigingen) zijn met behulp van rode kaders inzichtelijker gemaakt.

Concept Verslag

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en kleine kernen 13 december 2011

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op 13 december 2011
in de raadzaal van het gemeentehuis te Tiel

Aanwezig namens de Hoorcommissie:

De heer Th.J.M. van Oostrom, voorzitter adviescommissie, raadslid CDA
De heer J. Beijer, commissielid PVDA
De heer P. van den Burg, commissielid PvdB
De heer F.A.G Henning, commissielid D66
Mevrouw H.A. Groenendaal, commissielid VVD
De heer W. Kooijman, commissielid ProTiel
Mevrouw M. Van der Lek, commissielid CU
De heer L. Aspelings, commissielid GroenLinks
Mevrouw H. Pullen, commissiegriffier
De heer J. van den Bergh, adviseur adviescommissie ruimtelijke plannen

Aanwezig namens het College van Burgemeester en Wethouders:

Mevrouw J. Sluizeman (Afd. Stadsontwikkeling) en de heer D. Kramer (Afd. Stadsontwikkeling)

Afwezig met kennisgeving

De heer R.E. Boelen, commissielid CDA

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Publiek: 3 personen

Hoorzitting Ontwerp Bestemmingsplan Tiel Noord, Zuid en kleine kernen
Commissie Ruimte: 24 januari 2012
Raadsvergadering: 15 februari 2012

Toelichtende gemeentelijke algemene informatie inzake hoorzittingen bestemmingsplannen

Deze openbare hoorzitting vindt plaats in het kader van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is door de gemeente Tiel voorzien in de mogelijkheid voor bezwaarmakers om hun schriftelijke zienswijze tijdens een openbare zitting aan een Hoorcommissie toe te lichten. De Hoorcommissie is samengesteld uit leden van de raadsadviescommissie Ruimte en treedt op namens de Gemeenteraad.

De leden van de Hoorcommissie vragen zo nodig om verheldering van de zienswijze. Zodoende kan worden getoetst of het bezwaar voldoende duidelijk is. Het is niet de intentie om een discussie te voeren, maar uitsluitend om duidelijkheid over de zienswijze te realiseren. Er is dan ook sprake van een hoorcommissie. De Commissie zal zich na de hoorzitting terugtrekken om in beslotenheid een advies te formuleren.

Procedure

Iedere inspreker wordt acht minuten tijd geboden, inclusief het beantwoorden van vragen. De voorzitter benadrukt dat de commissieleden de stukken goed hebben gelezen en adviseert derhalve af te zien van herhalingen van de schriftelijke zienswijze, zodat voldoende tijd resteert voor vragen van de commissieleden.

Voor bezwaarden dient voorts helder te zijn dat de Hoorcommissie tijdens de zitting geen advies geeft. Pas na de hoorzitting zal omstreeks 10 januari schriftelijk advies worden uitgebracht aan de Commissie Ruimte.

Reclamanten zullen dit advies van de Hoorcommissie ontvangen, alsmede een exemplaar van het zittingsverslag en het schriftelijke weergave van het Collegestandpunt. Het verslag van de hoorzitting van heden zal tevens onderdeel uitmaken van het voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal na commissiebehandeling - al dan niet gewijzigd - op 15 februari aan de Gemeenteraad worden voorgelegd en kan dan door de Raad worden vastgesteld.

1. Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 20.00 uur en stelt de aanwezigen voor. Hij licht de werkwijze tijdens de hoorzitting toe.

2. HOREN BEZWAARDEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN TIEL NOORD, ZUID EN KLEINE KERNEN, EERSTE HERZIENING

2.a J.P. van Woerekom, Rozenhage woningmakelaardij (Kellenseweg 4, 4004 JD TIEL) namens Plein Beheer B.V., gevestigd te Berghem

De heer Van Woerekom verwijst naar diens schriftelijke zienswijze. De reden dat deze zienswijze is ingediend, is gerelateerd aan het gegeven dat de vestiging van het autobedrijf, het tankstation en de wasstraat al tien jaar tot klachten van omwonenden leidt. Deze klachten betreffen met name de wasstraat en in mindere mate het autobedrijf. Een autobedrijf op deze locatie leidt tot verrommeling. Het brandstofuitgiftepunt wordt vrijwel niet meer gebruikt. Gezien het teruglopende aantal gebruikers van het pompstation, is investeren niet meer zinvol.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ Mevr. Groenendaal informeert naar eventuele concrete woningbouwplannen op de locatie. De heer Van Woerekom geeft aan, dat hier nog niet concreet naar is gekeken omdat het gebied geen woningbouwbestemming heeft. Het lijkt echter mogelijk om drie vrijstaande woningen te realiseren.
- ⇒ Mevr. Groenendaal vraagt of het mogelijk is om binnen tien jaar na de bestemmingswijziging concrete bouwplannen voor te leggen. De raadsman antwoordt bevestigend.
- ⇒ De heer Kooijman informeert naar het type woningen waaraan wordt gedacht. De raadsman geeft aan dat hij de commissiegriffier beeldmateriaal zal overleggen, waarbij ten behoeve van beeldvorming een woning met een goothoogte van 3/3,5 meter op de locatie is geprojecteerd. De voorzitter neemt de schets in ontvangst en zegt toe dat de leden van de Hoorcommissie deze tevens zullen ontvangen.

2.b 'Waardevol Tiel' - Correspondentieadres 'Waardevol Tiel'; Werkgroep voor Cultuurhistorie en Leefomgeving, Leeuweriklaan 14, 4005 EV TIEL

De voorzitter stelt vast dat de aangemelde spreker niet aanwezig is.

2.c R.M.J. Ruyters, raadsman (Zondag Ontwikkeling B.V., Herenstraat 28, 3911 JE RHENEN) namens de heer Ing. A.J. Zondag, de Nes 40, 4002 HA TIEL

De raadsman meldt dat hij een volmacht van reclamant beschikbaar heeft. Deze zal hij aanreiken aan de commissiegriffier.

De raadsman licht toe, dat is besloten om de schriftelijke zienswijze met fotomateriaal en tekeningen te verduidelijken. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de goothoogtes en nokhoogtes beduidend hoger zijn dan in de verbeelding is aangegeven. In hoofdstuk 3 van het Bestemmingsplan, wordt onder de Algemene Regels verwezen naar artikel 31, inzake de bestaande bouwregels. Hier wordt gesteld: *“Bestaande bouwwerken worden gelegaliseerd zoals ze zijn en opgenomen in het plan en mogen afwijken van de bestaande standaardregels”*. In hoofdstuk 4 echter zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Spreker citeert artikel 35.1 in de overgangsbepalingen: *“Een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van een bestemmingsplan aanwezig is, mag gehandhaafd blijven, behoudens als het geheel of gedeeltelijk teniet gaan, krijgt men op basis van een omgevingsvergunning maximaal twee jaar de tijd om dit te herstellen of te herbouwen”*. Spreker wijst er op, dat in geval van strijdigheden met een verzekeringsmaatschappij deze termijn van twee jaar te kort kan zijn. Wanneer de

termijn wordt overschreden, wordt daarmee het recht verspeeld om het bestaande bouwwerk in de huidige staat te mogen herbouwen op de wijze zoals dit momenteel is vergund.

De algemene regel is, dat hekwerken mogen niet hoger zijn dan één meter. Deze regel is te uniform gesteld. Vanwege inbraakveiligheid is het zeker voor bepaalde locaties of aan de achterzijde van woningen wenselijk dat een hoger hekwerk is toegestaan. In geval van een laag hekwerk heeft een videofoon geen zin. Dan biedt de camera het beeld op hoogte van één meter en is er geen gezicht in beeld.

De technische ruimte voor het zwembad wordt nu gelegaliseerd, maar in geval er iets gebeurt, is het maar de vraag hoe hiermee wordt omgegaan en in hoeverre dan een probleem kan ontstaan wat herbouwmogelijkheden betreft.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

⇒ De heer Kooijman concludeert dat de opmerking over de erfscheidingen van algemene aard is, hoewel deze ook specifiek voor de locatie van reclamant is bedoeld. Hij vraagt of het grootste bezwaar tegen de beperkte hoogte het veiligheidsaspect is.

De raadsman bevestigt de uitwerking op het veiligheidsgevoel. Veiligheid is inderdaad een belangrijk item. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om één meter achter de voorgevelrooilijn een erfscheiding met een maximale hoogte van twee meter te plaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit principe losgelaten.

⇒ De heer Kooijman vraagt of de inbreng ten aanzien van de technische ruimte in relatie moet worden gezien met de eerdere toelichting ten aanzien van herbouw na een calamiteit.

De raadsman legt uit dat in geval om verzekeringsredenen meer dan twee jaar nodig is om herbouw te realiseren, de bestaande technische ruimte, die nu is gelegaliseerd, niet meer mag worden herbouwd. In die situatie wordt namelijk teruggevallen op het bestemmingsplan.

⇒ De heer Kooijman concludeert dat de raadsman er voor pleit om de herbouwtermijn na een calamiteit te verruimen.

De raadsman geeft aan, dat hij primair vraagt om de nokhoogte en de goothoogte in de verbeelding bij het bestemmingsplan af te stemmen op de maatvoering waarop de bouwvergunning is afgegeven. Daarnaast vraagt hij de afgegeven omgevingsvergunning voor de technische ruimte te respecteren. Dan wordt daarmee de problematiek van een beperkte herbouwtijd ondervangen.

⇒ De heer Beijer informeert naar de huidige situatie wat hekwerken/erfscheiding betreft.

De raadsman antwoordt dat de hekwerken aan de straatzijde één meter hoog zijn. Voor de pilasters is een omgevingsvergunning afgegeven. Deze zijn 1,70 meter hoog. De schuifpoort naar de garage en de voordeur zijn 1,20 meter. Ook dit is verleend op basis van een omgevingsvergunning. Aan de achterzijde, grenzend aan De Elzenpasch, is de hoogte 1,50 meter. Momenteel is op het perceel dus sprake van vier verschillende hoogtes.

2.d R.M.J. Ruyters namens Zondag Ontwikkeling B.V., Herenstraat 28, 3911 JE RHENEN

De raadsman geeft aan dat de inspreekreactie is gericht op de centrumvoorziening in het gebied Passewaaij. Op de verbeelding worden goothoogtes aangegeven. Spreker verwijst voorts naar zijn inbreng bij de voorgaande inspreekreactie wat betreft het herbouwriscio na een calamiteit. In het vigerende bestemmingsplan Passewaaij Zuid 1995 is opgenomen, dat in het centrumgebied van Passewaaij drielaags worden gebouwd. Het bestaande pand kent een goothoogte van 9,3 meter. De nokhoogte is bijna twaalf meter. De verbeelding gaat echter uit van respectievelijk zes en negen meter. Op de verbeelding is voorts een deel abusievelijk als 'niet bebouwd' aangemerkt. Gevraagd wordt om de het voorschrift, de kaart/de verbeelding aan te passen aan de feitelijke situatie.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

⇒ De heer Kooijman vraagt een toelichting op het voorschrift van drie bouwlagen.

De raadsman verwijst naar het vigerende bestemmingsplan voor Passewaaij Zuid. Ook voor het pand van AH geldt het voorschrift van maximaal drie bouwlagen.

⇒ De heer Kooijman concludeert dat de verbeelding, wat betreft het pand, niet strookt met de werkelijkheid. Hij vraagt of in het oorspronkelijke plan constructief rekening is gehouden met extra bouwlagen.

De raadsman bevestigt de conclusie van de heer Kooijman en bevestigt voorts dat met het afgeven van de bouwvergunning in 1996 rekening is gehouden met een extra bouwlaag.

2.e W. van den Berg, Denariusstraat 2, 4007 MN TIEL (Schriftelijke zienswijze ingediend door Bouw- en Adviesbureau Moesbergen B.V., dhr. R. van Zoelen, Voorstraat 1, 4054 MV ECHELD)

Reclamant geeft aan dat de wens bestaat om de woning te vergroten om een betere woon-situatie voor het gezin te creëren. Deze wens is ook ingegeven door de huidige woningmarkt, waarin het moeilijk is om een woning te verkopen.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Kooijman vraagt of dit voorstel reeds bij de Gemeente is ingediend en tot welke reactie dit heeft geleid.
- ⇒ Reclamant bevestigt dat hij dit inderdaad heeft gedaan. Aangegeven is dat een uitbreiding met anderhalve meter mogelijk is. Er is echter 1,75 meter gewenst. Wat dit betreft, is vanuit de Gemeente ook geen negatieve reactie ontvangen. Wel is op de mogelijkheid gewezen om een zienswijze in te dienen.

2.f A.H. Kleijer (Bylaer Advies- en Tekenbureau, Tolboomweg 16, 3784 XC TERSCHUUR) namens M. den Ouden, Passewaaijsehogeweg 10 te Tiel en de heer J. van Wijk, make-laar

De raadsman geeft aan, dat een aangepast plan is ingediend voor Passewaaijsehogeweg 10. Hij schetst in het kort de 'highlights' uit de ingediende zienswijze. De woning op genoemd perceel mag als gedateerd worden beschouwd. Er is sprake van een eensteensmuur. De woning bevindt zich in een zeer slechte staat van onderhoud en biedt geen goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd is, dat het zeer onrendabel is om hier nog in te investeren. De intentie is om de bestaande opstallen te slopen en vier nieuwe woningen te bouwen, waarbij voor iedere woning wordt uitgegaan van een perceel van ruim duizend vierkante meter. Hierop kunnen wat ruimere woningen van ongeveer 160 vierkante meter worden gerealiseerd. Deze perceelgrootte is ietwat rianter dan de gebruikelijke perceelgrootte in de omgeving. Over het algemeen zijn de percelen ongeveer 750 vierkante meter.

Op de locatie staan houtwallen, die de laatste jaren niet meer zijn onderhouden en zeer slecht van kwaliteit zijn. De omvangrijke treurwilgen bestaan uit meerdere stammen en geven een onverzorgde aanblik. De levensverwachting van de bomen op het perceel is niet groot. Er vallen takken uit en de bomen hangen over het fietspad. Dit betekent ook dat de veiligheid van passerende fietsers niet meer kan worden gegarandeerd. De worteldruk van de populieren ondermijnt de fundering van het pand. Bekend is dat populieren veel dood hout voortbrengen en hier regelmatig takken uit vallen. Er is echter ook een aantal hoogwaardige bomen aanwezig. Bij een keuze voor vier woningen kunnen deze bomen met enig schikken behouden blijven. Bij een andere verdeling, uitgaande van drie woningen, kunnen de bomen echter niet behouden blijven.

De ontsluiting van de vier percelen zal in eerste instantie via de achterzijde van het terrein - via gronden van derden - moeten worden geregeld. In het bouwplan is rekening gehouden met de hindercirkel vanwege de plaatselijke school.

