

Agendapunt	:	6
Raadsvergadering	:	15 februari 2012
Kenmerk	:	SO/DKramer, RG/JvdBergh
Portefeuillehouder	:	C. van Rhee – Oud Ammerveld
Begrotingsprogramma	:	5
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Tiel West

Aan de raad,

**Beslispunt:**

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan *Tiel West*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 24-08-2011, het memo van wethouder C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld van 26-09-2011 en het memo van wethouder C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld van 16 januari 2012. De digitale versie van dit plan beschikbaar stellen onder NL.IMRO.0281.BP00004-va01.
2. Besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 24-08-2011.
3. Geen exploitatieplan vaststellen voor dit bestemmingsplan.
4. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding die is opgelegd t.a.v. bijlage 2, de notitie "Sturingsmogelijkheden van bestemmingsplan Tiel West", bekrachtigen.

**Inleiding**

Op 17 maart 2010 heeft de raad de gebiedsvisie Tiel West vastgesteld en een voorbereidingsbesluit voor Tiel West genomen. In deze gebiedsvisie zijn de kaders voor het nu voorliggende bestemmingsplan geformuleerd. Op basis daarvan is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, waarop inspraak mogelijk is geweest. De resultaten van de inspraak (en van het vooroverleg met de reguliere overlegpartners waaronder Rijk, waterschap en nutsbedrijven) zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Het raadsvoorstel bevat eveneens de resultaten van de zienswijze-procedure, zoals vervat in het advies van de hoorcommissie (zie ook onder draagvlak). Om diverse redenen wordt geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er is nu een raadsbesluit nodig om de procedure te vervolgen.

**Beoogd effect**

Uitvoering geven aan de Wet op de ruimtelijke ordening.

**Argumenten**

1a. *Dit voorstel is een vervolg op eerdere besluitvorming.* Dit ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de op 17 maart 2010 door uw raad vastgestelde kaders in de gebiedsvisie Tiel West.

1b. *Waarom wijzigen?* Zie het advies van de hoorcommissie (bijlage 1).

2. *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 actualisatieslag.

3. *Niet vereist vanuit afdeling 6.4 van de Wro (Grondexploitatie).* Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan en daarom geen noodzaak hiervoor middelen te reserveren. Zie de bijlage *Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West* (zoals opgenomen in de bijlagen bij het collegebesluit).

**Kanttekeningen**

1. *Acapteren restrisico externe veiligheid.* Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de mos-



kee aan de Tielervwaardlaan rechtstreeks mogelijk. Omdat deze uitbreiding is gelegen binnen het invloedsgebied van Kemira, is het *groepsrisico* berekend. Dit neemt hierdoor weliswaar toe, maar blijft onder de zogenaamde *oriëntatiewaarde*. De beperkingen in de zelfredzaamheid van de bezoekers en beperkingen voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp moeten worden ondervangen door bouwkundige en organisatorische maatregelen bij de moskee. Het *restrisico* kan op grond daarvan worden geaccepteerd.

Andere ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden zijn niet direct bestemd of waren reeds mogelijk vanuit de geldende bestemmingsplannen en vallen daarom niet onder de verantwoordingsplicht.

2. *Leerfoyer is niet expliciet opgenomen*. De SCW is de mogelijkheden van een zogenaamd 'leerfoyer' aan het onderzoeken in Tiel. Hierbij wordt gedacht aan een locatie op het Veilingterrein. Voor de korte termijn is de SCW aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn in het pand dat bekend staat als de Bikkelkamp. De plannen van de SCW bevinden zich nog in een initiatieffase en zijn nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Overigens is de wijzigingsbevoegdheid voor het Veilingterrein ruim opgezet (overeenkomstig het masterplan Stationsgebied) waardoor er daar voldoende mogelijkheden zijn om een vorm van dit concept te kunnen realiseren.

### **Draagvlak**

Het ontwerp (NL.IMRO.0281.BP00004-on01) heeft van 28 maart 2011 tot en met 9 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn 32 zienswijzen ingediend. Op 7 en 9 juni 2011 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

De resultaten van de zienswijze-procedure zijn vervat in het advies van de hoorcommissie (bijlage). Op diverse punten worden daarin wijzigingen 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). Mits geen beroep met voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Raad van State, treedt het bestemmingsplan aansluitend in werking.

### **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.

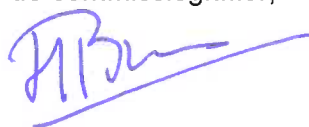
### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen andere dan reguliere financiële consequenties.

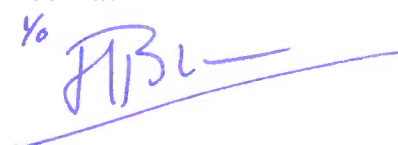
### **Bijlage(n)**

1. Selectie van bijlagen bij collegebesluit ontwerp bestemmingsplan Tiel West:
  - a. Ontwerp bestemmingsplan Tiel West (NL.IMRO.0281.BP00004-on01);
  - b. Notitie van wijzigingen;
  - c. Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West.
2. Notitie "Sturingsmogelijkheden van bestemmingsplan Tiel West" (t.a.v. dit document is door de voorzitter van de commissie Ruimte, de heer Th.J.M. van Oostrom, tevens voorzitter van de hoorcommissie op grond van artikel 86 lid 2 Gemeentewet en artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opgelegd. Voor raadsleden ligt deze notitie ter inzage bij de griffie)

De commissie Ruimte  
de commissiegriffier,



Voorzitter commissie Ruimte

Yo  


Advies commissie ruimte d.d.: 27 september 2011

De heer Stelling zou graag zien dat de wijzigingsbevoegdheden worden verkleind dan wel dat op korte termijn duidelijkheid wordt gegeven over de invulling. De heer Kooijman kondigt amendementen aan om wijzigingsgebieden te schrappen dan wel te verkleinen. De heren Van Wijk en Gradisen geven aan vooralsnog voorstander te zijn van het handhaven van de wijzigingsbevoegdheden. De heer Van Wijk heeft nog enkele kanttekeningen. De heren Koolen, Gradisen en Corporaal willen het vraagstuk rondom de wijzigingsbevoegdheden ook nog eens in de fractie bespreken. De heer Spekman is positief over het plan.

De commissie adviseert om de omissies, die zijn genoemd in de memo van het college, te herstellen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gezien het bovenstaande geeft de commissie het Presidium in overweging om het voorstel regulier te agenderen

Advies commissie ruimte d.d. 24 januari 2012

#### a. Horeca Hertogenwijk

Het betreft hier café De Hertogen. De commissie wil graag weten of de horecabestemming kan worden gewijzigd. Van de zijde van het college wordt aangegeven dat op het plein een brede bestemming geldt waarbinnen dienstverlening en detailhandel zijn toegestaan. Horeca is in principe niet toegestaan. Alleen op plaatsen waar al horeca zit is het nogmaals mogelijk gemaakt. In het vorige bestemmingsplan was horeca nl. "wegbestemd". In de daaropvolgende 10 jaar is de horeca op die plekken echter niet verdwenen. Op grond van jurisprudentie mag men de functie dan niet nogmaals "wegbestemmen".

#### *Afspraak*

Het college zal in overleg treden met de eigenaar en vragen naar de plannen voor het café. De raad zal middels een memo worden geïnformeerd over de eventuele mogelijkheden om de bestemming te wijzigen.

#### b. Terras Bellevue

De commissieleden, met uitzondering van de leden van de CU, kunnen zich vinden in het wijzigingsvoorstel dat middels het memo d.d. 16-01-2012 van mevrouw C. van Rhee-Oud Ammerveld aan de commissieleden is overhandigd. De leden van de CU willen het voorstel nog in de fractie bespreken.

#### *Afspraak*

Bovengenoemd voorstel/amendement wordt opgenomen in het raadsvoorstel en concept raadsbesluit.