De raadsman meent dat met dit plan een kwalitatief goed voorstel wordt gepresenteerd en verwacht dat realisatie mogelijk is.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Kooijman constateert dat voorliggend bestemmingsplan van drie bouwkvavels uitgaat. Hij informeert naar de reactie van de Gemeente op het gewijzigde plan. De raadsman antwoordt dat in de loop der tijd meerdere planvoorstellen voor deze locatie zijn ingediend. Uiteindelijk heeft de Gemeente voorgesteld om van drie woningen uit te gaan. Aan de erven van Den Ouden is gevraagd om zelf met een voorstel te komen. Op dit planvoorstel met vier woningen is nog geen reactie van de Gemeente gekomen.
- ⇒ De heer Kooijman constateert dat sprake is van 160 vierkante meter woonoppervlak. Hij meent dat normaliter wordt uitgegaan van 130 vierkante meter en vraagt of het tot problemen leidt voor de realisatie als aan de beperkte maatvoering wordt vastgehouden.

- De raadsman legt uit, dat het woonoppervlakte van 160 vierkante meter is gekozen om tot een goede verhouding met de perceelgrootte te komen. Met een kleine woning op een perceel van deze grootte zijn de verhoudingen uit balans.
- ⇒ De heer Kooijman vraagt van welke nokhoogte wordt uitgegaan voor de nieuwbouw. De raadsman geeft aan dat nokhoogte en goothoogte conform het voorgestelde bestemmingsplan zijn.
 - ⇒ De heer J. van Wijk geeft aanvullend aan, dat er geen sprake is van zelfbouw, maar van een ontwikkelaar. De intentie is dat de koper in overleg met de Gemeente tot de concrete vormgeving van de woning moet komen. De feitelijke vormgeving is niet een zaak van de erven of van de makelaar.
 - ⇒ De heer Beijer informeert naar de argumentatie om van drie naar vier woningen te gaan. De raadsman geeft aan dat omliggende percelen een maximale grootte hebben van 750 vierkante meter. Wanneer van drie percelen zou worden uitgegaan, betreft dit percelen van ongeveer 1.400 vierkante meter. Om een betere aansluiting op de omgeving te krijgen, wordt enige schaalverkleining voorgesteld.

2.g De heer Franken namens MEMO (en mede namens Stichting tot behoud van Natuurgebieden in gemeente Tiel en Omgeving)

Reclamant vraagt aandacht voor het feit dat het bijzondere natuurgebied 'De Elzenpasch' dreigt te worden gedegradeerd tot een "banale groenstrook". Hij verwijst naar de zienswijze van Memo van 31 oktober. Dit schrijven spreekt zijns inziens voor zich.

Reclamant geeft aan dat 'De Elzenpasch' waarschijnlijk is aangelegd door tuinarchitect Zogger. Via een beeldpresentatie wordt een impressie gegeven van de bijzondere natuurwaarden van het gebied. Spreker wijst er op dat uit de inventarisatie gedurende generaties duidelijk is, dat er sprake is van uniciteit van planten en dieren. Deels is er ook sprake van een beschermde status. Via de presentatie toont hij foto's van de zwanebloem en meldt dat niet alleen de groene specht, maar ook de bonte specht in het gebied worden aangetroffen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt 'groen' weinig transparant gedefinieerd. In het verleden had dit gebied het karakter van een park met gemeentelijke bescherming. Het park "geeft Tiel een mooi gezicht" en de omwonenden en inwoners van Tiel hopen dit park in stand te kunnen houden. Spreker hoopt dat de beeldpresentatie overtuigend is.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ Mevrouw Groenendaal vraagt of 'De Elzenpasch' in een eerder bestemmingsplan daadwerkelijk als 'park' is aangeduid. Reclamant geeft aan dat dit expliciet blijkt uit een schrijven van de heer Jonker. Hierin wordt het volgende gesteld: "*Dat de gemeente Tiel 'De Elzenpasch' niet beschouwt als een willekeurig stuk groen, blijkt uit de vaststelling van het beheerplan specifiek voor dit gebied. In 2001 en 2002 is door de Gemeente een zogenaamd omvormingsplan gerealiseerd, dat onder meer de verhoging van de belevingswaarde en de natuurontwikkeling tot doel had.*" Spreker leidt hieruit af dat de Gemeente het gebied als zodanig heeft erkend. De heer Jonker wijst er op, dat hij nooit heeft gesteld dat er sprake is van een 'park'. Ook in het vigerende bestemmingsplan heeft 'De Elzenpasch' de bestemming 'openbaar groen'. Hij stelt dat de herziening van het bestemmingsplan een uitstekende kans biedt om 'De Elzenpasch' de bestemming te geven die het gebied verdient.
- ⇒ De heer Kooijman verwijst naar de schriftelijke zienswijze. Hij vraagt in hoeverre kan worden gestaafd dat dit gebied door architect Zocher is ontworpen. Hij wijst er op dat niet kan worden gesteld dat een ontwerp van Zocher per definitie tot een monumentale status leidt. Reclamant verwijst naar de praktijk bij andere gemeenten. Elders worden tuinen die zijn ontworpen door tuinarchitect Zocher als monumentaal aangeduid. De ontwerpen van Zogger kennen een zekere authenticiteit. Of sprake is van een ontwerp van Zocher is onderzocht door de heer Van der Zangen. Hij heeft hiertoe sterke aanwijzingen gevonden.

3. Horen (vertegenwoordiger) College van Burgemeester en Wethouders

Vragen n.a.v. inspreekreacties

- ⇒ De heer Kooijman verwijst naar de keuze van het College om **vrije kavels op 'De Muggenborgh'** te realiseren. Daar wordt uitgegaan van een **goothoogte** van drie meter. Voor het aangrenzende kavel geldt een goothoogte van zes meter. Hij vraagt dit verschil

toe te lichten, ook om reden dat hij vreest dat de beperkte goothoogte de verkoopbaarheid van de vrije kavels niet ten goede komt.

Mevrouw Sluizeman geeft aan dat is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan voor het gebied en niet op de bestaande bouw.

De heer Kooijman wijst er op, dat het vigerende bestemmingsplan is afgestemd op de aanvankelijke plannen voor 'De Muggenborgh en de Richtershof. Nu hier geen interesse voor is gebleken, heeft de ontwikkelaar zich teruggetrokken. Onder de gegeven omstandigheden, uitgaande van vrije kavels, ligt het voor de hand om de goothoogte aan te passen aan de tegenover gelegen woningen.

Mevrouw Sluizeman geeft aan dat de goothoogte is gebaseerd op stedenbouwkundige argumenten.

De heer Kooijman wijst er op dat dit stedenbouwkundig advies ontbreekt in de planbeschrijving.

- ⇒ De heer Kooijman verwijst naar de aanwezige **helihaven bij het ziekenhuis**. Hij vraagt waarom de algemene luchtvaartregelgeving niet is opgenomen, bijvoorbeeld wat betreft eventuele obstakels op de aanvliegeroute. Dit zou in de planregels in de omgeving van de helihaven beperkingen moeten meebrengen wat betreft bouwhoogte.

Mevrouw Sluizeman is niet op de hoogte van de genoemde luchtvaartregelgeving. Ze zal deze informatie graag naslaan.

De heer Kooijman zal mevrouw graag diens contactgegevens bij de Rijksluchtvaartdienst verstrekken.

- ⇒ Hoewel **Waardevol Tiel** geen gebruik heeft gemaakt van de inspraakmogelijkheid, heeft ProTiel wel behoefte om enige vragen te stellen naar aanleiding van de schriftelijke zienswijze. Over ontheffingsgebied 1 en 2 wordt geen informatie aangetroffen, hoewel wel algemene wijzigingsbevoegdheden voor ontheffingsgebied 3 is opgenomen.

De heer Kramer legt uit dat de torens van Stichting KET met een ontheffingsbevoegdheid zijn opgenomen in de regels voor de bestemming 'verkeer' en niet in de algemene wijzigingsregels.

De heer Van den Burg vraagt uit te leggen waarom de torens van Stichting KET in de regels voor de bestemming 'verkeer' zijn opgenomen.

De heer Kramer legt uit, dat de kunstwerken zijn geprojecteerd op een locatie waarvoor de bestemming 'verkeer' geldt. De ontheffingsbevoegdheid is op de verbeelding 'gelinkt' aan de bestemming verkeer. Vanwege de attentiewaarde en de kunstbeleving vindt het College het acceptabel dat voor beeldende kunst de generieke bouwhoogte wordt overschreden. Hiertoe zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen.

- ⇒ De heer Kooijman vraagt aandacht voor de zienswijze van de heer **Zondag (inspreekreactie 2.c en 2.d)**. Hij vraagt waarom het College zo strak vasthoudt aan de beperkte erfscheidingshoogte aan de zijkant en achterzijde van het perceel. Er bestaat begrip voor de wens naar een beperkte hoogte aan de voorzijde van een meter, maar voorts geldt dit voor de zijkant en achterkant van een perceel als een afwijkende norm. Spreker wijst er op, dat hierbij voor bewoners ook het veiligheidsgevoel een rol speelt. Op diverse plaatsen staan overigens reeds hoge coniferen die de beperkte hoogte van een meter overschrijden.

Mevrouw Sluizeman geeft aan dat een afscheiding van een meter hoogte aan de voorgevel algemeen gebruikelijk is. Achter de voorgevel mag dit twee meter zijn. Met een beperkte erfafscheiding langs de openbare weg is de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving gewaarborgd.

De heer Kooijman vraagt of het College de stedenbouwkundige kwaliteit van een hogere rangorde acht dan het veiligheidsgevoel van de bewoners.

Mevrouw Sluizeman meent dat hoge erfafscheidingen niet bijdragen aan het veiligheidsgevoel van omwonenden.

De heer Kooijman vraagt of een hogere erfafscheiding middels een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Mevrouw Sluizeman legt uit dat het generiek niet wenselijk wordt geacht dat aan de zijkant van de woningen hogere bouwwerken worden gerealiseerd. In specifieke situaties kan worden gezien of van de generieke lijn kan worden afgeweken.

De heer Kramer voegt toe dat coniferen geen bouwwerken zijn, maar beplanting. Dit vormt een uitzondering. Bestaand groen dat hoger is dan een meter kan blijven staan.

Mevrouw Groenendaal is uit de beantwoording niet helder geworden of het tijdsprobleem van twee jaar bij terugbouw na een calamiteit binnen het bestemmingsplan is opgelost.

Mevrouw Sluizeman geeft aan, dat de situatie waar inspreker naar verwijst, van toepas-

sing is wanneer sprake is van het overgangsrecht. In artikel 31.1.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat in geval de legaal vergunde maten afwijken van andere planregels, de afwijkende maten geldend zijn. Dit betekent dat in de geschetste situatie geen sprake is van overgangsrecht, noch van het terugvallen op de maatvoering conform het bestemmingsplan.

⇒ Mevrouw Groenendaal verwijst naar de inspreekreactie van de heer **Zondag (inspreekreactie 2.c, De Nes)**. Ze vraagt of het de bedoeling is om de groenstrook een woonbestemming te geven en wil weten of het dan wél mogelijk is om langs de waterpartij een erfafscheiding van twee meter toe te passen.

Mevrouw Sluizeman geeft aan, dat een inconsistentie in het bestemmingsplan is geconstateerd. Vastgesteld is, dat aan De Nes en de Burgemeester Meslaan, op locaties die grenzen aan 'De Elzenpasch' of aan andere waterpartijen, de bestemming 'wonen' tot het water is doorgetrokken. Conform dergelijke vergelijkbare situaties is het voorstel om dit aan te passen met de bestemming wonen, zodat inderdaad een schutting van twee meter mogelijk is.

⇒ De heer Kooijman verwijst naar de zienswijze van de heer **Van den Berg (inspreekreactie 2.e)** en diens wens om de woning 1,75 meter te vergroten. Hij meent dat meer variatie in hoekoplossingen ook tot een verrijking van het straatbeeld kan leiden. Hij informeert naar de reactie van het College.

Mevrouw Sluizeman geeft aan dat het standpunt van het College is, dat de zijden van woningen die grenzen aan de openbare ruimte, vrij van bebouwing moeten blijven. Het ingediende plan kan niet binnen de bestemming 'tuin' worden gehonoreerd. Enige uitbouw, bijvoorbeeld een erker, is wel mogelijk binnen deze bestemming.

De heer Kooijman kan zich geen raadsbesluit herinneren waarin dit soort zaken onmogelijk is gemaakt. Hij vraagt waarop dit standpunt van het College is gebaseerd.

Mevrouw Sluizeman wijst op de standaardvoorschriften, zoals deze gelden voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Tiel. Daarbij is binnen de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' onderscheid gemaakt in de bouwmogelijkheden.

De heer Kooijman meent dat er ook afwijkingsbepalingen zijn opgenomen. Hij zal dit verifiëren.

⇒ **Inspreekreactie namens Den Ouden (inspreekreactie 2.F)** De heer Kooijman informeert naar de reactie van het College op het plan van de erven om vier woningen te realiseren. Hij informeert naar eventuele ontheffingsmogelijkheden bij een kavel van deze grootte voor de blijkbaar generiek vastgestelde 130 vierkante meter bouwoppervlak.

Mevrouw Sluizeman wijst er op, dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat dus is gekeken naar de geldende mogelijkheden. In het gebied van 2.300 vierkante meter mogen op basis van de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan, uitgaande van het genoemde bebouwingspercentage, drie woningen worden gerealiseerd. De kavelindeling valt deels binnen de bestemming 'groen'. Aangezien binnen de bestemming 'groen' reeds een woning is gesitueerd, welke legaal is gerealiseerd, heeft het College gemeend deze beperking los te moeten laten. Vanuit deze uitgangspunten is gekeken naar de stedenbouwkundige eisen die op grond van het Bestemmingplan Passewaaij zijn gesteld. Op basis daarvan meent het College dat maximaal drie woningen toelaatbaar zijn. Hiermee wordt het meeste recht gedaan aan de bestaande rechten en dit waarborgt de stedenbouwkundige kwaliteit en de groenstructuur van de Passewaaijse Hogeweg.

De heer Kooijman wijst er op, dat het vigerende bestemmingsplan voor Passewaaij Zuid een globaal bestemmingsplan betreft met een uitwerkingsbevoegdheid van het College. De bestemmingsplanregels bieden een behoorlijke bandbreedte. Hij concludeert dat hiervan wordt afgeweken.

Mevrouw Sluizeman bevestigt dat voor Passewaaij Zuid sprake is van een globaal eindplan. Ze geeft aan dat met het oog op de ontwikkeling van de wijk voor een ruime bandbreedte is gekozen wat betreft 'woondoeleinden' en 'centrumdoeleinden'. De Passewaaijse Hogeweg is bijzonder geacht. Vandaar dat voor die weg toch meer specifieke regels zijn aangehouden binnen het geldende bestemmingsplan om zodoende de overgang tussen Passewaaij Noord en Zuid zoveel mogelijk te waarborgen. Hier is dus een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Eigenlijk is dit een wat uitzonderlijke situatie qua regelgeving binnen Bestemmingsplan Passewaaij Zuid.

De heer Kooijman wijst op het feit, dat de Raad uiteindelijk de definitieve planregels vaststelt. De voorzitter bevestigt de beslissingsbevoegdheid van de Raad.

- ⇒ **Inspreekreactie MEMO (Inspreekreactie 2.G)** De heer Beijer vraagt wat de bestemming 'groen' in de praktijk kan inhouden, naast de reguliere groenbestemming. Mevrouw Sluizeman geeft aan dat de stadstuin en 'De Elzenpasch' als waardevol groen de specifieke bestemming 'groen' hebben gekregen. Binnen de bestemming 'groen' kunnen naast groenvoorzieningen ook waterhuishoudkundige doeleinden, evenementen, speelvoorzieningen, JOP's, beeldende kunstwerken, NUTS-voorzieningen, paden, bruggen en bouwwerken zijn opgenomen. De aanduiding is bewust wat ruim opgenomen met het oog op deregulering en flexibilisering van het bestemmingsplan. Mevrouw Groenendaal informeert naar de mogelijkheid en de consequentie wanneer niet voor de aanduiding 'groen', maar voor de aanduiding 'park' wordt gekozen. De heer Kramer bevestigt dat het binnen de rijksregelgeving in theorie mogelijk is om de bestemming 'groen, zijnde park' toe te kennen. Er zal over moeten worden nagedacht wat de consequenties zijn van deze specifieke bestemming ten opzichte van de generieke bestemming 'groen'. In het verleden bestond veel onderscheid in specifieke bestemmingen, hetgeen veel extra administratieve handelingen meebracht en sneller tot de noodzaak van bestemmingsplanwijzigingen leidde bij aanpassingen. Om die reden is gekozen voor ruimere bestemmingen. Spreker merkt op dat de locaties die de bestemming 'groen' hebben gekregen in eigendom zijn van de Gemeente en stelt dat daarmee niet het risico bestaat dat derden daar ongewenste ontwikkelingen initiëren. Mevrouw Groenendaal legt de fictieve mogelijkheid voor, dat het College besluit om een speelvoorziening in de stadstuin te plaatsen. Ze vraagt of in dat geval binnen de bestemming deze plaatsing kan plaatsvinden zonder dat dit een raadsdiscussie vereist. De heer Kramer bevestigt dat dit in theorie mogelijk is, maar niet gebruikelijk zal zijn. De Raad stelt immers ook speelbeleidsplannen vast, waar dit soort voorstellen hun basis in vinden.
- ⇒ Mevrouw Groenendaal vraagt aandacht voor de zienswijze van **Plein Beheer (inspreekreactie 2.a)**. Ze vraagt zich af in hoeverre het op bezwaren kan stuiten in geval gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en woningbouw op het perceel aan Culemborgse Grindweg / Lingeweg 2 wordt toegestaan. Mevrouw Sluizeman antwoordt dat in geval een wijzigingsbevoegdheid zou worden opgenomen, éérs – vanwege de bestaande geluidszones - een akoestisch onderzoek zal moeten plaatsvinden. Daarnaast zal een stedenbouwkundig onderzoek nodig zijn om te kunnen bepalen wat al dan niet gewenst is. Dan zal ook het maximum aantal te realiseren woningen worden bepaald. Mevrouw Groenendaal vraagt of de woningen kunnen worden gerealiseerd als de beide onderzoeken tot positief resultaat leiden. Mevrouw Sluizeman legt uit, dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt opgenomen als de onderzoeken positief resulteren. Als het College vervolgens besluit de wijzigingsbevoegdheid toe te passen, zijn vervolgonderzoeken nodig.

4. HOREN BEZWAARDEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN TIEL NOORD, ZUID EN KLEINE KERNEN, EERSTE HERZIENING (VERVOLG)

De voorzitter schetst voor de insprekers die later zijn gearriveerd – duidelijkheidshalve – de status en werkwijze van de Hoorcommissie en de vervolgpcedure.

4.a H.M.L.P. Lagro, Lingeweg 23, 4003 CH TIEL

Reclamant geeft aanvullend op de schriftelijke zienswijze aan, dat hij bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rauwenhof / Lingeweg (1972) een bezwaar heeft ingediend tegen een aantal ingebrachte zienswijzen. Met het raadsbesluit van 1980 is besloten, dat de perceelgrens van Lingeweg 23 in oostelijke richting zou worden geschoven. Hiermee werd het hebben van een praktijkruimte mogelijk. Met deze perceelvergroting zou tevens de mogelijkheid ontstaan voor toekomstige nieuwbouw. Voor het perceel van reclamant zou met voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden vastgesteld. In relatie tot de formele regeling voor beroepsmatige dienstverlening, verzoekt reclamant de omschrijving te wijzigen. Aangezien de praktijk op korte termijn wordt verplaatst, sluit de omschrijving niet meer volledig aan bij de huidige situatie.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ Mevrouw Van der Lek vraagt verduidelijking ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid. Reclamant legt uit, dat hij verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het niet bebouwde deel van het perceel. Hij geeft aan dat het een vrij ruim perceel betreft. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn momenteel beperkt tot de bestaande bouw. De rest van het perceel heeft geen bouwbestemming meer, terwijl dit in 1980 wél het geval was. De voorzitter vraagt of kan worden aangetoond dat in het verleden, wat dit betreft, een toezegging is gedaan. Reclamant beschikt over het toenmalige raadsbesluit. Hij zal dit aan de commissiegriffier doen toekomen.
- ⇒ De heer Van den Burg informeert naar concrete nieuwbouwplannen op dit perceel. Reclamant geeft aan dat er momenteel nog geen concrete plannen zijn. In de toekomst - met het stijgen van de leeftijd van reclamant - ontstaat wellicht wel deze behoefte om kleiner te wonen op het huidige perceel.
- ⇒ Mevrouw Groenendaal vraagt verduidelijking inzake de beroepsmatige dienstverlening. Reclamant legt uit dat de praktijk naar een andere locatie zal verhuizen. Op dit punt is er sprake van een aanpassing ten opzichte van de eerdere schriftelijke zienswijze. Gekoppeld aan de hoofdfunctie 'wonen' is de praktijk in 1981 geaccepteerd, maar deze toevoeging was nog niet in het bestemmingsplan opgenomen. De voorzitter vraagt of de formele toezegging uit 1981 ook kan worden gestaafd. Reclamant verwijst naar de ingediende zienswijze. Daar is deze brief reeds aan toegevoegd. Mevrouw Groenendaal vraagt expliciet aan te geven of het de bedoeling is om de 'praktijkbestemming' al dan niet te handhaven. Reclamant antwoordt dat de formele toekenning van een 'praktijkbestemming' voor Linge-weg 23 niet meer nodig is.

4.b J.J. Koot, voorzitter Stichting Dierenasyl Tiel, Jhr. Reuchlinlaan 125, 4007 VZ TIEL

Reclamant verwijst naar diens schriftelijke zienswijze. Door de diverse termen die worden gehanteerd, zijn veel zaken hem nog steeds onduidelijk. Het verzoek van het dierenasiel is gericht op een uitbreiding naar de zuidgrens, zodat het bestemmingsvlak overeen komt met de perceelgrens. Ter verduidelijking verwijst hij naar de bijlage. Hij heeft dit tevens ingetekend op de plattegrond, die hij van de Gemeente heeft ontvangen. Deze aangepaste plattegrond wil hij graag toevoegen aan zijn zienswijze. Voorts is verzocht om het bouwvlak aan te passen aan het bestemmingsvlak, uitgaande van 75 procent bebouwing. Zoals het nu is getekend, is sprake van een bouwvlak van 586 vierkante meter. Dit betekent dat zeventig vierkante meter aan bijgebouwen is toegestaan. Voor het aanwezige bijgebouw van tachtig vierkante meter is vergunning verleend. Dit bijgebouw is echter te groot ten opzichte van hetgeen formeel is toegestaan.

Gezien het aantal katten bestaat de noodzaak om een kattengebouw van tachtig vierkante meter toe te voegen. In 2009 zaten er 350 katten in het asiel. In 2010 was het aantal 360. Momenteel zijn dit er bijna 600. Er is sprake van ruimtegebrek. Als er een ontheffing kan worden gegeven op basis waarvan tien procent van het bouwperceel mag worden bebouwd, zou 270 vierkante meter aan bijgebouwen zijn toegestaan. Het is reclamant niet duidelijk of met de termen 'bouwperceel' en 'bestemmingsvlak' eigenlijk hetzelfde wordt bedoeld. In dat geval zou met de twee bijgebouwen voldoende huisvestingsruimte voor de aanwezige dieren bestaan.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen 'gebouwen' en 'bouwwerken, zijnde niet gebouwen'. Het asiel beschikt over 700 vierkante meter hondenren, al dan niet overdekt. Het is hem niet duidelijk hoe dit moet worden gedefinieerd. Als deze ren onder 'bouwwerken' valt, zal de genoemde 270 vierkante meter voor bijgebouwen niet kunnen volstaan. Vanwege deze onduidelijkheid heeft de Stichting verzocht om het hele perceel als bouwvlak te bestemmen en 75 procent te mogen bebouwen.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Kooijman informeert naar concrete bouwvoorstellen. Reclamant geeft aan dat een vergunning zal worden aangevraagd voor de kattenren. De ren heeft een overkapping, maar bestaat aan de zijkanten uit gaas t. Ook wat dit betreft, is het de vraag of dit onder de noemer 'gebouw' valt, dan wel als 'bouwwerk, niet zijnde gebouw' moet worden aangemerkt.

- ⇒ De heer Kooijman vraagt of het ruimtegebrek kan worden opgevangen met een bebouwingspercentage van 75 procent.
Reclamant betwijfelt of hij de informatie vanuit de Gemeente wel goed heeft begrepen. Hij verwijst naar de schets die hij vanuit de Gemeente heeft ontvangen. De donkere markering zou het bouwvlak moeten verbeelden. Als hij hier van uit moet gaan, zou 75 procent van het bouwvlak nooit kunnen volstaan voor de bestaande opstallen, de twee bijgebouwen en de rennen.
De voorzitter stelt vast dat er enige definitievragen bestaan. Die vragen kan de Hoorcommissie echter niet beantwoorden. Deze vragen kunnen wel aan het College worden voorgelegd.

4.c J. Visser, Interbuild Management (Postbus 9090, 3506 GB UTRECHT) namens AVG (Ahold Vastgoed) en de heer Ten Kley, Ahold Europe te Zaandam

De raadsman geeft aan dat AH een supermarkt exploiteert in winkelcentrum Passewaaij. AH wil op deze locatie graag uitbreiden, hetgeen zowel in het vigerende, als in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. De voorstellen zijn reeds met de Gemeente besproken.

Enkele puntjes, aangaande het bouwvlak (NB notuliste, de raadsman spreekt telkens over bouwvlak), de goothoogte en het gebruik, zijn nog niet in het plan opgenomen en zou men graag alsnog in de zienswijze verwerken. Spreker hoopt dat dit alsnog in het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingebracht.

Het bouwvlak staat momenteel geen arcade toe, terwijl deze aan de linker- en rechterzijde wel aanwezig is. Bij uitbreiding van het winkelpand, zou men graag de arcades meenemen. Boven de winkel is in de huidige en toekomstige situatie een opbouw mogelijk. In de toekomstige situatie is een beperking ten aanzien van de goothoogte opgenomen, hetgeen betekent dat alleen een pindak is toegestaan. Ter plaatse van de uitbreiding zou Ahold graag een opbouw realiseren. Momenteel is aangegeven, dat hier een woning mag worden gerealiseerd. De intentie is echter om de opbouw te gebruiken als sociale ruimte voor het personeel / kantine en hier tevens kantoorruimte te situeren.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

- ⇒ De heer Kooijman vraagt hoeveel vierkante meter er op de eerste verdieping gerealiseerd zou moeten worden. Spreker kan zich voorstellen dat de wens om de kantoorruimte op de verdieping te plaatsen ook vanuit veiligheidsoverwegingen is ingegeven. Hij vraagt of in het verleden - bij de oorspronkelijke bouwvergunning - constructief rekening is gehouden met de mogelijkheid van een opbouw. Hij vraagt expliciet of de bestaande façade hier al op anticipeert.
De raadsman bevestigt dat de opbouw constructief mogelijk is. De façade bevindt zich aan de voorzijde en dient niet voor de opbouw. De opbouw zou aan de achterzijde worden gerealiseerd. De uitbreiding als zodanig is al meegenomen in het bestemmingsplan, zij het tot een beperkte hoogte. Kijkend naar de hoogte van panden in de omgeving, zou een hoogte van negen meter mogelijk moeten zijn. Dit is nu meer ingekapseld en ingekaderd, waardoor de opbouw niet naar wens kan worden gerealiseerd. De opbouw dient ook de sociale veiligheid op het achterliggende parkeerterrein.
- ⇒ De heer Kooijman vraagt in hoeverre de bedrijfsvoering wordt verstoord in geval de opbouw niet conform plan kan worden gerealiseerd.
De heer Ten Kley geeft aan dat in die situatie de bedrijfsvoering wel kan worden gecontinueerd. Hij verwijst echter naar het Detailhandelsstructuurplan, waarin wordt gesteld dat Winkelcentrum Passewaaij een extra impuls zou moeten krijgen, waardoor meer potentiële klanten uit de wijk hiervan gebruik maken en daarmee de automobiliteit naar het stadscentrum wordt beperkt. Met de voorgenomen uitbreiding kan een extra assortiment worden toegevoegd, waarmee de behoefte van de consument binnen de eigen wijk kan worden beantwoord.
- ⇒ De heer Kooijman vraagt of in de uitbreiding ook de mogelijkheid is opgenomen om het laden en lossen overdekt te organiseren.
De heer Ten Kley geeft aan dat dit op basis van de geldende richtlijnen niet nodig is. Er bestaat ook voldoende afstand ten opzichte van woningen. Het laden en lossen kan aan de achterzijde van het pand adequaat worden opgelost en gebeurt niet op tijdstippen waarop omwonenden nog slapen.

4.d. J. Jonker, Hanzehof 4, 4002 HD TIEL

Reclamant reikt enige documentatie aan en verzoekt deze informatie aan de commissieleden ter beschikking te stellen. Hij legt uit dat zijn inbreng hiermee wordt ondersteund.

Reclamant sluit zich aan op het pleidooi van Memo inzake de status van 'De Elzenpasch'. (inspreekreactie 2.G) Zowel de vigerende, als de nieuwe bestemming van 'De Elzenpasch' is 'openbaar groen'. In voorliggend bestemmingsplan biedt de bestemming 'groen' meer mogelijkheden dan in het verleden het geval was. De garantie ter vergadering dat er geen ongewenste ontwikkelingen in 'De Elzenpasch' mogelijk zijn, gaat voorbij aan de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Op basis van de groenbestemming zou immers in 'De Elzenpasch' een JOP mogen worden gerealiseerd, inclusief een gebouw met vijftig kubieke meter inhoud. Inmiddels dreigt 'De Elzenpasch' te verworden tot een informele JOP. Spreker wijst ter beeldvorming nadrukkelijk op het fotomateriaal. De bestemming 'groen' is niet alleen ongelukkig gekozen, maar sluit bovendien niet aan bij de gemeentelijke visie gedurende de afgelopen jaren op het betreffende gebied en de uitvoering die hieruit voortvloeit.

Op basis van het 'Beheerplan Elzenpasch 2002-2012' mag worden geconcludeerd, dat de Gemeente 'De Elzenpasch' als een bijzonder gebied beschouwt en niet als een "doorsnee stukje groen". De heer Jonker acht deze bijzondere beoordeling ook terecht. De bestemming 'openbaar groen' is niet passend bij de kwaliteit en waarde van het gebied.