#### c. Wijzigingsbevoegdheden

Samenvattend zijn de volgende keuzes gemaakt door de commissieleden:

- wijzigingsgebieden akkoord, op voorwaarde dat het College op korte termijn nadere invulling geeft aan 3 van de 8 gebieden. Te weten: 2 (Lingehoven), 5 (Ter Navolging) en 8 (Veilingterrein) (Stelling.);
- wijzigingsgebieden akkoord, met het verzoek om tot snelle invulling te komen van het gebied Lingehoven. Mogelijk volgt een motie om invulling van Lingehoven aan een termijn te verbinden (Spekman);
- geen keuze gemaakt. Een visie wordt gemist waarin keuzes zijn opgesloten. Verwacht een visie van het college met inachtneming van de herijking woningmarkt, recessie en haalbaarheid projecten voor de komende 10 jaar. De raad moet aan het stuur blijven en niet te veel uit handen geven (De Klerk);
- wijzigingsgebied 5 (Ter Navolging) schrappen. De wijzigingsgebieden 2 (Lingehoven) en 8 (Veilingterrein) herschikken/verkleinen (Kooijman)
- akkoord met de wijzigingsgebieden (Gradisen);
- akkoord met de wijzigingsgebieden met in acht neming van de toezegging van de wethouder dat zij de commissie/raad zal informeren bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden. Wellicht worden bij raadsbehandeling nog nuanceringen gemaakt (Van Wijk);
- kan nog geen keuzes maken. Mist duidelijke visie prioritering. De toezegging van de wethouder om de commissie/raad te informeren bij gebruikmaking van de bevoegdheid wordt positief ontvangen (V.d. Burg);
- wijzigingsgebieden 2 (Lingehoven) en 5 (Ter Navolging) schrappen en 8 (Veilingterrein) gedeeltelijk opknippen (Corporaal).

Advies:

Voor de standpunten wordt naar bovenstaand overzicht verwezen

Mevrouw De Klerk acht het voorstel niet rijp voor behandeling in de raad. De overige leden achten het voorstel wel rijp voor behandeling in de raad.

De volgende personen nemen het voorstel mee terug naar de fractie voor nadere beraadslaging:

De heer Stelling (de discussie zal zich toespitsen op Lingevoen), de heren Kooijman, v.d. Burg, Corporaal en mevrouw De Klerk.

Tiel, d.d. 8 februari 2012  
de commissiegriffier,



Beslissing raad d.d.: 15 februari 2012  
de griffier,

met toevoeging van de inhoud een tweetal memos van wethouder C.A.A. van Rhee - oud Ammerveld d.d. 13 februari 2012 inzake Septer en cafe Hertogen wordt conform het ontwerp beslist, besloten

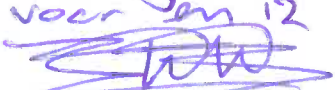
Voor nadere (technische) informatie kunt u zich wenden tot:

de heer D. Kramer  
emailadres: dkramer@tiel.nl  
telefoonnummer: 0344-637 212

De aangehechte amendementen van de fractie van Pro Tiel worden door de andere fracties niet overgenomen.

06 – raadsvoorstel – 15 februari 2012

Een <sup>aangehechte</sup> motie van D66 en CDA inzake Lingevoen wordt gehoord de beraadslagingen aangehouden.

Een <sup>aangehechte</sup> motie van de fracties van GF en CU inzake voorafgaande consultatie van de raad bij toepassing van wijzigingsbevoegd heden wordt bijhens hoofdelijke stemming met 13 stemmen voor en 12 stemmen tegen aangenomen. 



De raad van de gemeente Tiel,

gelezen het voorstel *Vaststellen bestemmingsplan Tiel West*,

gehoord het advies van de commissie Ruimte d.d. 27 september 2011 en 24 januari 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 West*, bestaande uit toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 24-08-2011, het memo van wethouder C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld van 26 september 2011, het memo van wethouder C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld van 16 januari 2012 en de memo's van wethouder C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld d.d. 13 februari 2012 inzake Septer Verhuur B.V. en café de Hertogen. De digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00004-va01
2. te beslissen over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* versie 1.0 d.d. 24 augustus 2011
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan
4. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding, die is opgelegd t.a.v. bijlage 2 van het raadsvoorstel, de notitie "Sturingsmogelijkheden van bestemmingsplan Tiel West", te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 15 februari 2012  
de griffier,                      de voorzitter,



## Motie wijzigingsbevoegdheid Lingehoven

De raad van de gemeente Tiel in vergadering bijeen op 15 februari 2012;