Reclamant vraagt om voorzichtig om te gaan met de gedachte om op de scheidslijn tussen particuliere kavels en 'De Elzenpasch' langs de waterpartij schuttingen van twee meter hoogte te realiseren. Dit zal - zijns inziens - het einde van 'De Elzenpasch' betekenen. Hij pleit er voor om hier heel voorzichtig mee om te gaan.

In 2006 is door de gemeente Tiel de Gedragscode Flora- en Faunawet vastgesteld. Hierin wordt expliciet als uitgangspunt gesteld, "dat voordat de ruimtelijke ontwikkeling wordt gestart er een goed bestemmingsplan moet zijn, waarin de natuurwaarden zijn meegewogen". Wanneer voor 'De Elzenpasch' wordt uitgegaan van de mogelijke vestiging van een JOP en bouwingsmogelijkheden, kan reclamant zich niet aan de indruk onttrekken dat in een dergelijke afweging de natuurwaarden van 'De Elzenpasch' onvoldoende zijn meegenomen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de betekenis van 'De Elzenpasch', noch op de wijze waarop de Gemeente Tiel tot nu toe met dit gebied is omgegaan. Hij wijst ter illustratie op de aanwezigheid van gebods- en verbodsborden in 'De Elzenpasch'. Dergelijke bebording is in het gemiddelde groengebied immers niet aan de orde. Het gebied wordt beheerd als natuurgebied.

Vragen n.a.v. inspreekreactie

⇒ Mevrouw Groenendaal vraagt of reclamant uitsluitend bezwaar maakt tegen vestiging van een JOP in 'De Elzenpasch' of ook andere mogelijkheden binnen de bestemming 'groen' afwijst.

De heer Jonker geeft aan, dat 'De Elzenpasch' haar waarde ontleent aan de natuurwaarden. Mogelijkheden die afwijken van het respecteren van de bestaande natuur- en beleevingswaarde zijn niet gepast. Acties moeten zijn gericht op het handhaven van de bestaande natuurwaarden. Zeker wanneer er besef bestaat van de waarde van het gebied, kan het eigenlijk geen serieuze optie zijn om hier een JOP te realiseren. Voorstelbaar is, dat op het weilandje wel eens een evenement kan plaatsvinden, maar uitgangspunt van de keuzes moet de waarde van het gebied zijn. Wanneer ambtelijk over deregulering wordt gesproken, kan dit in relatie tot dit gebied ook als 'gemakzucht' worden uitgelegd. Reclamant pleit voor een specifieke omschrijving voor dit specifieke gebied.

Wanneer gebods- en verbodsborden worden geplaatst en vervolgens geen handhaving plaatsvindt, hebben deze borden weinig zin. Hij vraagt om binnen de mogelijkheden van de bestemmingen, een bepaalde formele status aan het gebied te hechten, die aansluit bij de informele status die het gebied reeds heeft gekregen, uitgaande van het gemeentelijk beheerbeleid. De bestemming 'openbaar groen' met alle hiermee samenhangende mogelijkheden is foutief en kan tot ongewenste ontwikkelingen leiden.

⇒ De voorzitter vraagt wat de inspreker per sé niet in het park zou willen hebben.

Reclamant lijkt de simpelste oplossing om 'De Elzenpasch' als natuurgebied te bestemmen. Mocht dit te ver gaan, dan zou minimaal de huidige bestemming 'openbaar groen' gehandhaafd moeten blijven, zij het dat de vestiging van een JOP of een aangelegde speelvoorziening geen geschikte invulling is voor het gebied. Ook als locatie voor evenementen zou het gebied niet aangewezen moeten worden. In het gebied vinden diverse vo-

gelsoorten hun habitat, die op de zogenaamde 'rode lijsten' voorkomen. Het lijkt reclamant onvoorstelbaar om in een dergelijk bijzonder natuurgebied bijvoorbeeld een popconcert te willen organiseren.

4.e G. Visser, raadsman (Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC TILBURG) namens T.A.G. van Lith – van de Beek en L.G.M. van Lith

De voorzitter stelt vast dat de aangemelde inspreker niet aanwezig is.

5. Horen (vertegenwoordiger) College van Burgemeester en Wethouders

Vragen n.a.v. inspreekreacties

- ⇒ De heer Beijer informeert welke andere passende omschrijving voor **de Elzenpasch (inspreekreacties 2.G en 4.d)** zou kunnen worden gekozen, passend bij de geuite wensen. Mevrouw Sluizeman denkt aan de bestemming 'Groen; parkvoorziening' of de bestemming 'park'. De aanduiding 'Natuurgebied' wordt meestal gebruikt bij ecologische zones. De heer Van den Burg vraagt of het College voornemens is om in de Elzenpasch een JOP in te richten. Voorts informeert hij naar de mogelijkheid om bij de bestemming 'park' via specifieke clausules bepaalde ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ook de handhaving in het park lijkt een punt van aandacht en zou - naar zijn mening - een gespreksonderwerp met het College mogen zijn. De voorzitter wijst er op dat dit laatste buiten de orde van de hoorzitting valt. Mevrouw Sluizeman geeft aan dat er geen concrete plannen bestaan om in 'De Elzenpasch' een JOP te plaatsen. Er bestaat binnen het bestemmingsplan een systematiek om bepaalde zaken in het gebied uit te sluiten.
- ⇒ N.a.v. **inspreekreactie 4.a (Lagro)** - Mevrouw Groenendaal informeert naar het voordeel, dan wel nadeel om de praktijkbestemming op het perceel te laten liggen. Mevrouw Sluizeman geeft aan, dat conform de gedane toezegging van destijds de praktijkbestemming in het bestemmingsplan zou worden opgenomen. De praktijk wordt echter op korte termijn verplaatst. Daarmee trekt de heer Lagro zijn zienswijze in. Dat betekent dat in de toekomst op dit adres geen zelfstandige huisartsenpraktijk meer mogelijk is en resteert uitsluitend de bestemming 'wonen'. Het blijft echter wel mogelijk om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen, binnen de daarvoor geldende voorwaarden. De heer Kooijman verwijst naar de eventuele wens van de heer Lagro om op het perceel een nieuwe woning te realiseren. Op basis van gedane toezeggingen zou een tweede woning mogen worden gerealiseerd. Hij vraagt of eenieder bij de Raad een aanvraag voor een projectbesluit kan indienen, zodat op basis daarvan een toekomstig plan kan worden gerealiseerd en geen extra onderzoeken nodig zijn, maar gebruik kan worden gemaakt van de onderzoeken die reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Hij verwijst wat dit betreft naar het coördinatiebesluit. De heer Kramer geeft aan dat het voormalige projectbesluit in de Wro is vervangen door de uitgebreide Wabo-procedure. De overgangstermijn naar de Wabo is inmiddels verstreken. Een dergelijke Wabo-aanvraag wordt bij het College ingediend. Om van deze procedure gebruik te mogen maken, vraagt het College de Raad vervolgens om een 'verklaring van geen bedenkingen'. Daar hoort echter wel een ruimtelijke onderbouwing bij met alle nodige onderzoeken. Als de betreffende onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan reeds op het juiste detailniveau zijn uitgevoerd, zouden deze kunnen worden overgenomen. Voor deze specifieke vraag zijn echter nog geen onderzoeken gedaan. Als de Raad mee wil werken aan het realiseren van een tweede woning ter plaatse, dan is dat mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid op basis van een verzoek van indiener. Dan zou een aantal onderzoeken nu reeds moeten worden uitgevoerd en kunnen de detailonderzoeken plaatsvinden ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan. Het is ook mogelijk om geen bouwplan in het bestemmingsplan op te nemen en te zijner tijd een uitgebreide Wabo-procedure te volgen.
- ⇒ **Dierenasiel (inspreekreactie 4.B)** – De heer Kooijman informeert naar de realiteitswaarde van het verzoek om een bebouwingspercentage van 75 procent voor het totale kavel vast te stellen. Hij gaat er van uit, dat geen sprake is van 'gebouwen' wanneer de betreffende bouwwerken ongefundeerd zijn.

Mevrouw Sluizeman geeft aan, dat het College in eerste instantie naar de huidige situatie heeft gekeken. Het hoofdgebouw is met enige uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Kijken naar het geldende bestemmingsplan, zijn er meer bouw mogelijkheden. Het College ziet geen bezwaar om tegemoet te komen aan het verzoek, uitgaande van het opnemen van een groter bouwvlak en het hanteren van een bebouwingspercentage. Vanwege eventuele geluidsoverlast mag de bebouwing echter niet voorbij het hoofdgebouw en de woningen aan de Passewaaij worden gesitueerd. Om te kunnen beoordelen of de kattenren als een 'gebouw' moet worden aangemerkt, dan wel als een 'bouwwerk, niet zijnde gebouw', zal dit inzage in de bouwtekeningen vragen.

Inspreker zegt toe om de bouwtekening naar de Griffie te sturen.

⇒ **Winkelcentrum Passewaaij, vestiging AH (inspreekreactie 4.C)** – De heer Kooijman begrijpt dat op ambtelijk niveau reeds gesprekken hebben plaatsgevonden. Hij informeert naar de bereidheid van het College om de gewenste uitbreiding op de verdieping toe te staan. Hij vraagt of in het eerdere overleg ook is gesproken over de discrepantie tussen goothoogte en nokhoogte teneinde realisatie mogelijk te maken.

Mevrouw Sluizeman verwijst naar de Detailhandelsnota. Hierin wordt inderdaad onderbouwd dat ruimere supermarkten wenselijk zijn. In dat kader is de uitbreiding in het Voorontwerp Bestemmingsplan opgenomen. In relatie tot de Detailhandelsnota heeft het College er geen bezwaar tegen om het verzoek van indiener ten aanzien van de opbouw boven de huidige winkel toe te staan, zij het op voorwaarde dat in de opbouw alleen winkelondersteunende voorzieningen mogelijk zijn. Deze beperking sluit echter aan bij de wens van de indiener van de zienswijze. Ook wat betreft de goot- en nokhoogte is sprake van een geringe verhoging. Het College acht het niet bezwaarlijk om op dit punt aan de indiener tegemoet te komen. Mevrouw Sluizeman bevestigt dat in het overleg de wensen van de indiener zijn besproken. Daarbij is ook de procedure geschetst.

De voorzitter stelt dat de besluitvorming vanzelfsprekend aan de Raad is.

De heer Kooijman vraagt van welke detailhandelsnota wordt uitgegaan. Mevrouw Sluizeman antwoordt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan in principe wordt uitgegaan van het vastgestelde beleid, zijnde de vastgestelde Detailhandelsnota.

De heer Van den Burg wijst er op dat de Detailhandelsnota geen juridisch instrument is. In 2010 is door de Raad besloten om deze nota te herijken, leidend tot vaststelling in 2012. Spreker verwijst naar de gesprekken met ondernemers in Winkelcentrum Passewaaij en de behoefte aan 'upgrading'. Hij vraagt hoe het bestemmingsplan wordt ingericht en hoe dit zich verhoudt – qua vierkante meters – ten opzichte van andere supermarkten in Tiel

Mevrouw Sluizeman geeft aan dat weliswaar met Ahold is gesproken over de plannen, maar er zijn geen toezeggingen gedaan wat betreft de opbouw. Er is, wat betreft het winkeloppervlak, wel gekeken naar de andere Tielse supermarkten. De uitbreiding, inclusief de opbouw, valt binnen de normen in de Detailhandelsnota, wat betreft verruiming van de supermarkten.

De heer Kooijman geeft aan dat in de Detailhandelsnota onderscheid wordt gemaakt tussen bruto vloeroppervlak voor verkoop/opslag en voor ondersteunende diensten.

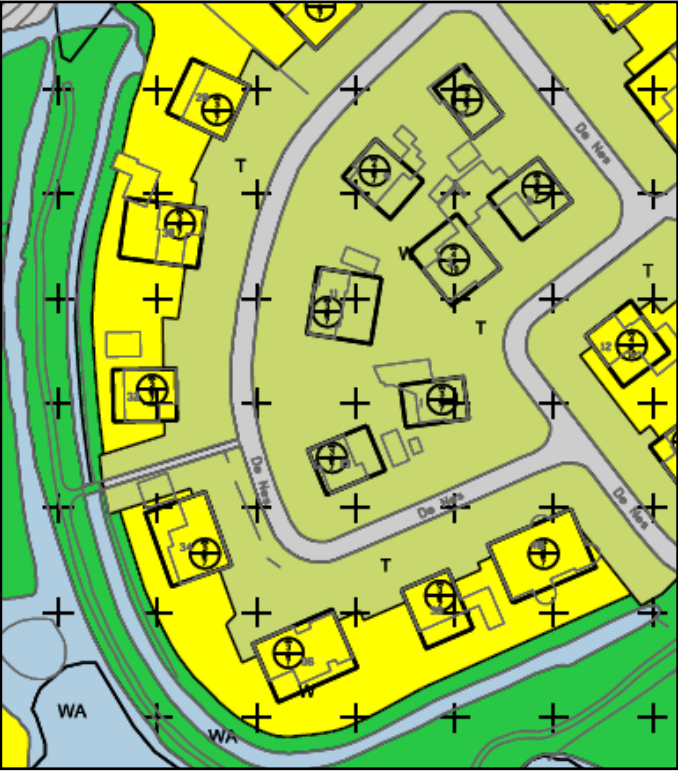
Mevrouw Sluizeman bevestigt dit onderscheid. In de beoordeling is ook gekeken naar hetgeen de Gemeente in de toekomst voorstaat ten aanzien van de detailhandel in Tiel.

6. Sluiting

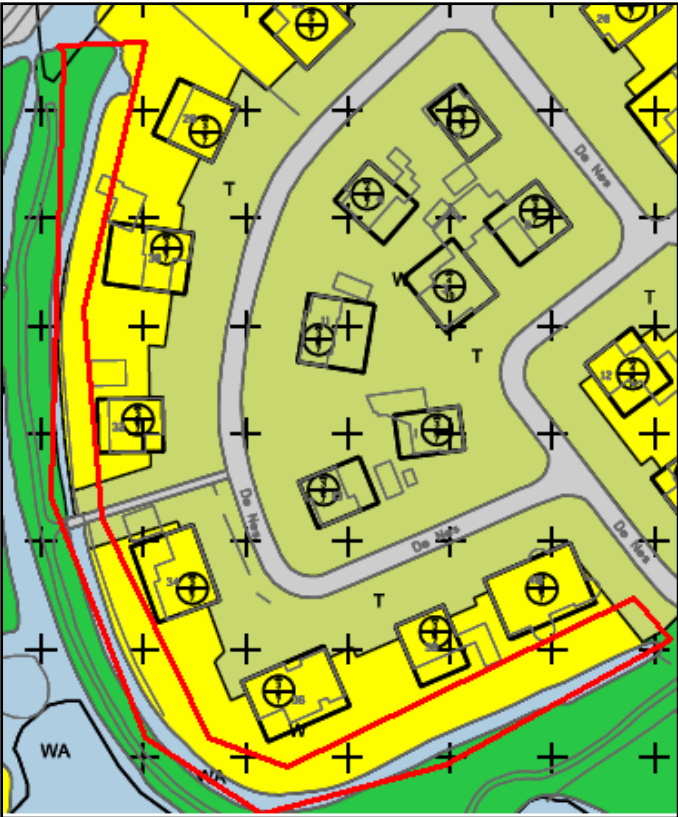
De voorzitter sluit de hoorzitting om 22.35 uur

Bijlage 1 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 3d

ontwerp bestemmingsplan

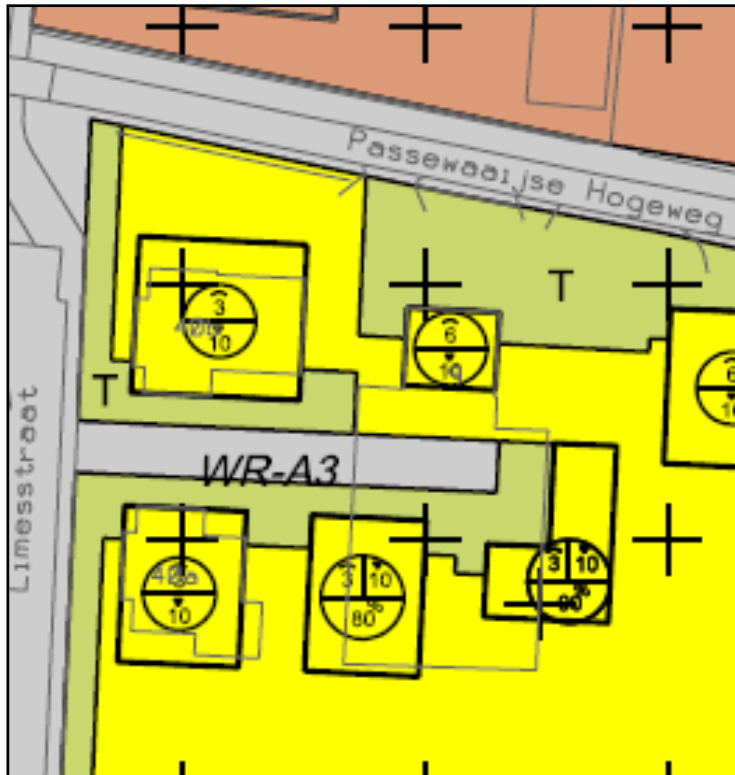


voorstel college:

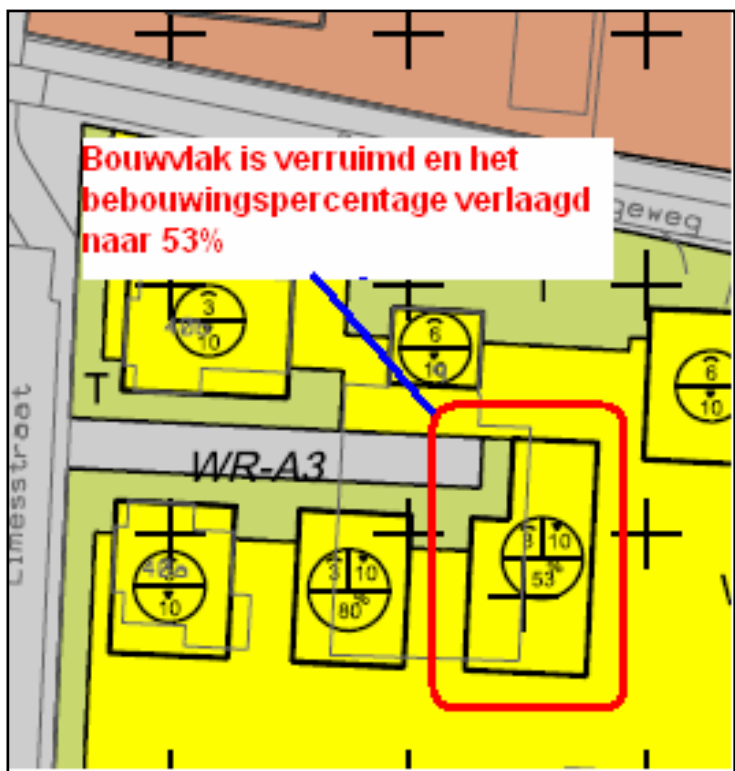


Bijlage 2 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 5a

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:



stedenbouwkundig advies

Het perceel valt binnen de zone Passewaaijse Hogeweg, zoals vastgesteld in Stedenbouwkundig ontwerp Passewaaij fase 6. Binnen deze zone zijn bebouwing afgewisseld met nieuwbouw en voorzieningen op ruime kavels beoogd. Verder ligt het perceel in de noordzuid gerichte groenzone, zoals gesteld in Stedenbouwkundig ontwerp Passewaaij fase 6. In deze groenzone zal zoveel mogelijk (bestaand) groen worden geïntegreerd waarbij eventuele bebouwing in een lage dichtheid aanwezig kan zijn.

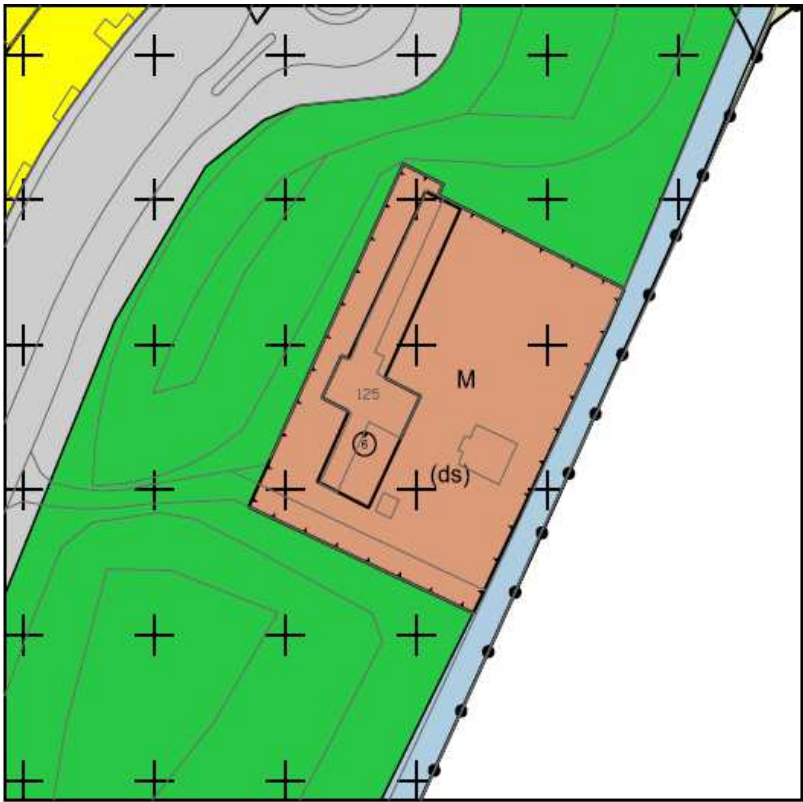
Indien er gebouwd wordt dient de inrichting van het perceel (Tiel, H 1489) dus te voldoen aan de kenmerken van beide zones; bufferzone en groenzone.

Verder is in het Bestemmingsplan Passewaay zuid opgenomen dat "*In deze zone wordt uitgegaan van een open bebouwing in grotere eenheden, in de sfeer en karakter passend bij de te handhaven bebouwing*".

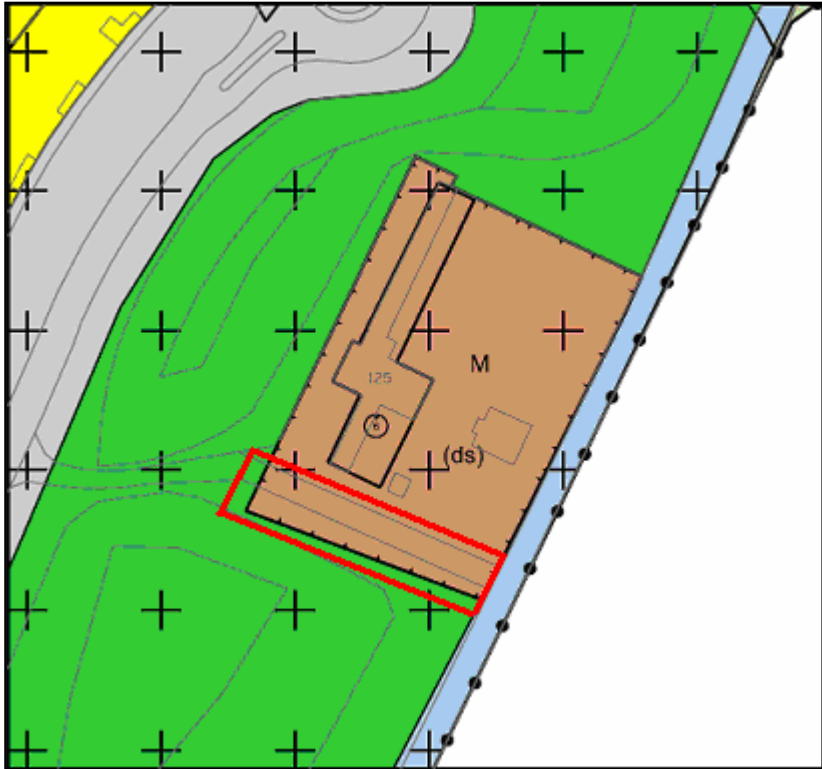
De woningen in de omgeving hebben een gevarieerde oppervlakte. Deze varieert van 85 m², 110 m² (kleiner dan 130 m²) tot 150 m² (groter dan 130 m²). Het perceel is echter niet 1 op 1 te vergelijken met de andere woningen in zijn omgeving. Dit perceel ligt namelijk, in afwijking van de omliggende woningen, als enige in de noord-zuid gerichte groenzone, zoals gesteld in het Stedenbouwkundig ontwerp Passewaaij fase 6. Bovendien was dit perceel van oorsprong deels bestemd als 'Structureel Groen'. Hierdoor zijn geen omvangrijke woningen gewenst en is hier een normaal gemiddeld oppervlak van maximum 130 m² (afstemming planologische bestaande rechte) aangehouden.

Bijlage 4 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot zienswijze 11a

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:

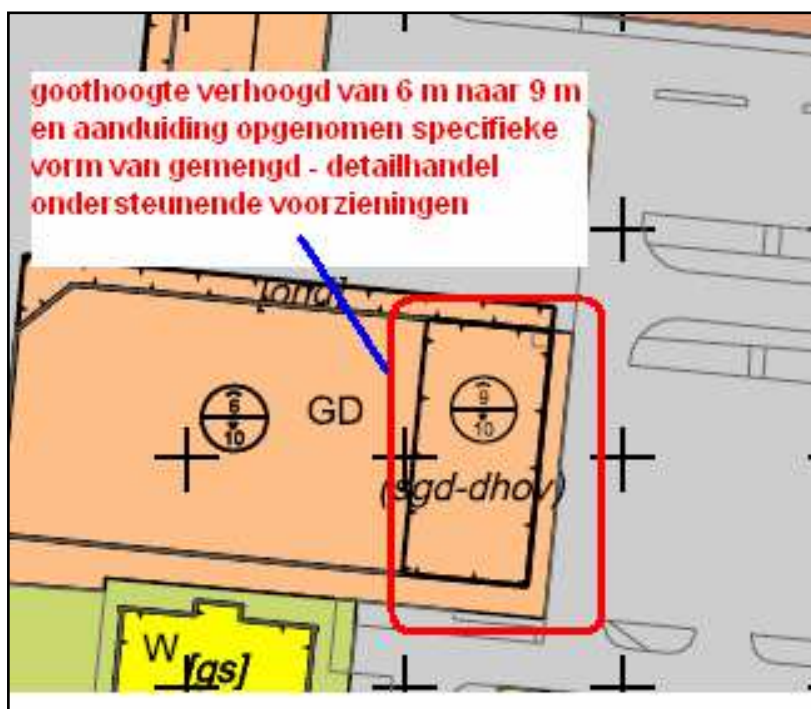


Bijlage 5 wijzigingsvoorstel college betrekking tot zienswijze 13b

ontwerp bestemmingsplan



advies hoorcommissie

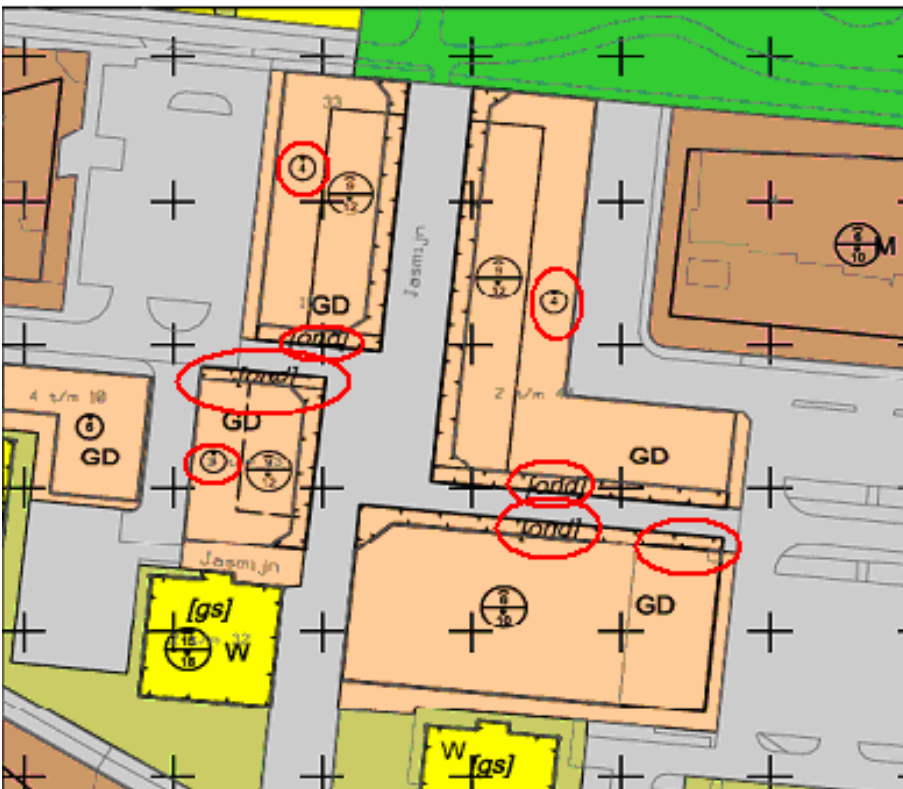


Bijlage 6 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V1 en V2

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:



Bijlage 7 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V3

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:

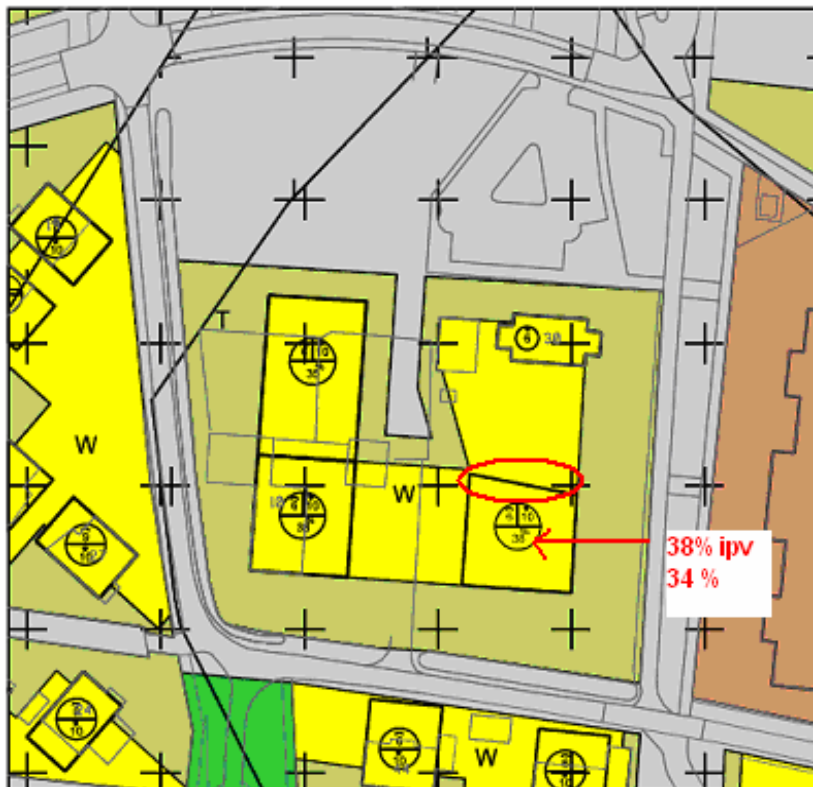


Bijlage 8 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V4

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:

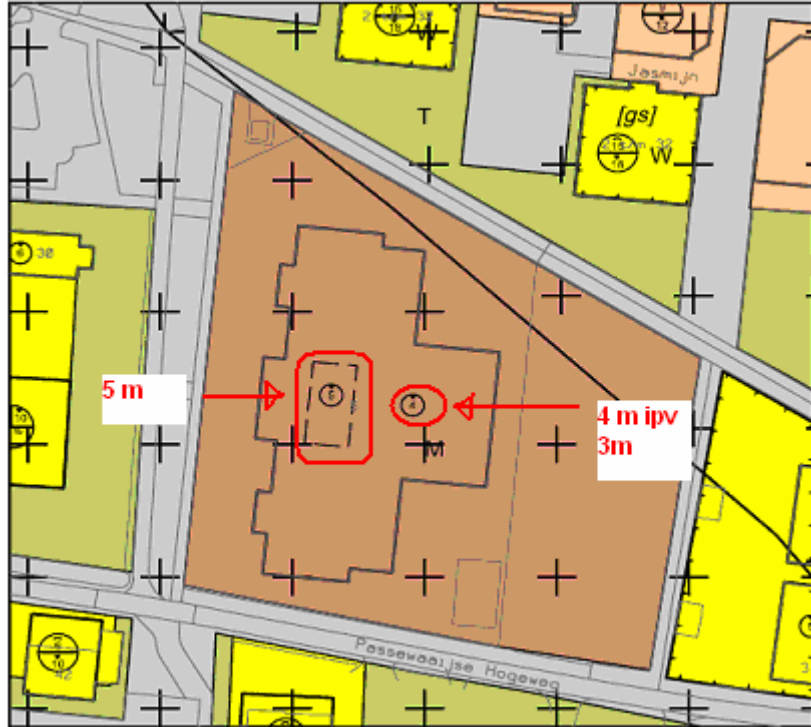


Bijlage 9 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V5

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:



Bijlage 10 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijzigingen V7 en V8

ontwerp bestemmingsplan

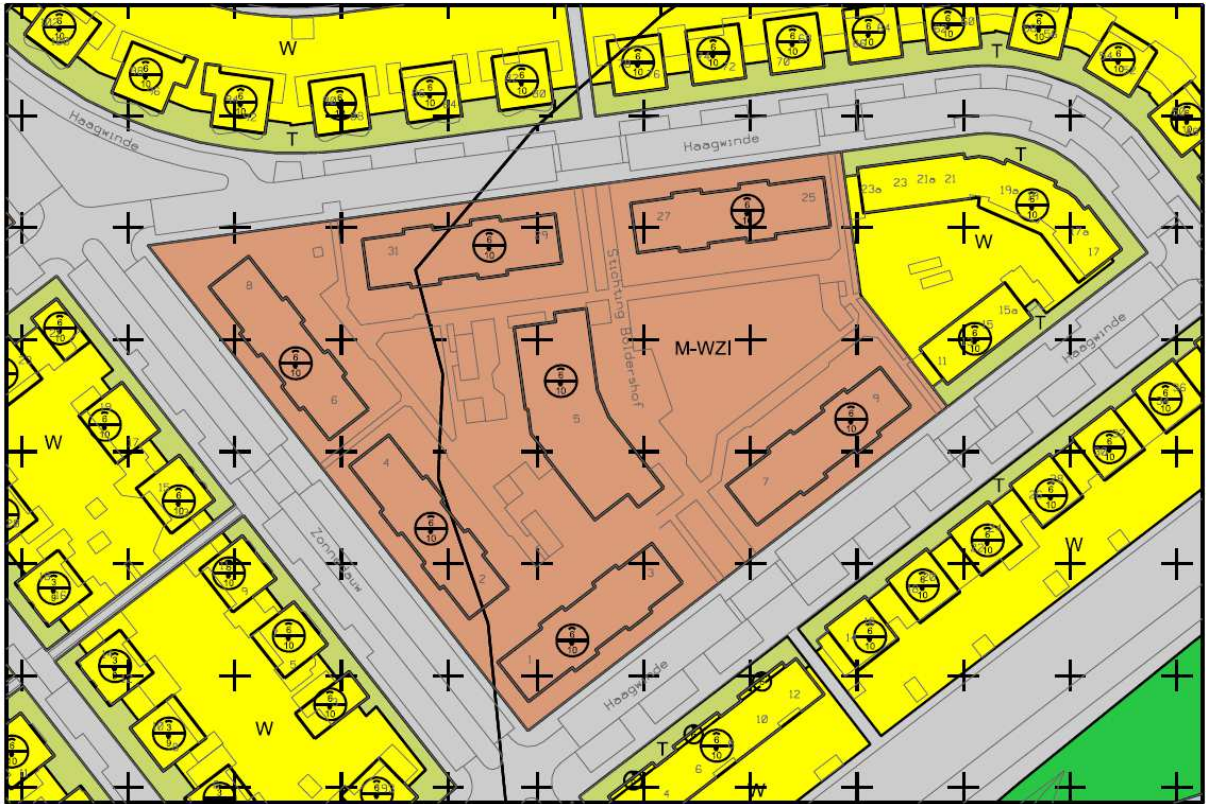


voorstel college:

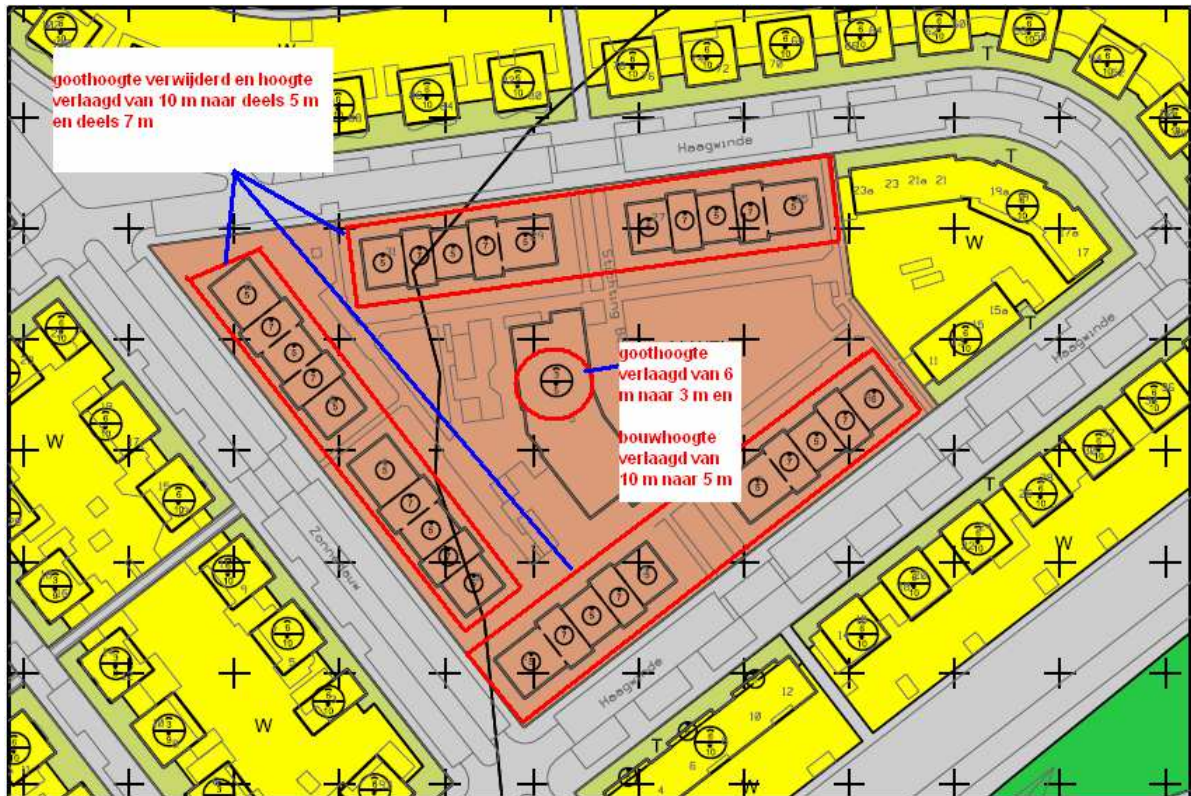


Bijlage 11 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V9

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:

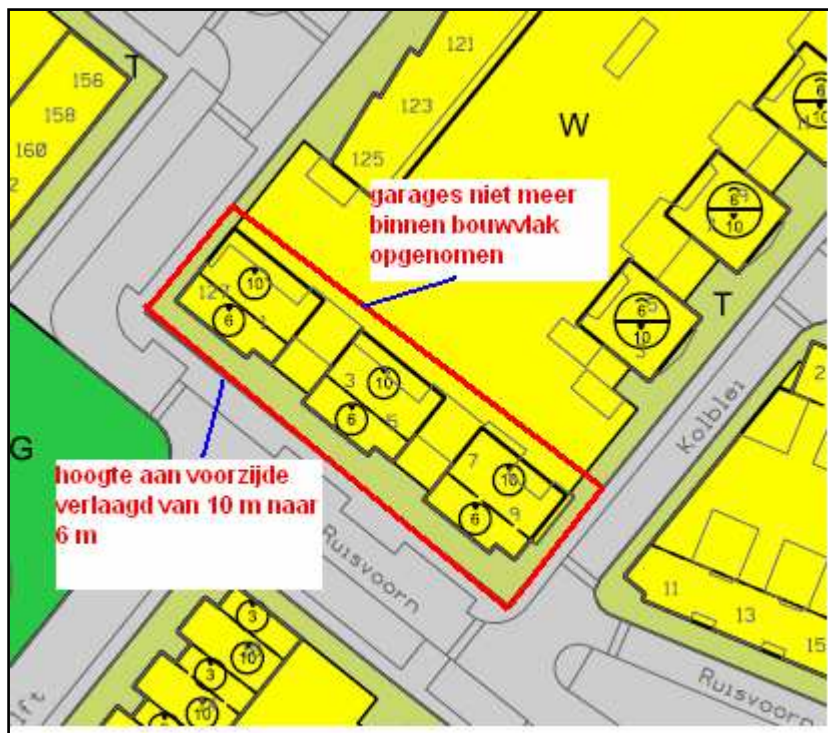


Bijlage 12 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V11

ontwerp bestemmingsplan

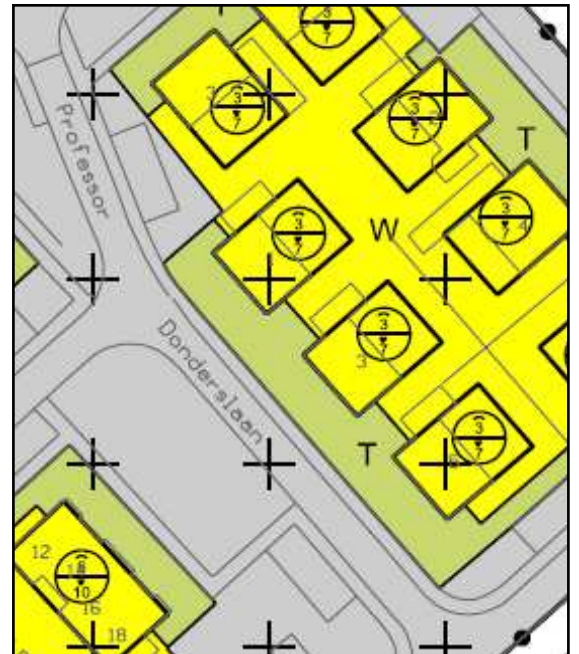
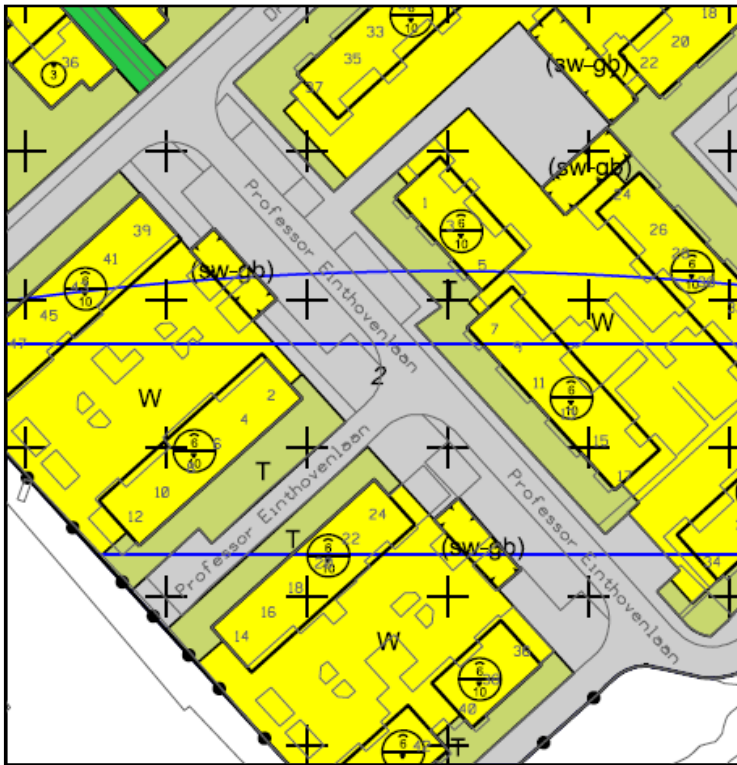


voorstel college:

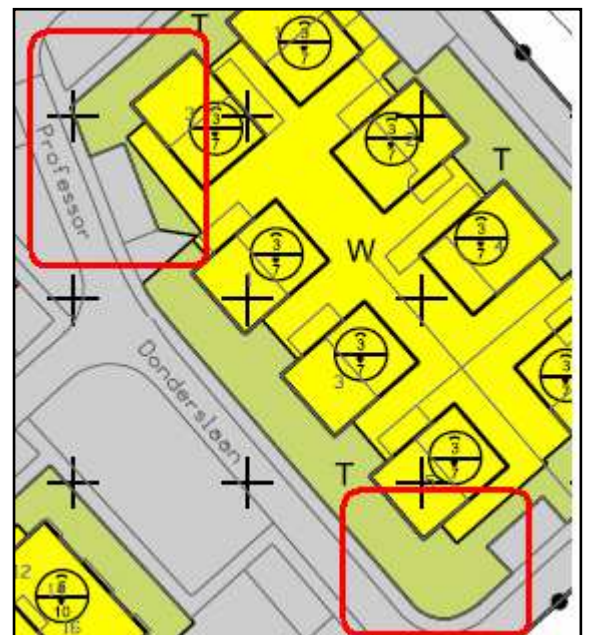
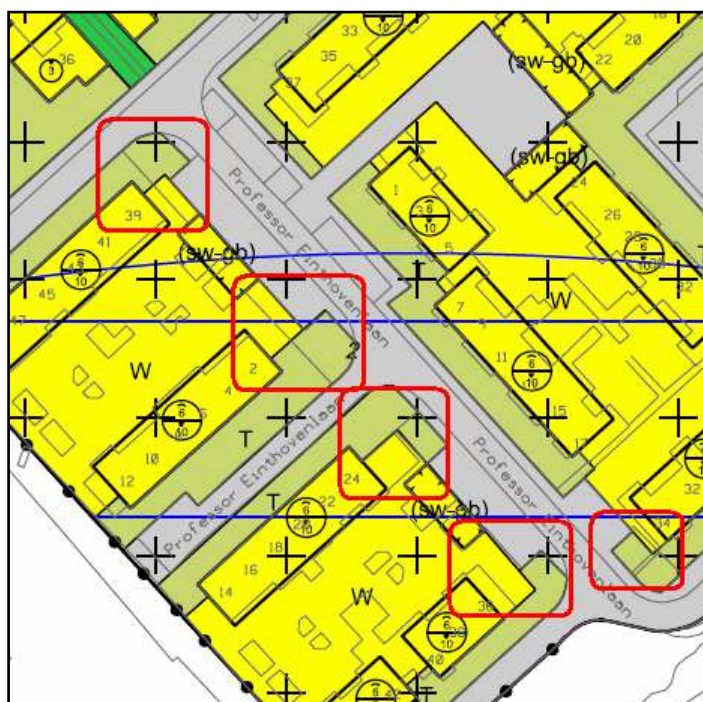


Bijlage 13 wijzigingsvoorstel college met betrekking tot ambtelijke wijziging V13

ontwerp bestemmingsplan



voorstel college:



Stedenbouwkundig advies

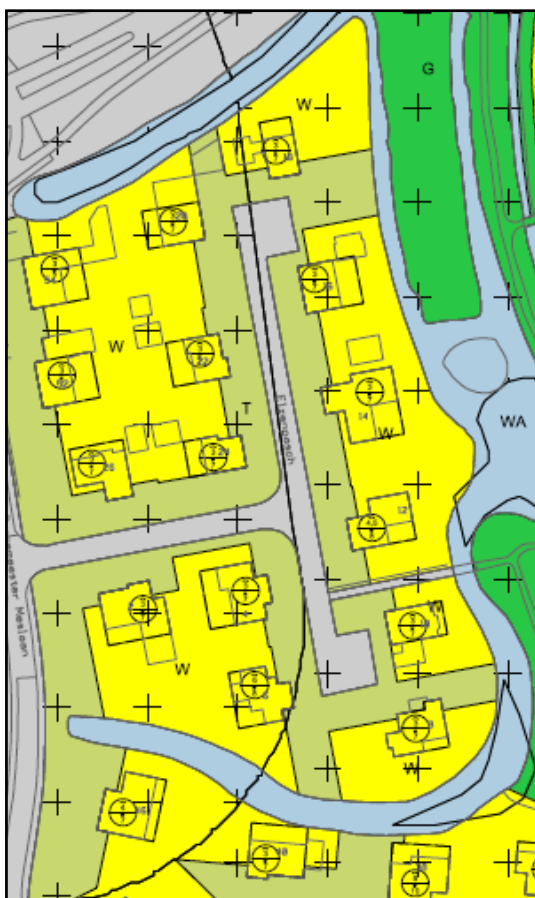
Park De Elzenpasch is een voormalig landgoed in de gemeente Tiel, dat al decennialang gebruikt wordt als openbaar park. Het park is in Engelse landschapsstijl aangelegd en de natuurfunctie is, naast de verblijfsfunctie, belangrijk. De grenzen worden grotendeels gevormd door de aangrenzende achtertuinen van woningen. Het beeld wordt dus ook bepaald door de vormgeving van deze randen. Een harde rand, door bijvoorbeeld een (hoge) schutting, is hier niet gewenst. Een groene zone vrij van bebouwing en schuttingen geeft een goede overgang weer van openbaar park naar de aangrenzende woningen.

Wijziging planverbeelding

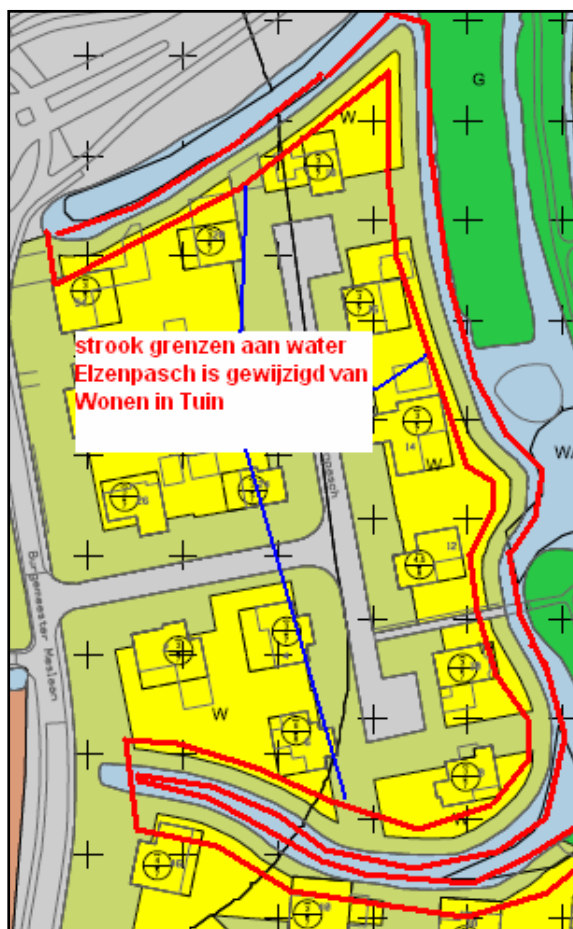
Integraal opnemen van de in het geldende bestemmingsplan slechts incidenteel aanwezige 4-meter-zone met beperkte bebouwingsmogelijkheden langs de watergang, en daar in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'Tuin' aan toekennen (wat binnen de huidige bestemmings-systematiek de gangbare wijze van beperking van de bebouwingsmogelijkheden is).

(NB. Weliswaar is het op dit moment mogelijk om via de regeling voor vergunningvrije bouwwerken meer te bouwen dan gewenst, maar dat is onvermijdelijk. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is echter wel relevant, want de regeling voor vergunningvrije bouwwerken kan binnen de bestemmingsplanhorizon van tien jaar [opnieuw] gewijzigd worden.)

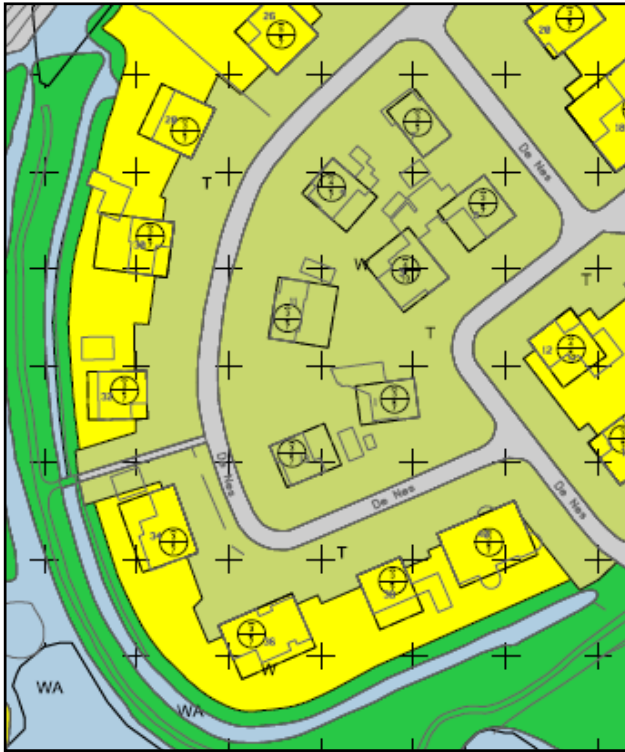
ontwerp bestemmingsplan



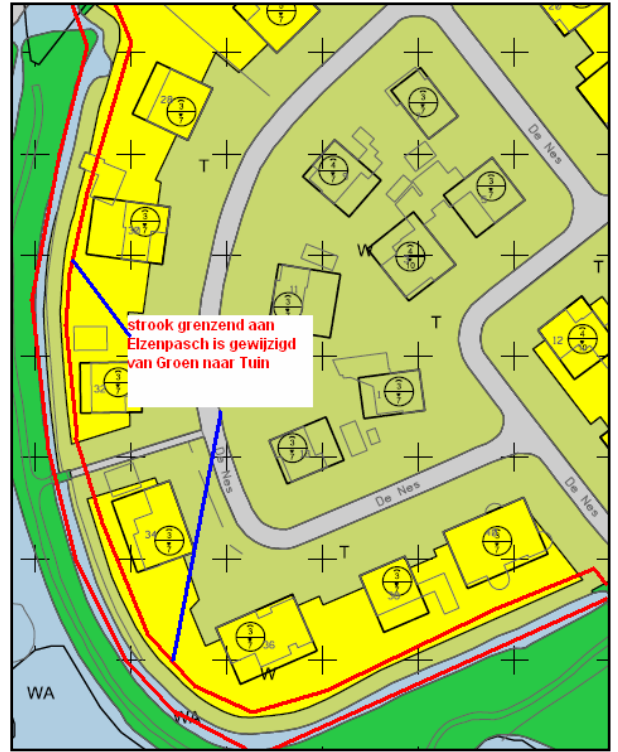
advies hoorcommissie



ontwerp bestemmingsplan

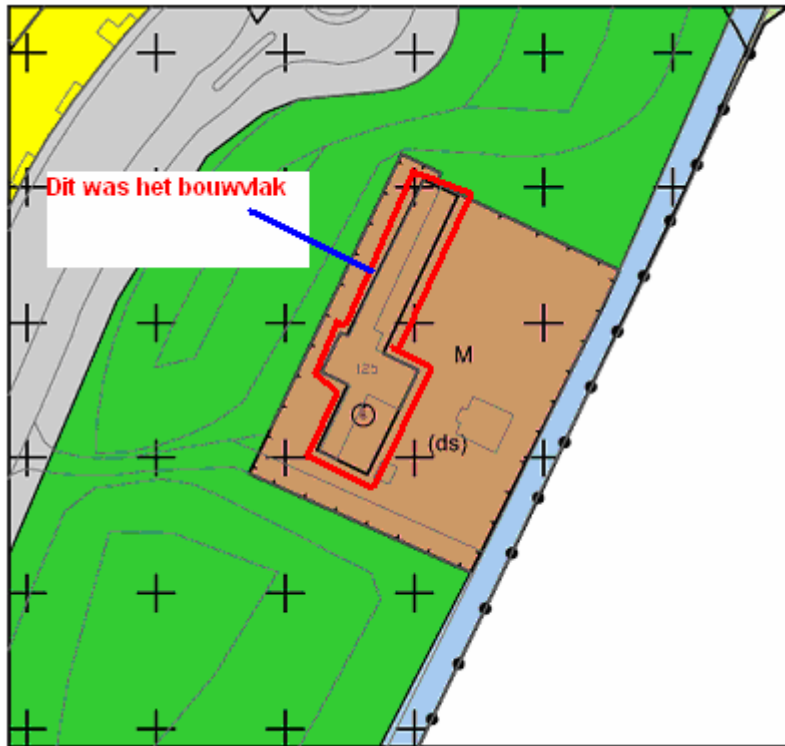


advies hoorcommissie

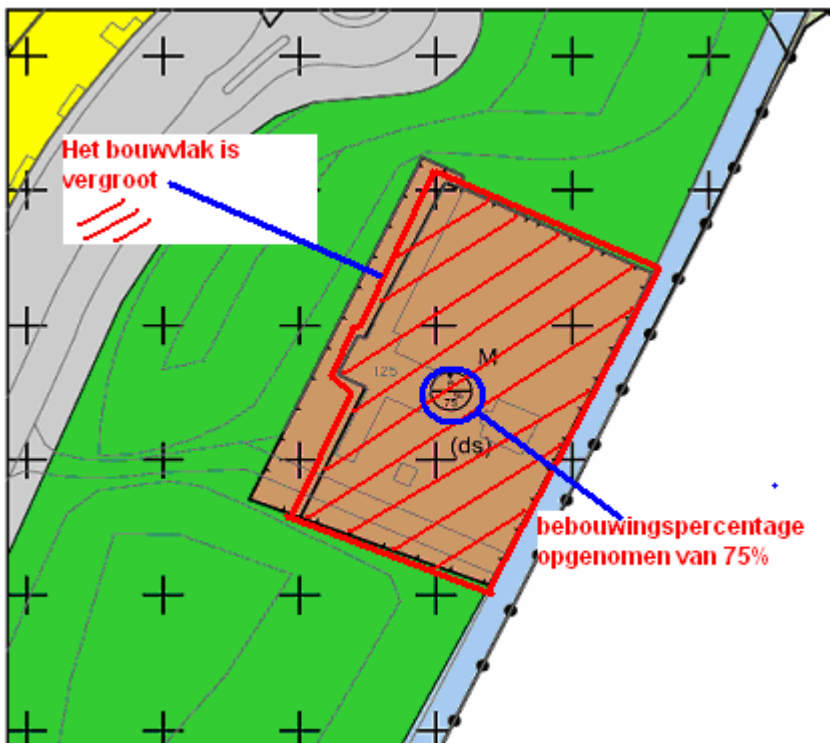


Bijlage B advies hoorcommissie met betrekking tot zienswijze 11c

ontwerp bestemmingsplan



voorstel hoorcommissie:



Stedenbouwkundig advies

Hoewel de locatie niet is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, ligt de locatie wel buiten de bebouwde kom. Het perceel ligt aan de westzijde van de Lingeweg. Aan deze zijde zijn slechts sporadisch enkele vrijstaande woningen aanwezig. Aan de oostzijde (de overzijde) ligt de bebouwing van Tiel. De Lingeweg vormt hier de scheiding tussen stad en platteland (buitengebied).

Woningbouw zou hier alleen mogelijk zijn als deze functie ondergeschikt is aan de beoogde functies van parkzone en recreatie (ambitie van ontwikkeling van een recreatieve hoofdstructuur en parkzone langs de stadsrand uit de Structuurvisie Tiel 2010) en als de verschijningsvorm en de typologie afgestemd is op de overige woningen in deze zone. Eén woning is derhalve maximaal mogelijk

Landschappelijk gezien dient deze woning vrijstaand te zijn. De typologie is dan in overeenstemming met die van de woningen die in de omgeving aanwezig zijn in het buitengebied (en aan de overzijde, direct langs de Lingeweg). Meerdere vrijstaande woningen zijn echter niet wenselijk, omdat een dergelijke rij van vrijstaande woningen een te stedelijk karakter zal hebben. Langs de westzijde van de Lingeweg, met een lengte van circa 1,5 km., liggen namelijk op dit moment slechts drie woningen met een minimale onderlinge afstand van 150 meter. Meerdere vrijstaande woningen over de beperkte breedte van de locatie in kwestie (60 meter) is niet passend in de omgeving.

Voor wat betreft de maatvoering van de woning dient - gelet op de landelijke ligging van het perceel - aansluiting te worden gezocht bij de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit geeft een maximale goothoogte van 4,5 m, een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale inhoud van 600 m³. Dit stemt overeen met de woningen in de omgeving.

Planeconomisch advies

Om een beeld te kunnen vormen of ontwikkelen financieel mogelijk is, is er een grond- en vastgoed exploitatie opgesteld.

De locatie betreft een garage met diverse opstallen en een tankstation. Het perceel is 3130 m² groot en is 100% verhard. In 2008 is het object gekocht door Plein Ontwikkeling BV voor een bedrag van € 610.000,= k.k. In de akte van levering wordt vermeld dat koper een verkennend bodemonderzoek heeft laten uitvoeren. Hieruit is geconcludeerd dat er bodemverontreiniging aanwezig is en dat schoning van deze verontreiniging € 250.000,= kost. Verder wordt vermeld in de akte van levering dat er asbest en een ondergrondse tank aanwezig zijn.

Om de locatie bouwrijp te maken moeten de aanwezige opstallen (met asbest) en verhardingen worden gesloopt, de bodem gesaneerd en ondergrondse tank verwijderd. De uitvoeringen van deze werkzaamheden kosten € 390.000,=. De koopsom wordt verhoogd met de kosten koper en rente vanaf 2008. Dit betekent dat de investering om van de locatie een bouwperceel te maken totaal € 1.165.000,= bedraagt.

Nadat de locatie bouwrijp is gemaakt kan er een woning worden gerealiseerd. Afhankelijk van de keuze en/of mogelijkheden kunnen dat minimaal 1 of maximaal 6 vrijstaande woningen worden (rekening houdend met het gegeven dat intensievere bebouwing cq hoogbouw in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied niet is toegestaan).

De stichtingskosten voor 1 woning bedragen € 365.000,= (excl.btw). Een vrijstaande woning (600m³) op deze locatie zal een marktaandeel hebben van circa € 775.000,= v.o.n. Excl.btw is dit een bedrag van € 651.000,=. Na aftrek van de stichtingskosten bedraagt de opbrengst voor het perceel circa € 286.000,=, de investering bedraagt € 1.165.000,=. Dit geeft een verlies van € 879.000,-. Wanneer er maximaal 6 vrijstaande woningen worden gerealiseerd bedraagt de opbrengst voor de grond circa € 894.000,=, dit geeft een verlies van circa € 321.000,=.

Zelfs na invulling van een maximale invulling kan de totale investering niet worden terug verdiend. Indien intensieve bebouwing wel toegestaan zou zijn, moeten er ten minste 24 twee-onder-een-kapwoningen of 36 rijenwoningen gerealiseerd worden om een investering van € 1.1.65.000,= te dekken. Deze opgave past niet binnen een oppervlakte van 3130 m2.

Winstgevend ontwikkelen binnen dit plangebied is niet mogelijk. De totale investering van € 1.165.000,= is te hoog om binnen een oppervlakte van 3130 m2 terug te verdienen.

Haalbaarheid voor 1 vrijstaande woning

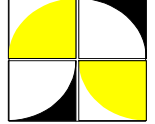
Omschrijving		Incl.btw	excl.btw	
Huidige economische waarde (koopsom+rente)	€ 775.000			
Kosten bouw/woonrijp maken (incl. €250.000 sanering)			€ 390.000	
Totale kosten perceel (oppervlakte perceel 3130m2)			€ 1.165.000	
Aantal te realiseren woningen	1			
Koopsom woning (v.o.n.)		€ 775.000	€ 651.000	
Stichtingskosten woning			€ 365.000	
Waarde perceel			€ 286.000	
Negatief resultaat			€ 879.000	

Haalbaarheid voor 2 vrijstaande woningen

Omschrijving		Incl.btw	excl.btw	
Huidige economische waarde (koopsom+rente)	€ 775.000			
Kosten bouw/woonrijp maken			€ 390.000	
Totale kosten perceel (oppervlakte perceel 3130m2)			€ 1.165.000	
Aantal te realiseren woningen	2			
Totale koopsom woning (v.o.n.)		€ 1.370.000	€ 1.151.000	
Stichtingskosten woningen			€ 710.000	
Opbrengst percelen			€ 441.000	
Negatief resultaat			€ 724.000	

Haalbaarheid voor 6 vrijstaande woningen (maximale indeling)

Omschrijving		Incl.btw	excl.btw	
Huidige economische waarde (koopsom+rente)	€ 775.000			
Kosten bouw/woonrijp maken			€ 520.000	
Totale kosten perceel (oppervlakte perceel 3130m2)			€ 1.215.000	
Aantal te realiseren woningen	6			
Totale koopsom woningen (v.o.n.)		€ 2.670.000	€ 2.244.000	
Stichtingskosten woningen			€ 1.350.000	
Opbrengst percelen			€ 894.000	
Negatief resultaat			€ 321.000	



MEMO

BERICHT

aan: Gemeenteraad
van: College van b&w
datum: 13 maart 2012
onderwerp: rondweg Passewaaij
bijlage: Planning bestemmingsplan Tiel Zuid – Rondweg Passewaaij

- *In de commissie Ruimte van 21 februari 2012 is afgesproken dat in het raadsboek een planning wordt opgenomen voor een apart bestemmingsplan "Rondweg Passewaaij".*

In voorliggend memo wordt een planning gegeven voor een apart bestemmingsplan Tiel Zuid – Rondweg Passewaaij. Ook wordt ingegaan op de coördinatie regeling en het voorbereidingsbesluit die in dit kader aan de orde zijn gekomen in dezelfde vergadering.

Planning bestemmingsplan

Een bestemmingsplan voor de rondweg Passewaaij zou in mei 2013 kunnen worden vastgesteld (zie bijlage), onder voorbehoud dat de rondweg wordt opgenomen in de Perspectievennota (met het oog op de economische uitvoerbaarheid). Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen (november 2013) kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Vorbereidingsbesluit (art. 3.7 Wro)

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee ongewenste bouw- en aanlegactiviteiten kunnen worden geweerd, die nog op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. In een voorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt.

De gronden ter plaatse van de rondweg Passewaaij zijn in eigendom van de gemeente en hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Structureel groen'.

Conclusie: een voorbereidingsbesluit heeft in deze situatie geen toegevoegde waarde.

Gemeentelijke coördinatie regeling (art. 3.6.1 Wro)

In de Wro is bepaald dat de gemeenteraad categorieën van gevallen (via een coördinatieverordening) of projecten (coördinatie op maat) kan aanwijzen, waarbij de voorbereiding en bekendmaking van onder andere een bestemmingsplanwijziging wordt gecoördineerd met nader aan te duiden besluiten. Voorwaarde is dat de besluiten gericht zijn op de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk *ruimtelijk* beleid.

Met coördineren bedoelt de wetgever dat besluiten die met elkaar samenhangen voor bijvoorbeeld één bouwproject, zoals een omgevingsvergunning en een bestemmingsplanwijziging, in één procedure worden voorbereid. De coördinatie regeling maakt het mogelijk om omgevingsvergunning en bestemmingsplan tegelijk te verlenen, respectievelijk vast te stellen.

Zienswijzen en beroep tegen omgevingsvergunning en bestemmingsplan worden in één procedure afgehandeld. Omdat het bestemmingsplan één van de te coördineren besluiten is, is beroep slechts mogelijk bij één instantie, namelijk rechtstreeks bij de Raad van State. Bovendien bepaalt de Wro dat de Raad van State binnen zes maanden uitspraak doet (in plaats van binnen één jaar).

Aandachtspunten bij toepassing van de coördinatieregeling

De coördinatieregeling beoogt een versnelling en versimpeling van meerdere procedures door één procedure. Door de gecoördineerde voorbereiding wordt de samenhang tussen de te nemen besluiten duidelijk (transparantie). Voor belanghebbenden heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming wordt vereenvoudigd en versneld, omdat tegen het pakket van gecoördineerde besluiten in één keer beroep kan/moet worden ingesteld bij de Raad van State.

Omdat voor de realisering van de rondweg zowel een omgevingsvergunning als een bestemmingsplan nodig is, moeten - als de coördinatieregeling wordt toegepast - al in een vroegtijdig stadium alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd (dit betekent met name iets voor het archeologisch onderzoek, dat normaliter niet uitgevoerd hoeft te worden in het kader van het bestemmingsplan).

Een ander aandachtspunt is, dat een negatieve uitspraak voor één van de besluiten gevolgen kan hebben voor daarmee samenhangende besluiten. In een niet gecoördineerde procedure kan zich overigens een vergelijkbare situatie voordoen. Bij een negatieve uitspraak over het bestemmingsplan kan namelijk ook de omgevingsvergunning niet verleend worden.

Verder moet worden vermeld, dat het verminderd aantal bezwaar- en beroepsmogelijkheden door derden als nadeel kan worden ervaren. Vanuit de initiatiefnemer geredeneerd, is dit juist een voordeel.

De coördinatieregeling is vooral bedoeld als een praktisch instrument. Een vloeiende uitvoering staat of valt met flexibiliteit. Wanneer op voorhand duidelijk is dat een gecoördineerde procedure juist vertragend werkt, schiet de regeling haar doel voorbij.

De onderzoeksplicht kan in het geval van de rondweg vertragend werken. Op basis van het *Parapluplan archeologie* is vergunningverlening niet mogelijk zonder archeologisch onderzoek. Indien voor aanleg van de rondweg uiteindelijk proefsleuvenonderzoek noodzakelijk zal blijken te zijn (wel te verwachten in Passewaaij) kan het archeologisch onderzoek ruim een half jaar in beslag nemen. In een gecoördineerde regeling moet dit onderzoek binnen de bestemmingsplanprocedure worden uitgevoerd.

Eerdere ervaringen in Tiel

Tot nu toe zijn er nog geen initiatiefnemers in Tiel geweest, die aangegeven hebben van deze coördinatieregeling gebruik te willen maken. Onzekerheid speelt hier meestal een rol. Vaak wil men zekerheid hebben of het nieuwe planologische regime ook standhoudt, voordat kosten worden gemaakt voor het opstellen van een gedetailleerde aanvraag en de daarvoor vereiste onderzoeken. Ook onzekerheid over de economische situatie is een factor in de afwegingen.

Conclusie

- De coördinatieregeling levert bij de aanleg van de rondweg geen onderzoekstijdwinst, maar naar verwachting wel procestijdwinst (i.v.m. minder beroepsmogelijkheden). Keerzijde hiervan is dat de rondweg Passewaaij een maatschappelijk gevoelig project is, waarvoor de raad het wenselijk zou kunnen achten om meer inspraak- en rechtsmiddelen open te stellen om draagvlak voor de aanleg te creëren, bijvoorbeeld bij de bewoners van buurten 5 en 6.
- De gemeente neemt het risico dat kosten gemaakt worden - voor bijvoorbeeld archeologisch onderzoek - terwijl geen zekerheid bestaat dat het bestemmingsplan standhoudt.
- Om de coördinatieregeling niet uit te sluiten is het noodzakelijk om het archeologisch onderzoek al bij de voorbereiding van het bestemmingsplan uit te voeren (in de planning wordt gerekend met start op 1 april 2012).

Het is wel aan te bevelen om het coördinatiebesluit pas te nemen, nadat het resultaat van het archeologisch onderzoek beschikbaar is dan wel als het eventueel benodigde selectiebesluit is

genomen. Dan pas is de voornaamste bron van onzekerheid weggenomen en is in inzichtelijk of procestijdwinst daadwerkelijk binnen bereik is.

burgemeester en wethouders

de loco-secretaris, de burgemeester
T. van Kalkeren Ir. J. Beenakker

Planning bestemmingsplan Tiel Zuid – Rondweg Passewaaij

Uitgangspunten:

- processtart na collegebesluit groslijst Perspectievennota
- tracé staat niet ter discussie
- financiering nog niet definitief (indicatief €1,5 à 2,5 mln)
- geschatte onderzoekskosten €45.000,= (begroting, post onvoorzien)

Opnemen in de groslijst voor de Perspectievennota	college maart 2012
Programmabegroting	raad 14 november 2012
Herijking woningbouwprogrammering	raad 20 juni 2012

voorbereiding	start 1 april 2012	gereed				
		apr	mei	jun	jul	aug
Onderzoeksplicht* in het kader van een goede ruimtelijke ordening:						
<ul style="list-style-type: none"> • (kleine) aanpassing verkeersmodel 	3 weken	x				
<ul style="list-style-type: none"> • akoestisch onderzoek (start na verkeerstellingen) 	8 weken			x		
<ul style="list-style-type: none"> • historisch bodemonderzoek 	8 weken		x			
<ul style="list-style-type: none"> • vervolg bodemonderzoek (na historisch bodemonderzoek) 	12 weken					x
<ul style="list-style-type: none"> • luchtonderzoek 	8 weken		x			
<ul style="list-style-type: none"> • flora/fauna onderzoek 	3-6 weken		x			
<ul style="list-style-type: none"> • externe veiligheid 	nvt					
<ul style="list-style-type: none"> • watertoets 						
<ul style="list-style-type: none"> • planschaderisicoanalyse 	6 weken		x			
Opstellen en toetsen concept (voor)ontwerp	12 weken	november 2012				

procedure		zonder inspraak
College-besluit voorontwerp (inspraak, niet verplicht)	december 2012	-
College-besluit ontwerp (ter visie ligging)#	april 2013	december 2012
Raadsvaststelling (bezwaartermijn)	september 2013	mei 2013
Bestemmingsplan heeft rechtskracht	november 2013	juli 2013

*Archeologisch onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet nodig. De archeologie is gewaarborgd via overname van de regeling uit het *paraplubestemmingsplan Archeologie*. Archeologisch onderzoek (8-40 weken) is in dit geval vereist bij de vergunningprocedure.

In geval van toepassing van de gemeentelijke coördinatieprocedure (coördinatiebesluit raad uiterlijk in maart 2013 respectievelijk november 2012 indien geen inspraak) moet op dit moment tevens het resultaat van het archeologisch onderzoek beschikbaar zijn cq moet zonodig een selectiebesluit genomen zijn (vereiste voor de omgevingsvergunning).