### overwegende dat:

- het bestemmingsplan Tiel-West wordt vastgesteld met een planperiode van tien jaar, dus tot 2022;
- de wijzigingsbevoegdheid op het gebied Lingehoven is gelegd vanwege het belang van integrale ontwikkeling van dit gebied, in relatie tot het door de Raad vastgestelde Masterplan Stationsgebied;
- de gemeente een ambitieuze en veelzijdige opgave heeft in dit gebied, terwijl het een grote verscheidenheid kent in functies en grondeigendom;
- voor de infrastructurele opgave in het gebied (de spoorsingel) een tracéstudie zal worden uitgevoerd in de periode 2014-2016;
- alle particuliere initiatieven in het gebied Lingehoven zijn bevroren totdat de gemeente nadere invulling geeft aan het gebied;
- de raad zich in juni 2012 zal uitspreken over de actualisering van, en prioritering in de woningbouwopgave voor de periode tot 2020;
- de economische en marktvooruitzichten zodanig slecht zijn dat niet verwacht mag worden dat de ontwikkeling van Lingehoven in de planperiode door één partij zal worden opgepakt, terwijl er wel initiatiefnemers zijn die delen van het gebied willen ontwikkelen;

### Verzoekt het college:

- in gesprek te gaan met initiatiefnemers en grondeigenaren in Lingehoven, om te kijken of zij bereid zijn delen van de integrale ontwikkeling van het gebied op zich te nemen;
- om binnen anderhalf jaar na de definitieve actualisering en prioritering van de woningbouwopgave met een inventarisatie te komen voor dit gebied, rekening houdend met de dan vastgestelde woningbouwopgave voor Lingehoven en naar aanleiding van de uitkomsten van de gesprekken met de initiatiefnemers.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties van D66

Spekman

CDA

van Dijk

*voor / tegen*  
*Pro Tiel*  
*CU*



*↳ aangehouden de*


<b>Motie</b> naar aanleiding van agendapunt 6 van de raad
De raad van de gemeente Tiel in vergadering bijeen d.d. 15 februari 2012
<b>Onderwerp</b> Ontwerp bestemmingsplan Tiel West
Ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Tiel,  overwegende dat: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ eind vorig jaar het bestemmingsplan Tiel West is aangehouden door de Raad vanwege onduidelijkheid rond de vele in het bestemmingsplan opgenomen gebieden met wijzigingsbevoegdheid;</li><li>▪ de realiseerbaarheid van de plannen voor Tiel West binnen de planperiode van 10 jaar bezien worden in het kader van de herijking van de woningbouwopgave, waarbij scherpe keuzes gemaakt moeten worden;</li><li>▪ het hier gaat om een zaak die zo'n grote invloed heeft op de woonomgeving, dat het volksvertegenwoordigende orgaan – de gemeenteraad – hierover in voorkomende gevallen een uitspraak zou moeten doen.</li></ul> verzoekt het college; de raad vooraf te consulteren bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Tiel West.  en gaat over tot de orde van de dag.
Naam en ondertekening:          Jolanda Stoeten-Flach ChristenUnie  Piet van Wijk GroenLinks

*is actief raadplegen niet thw.*

*college neemt motie over  
thw commissie  
toepassing  
wijzigings  
bevoegdheid*

*voor / tegen*

<i>4</i>	<i>Pro Tiel</i>	<del><i>4</i></del>
<i>4</i>	<i>VVD</i>	<i>PvdA 6</i>
<i>1</i>	<i>CU</i>	<i>DBB 3</i>
<i>1</i>	<i>PvdB</i>	<i>CDA 3</i>
<i>3</i>	<i>GL</i>	

<b>Amendement</b>
Onderwerp <i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-West</i>
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 15 februari 2012
Ondergetekenden stellen voor om: - Uit het Bestemmingsplan Tiel-West uit de verbeelding Wro zone wijzigingsgebied 5 te schrappen (bijlage) en de planregel artikel 32.7 te schrappen.
<i>Toelichting:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorgenomen bestemmingen in dit wijzigingsgebied,</li> <li>• De verkeersontsluiting in deze zone tussen Station Tiel en de Lingedijk slechts een beperkte tijdswinst zal opleveren ten opzichte van de huidige situatie en qua maatschappelijke kosten baten de noodzaak niet is aangetoond.</li> <li>• Een mogelijke bebouwing van ca. 100 wooneenheden in dit gebied het karakter van de directe omgeving van de locatie Ter Navolging zal aantasten</li> <li>• Het Masterplan Stationsgebied en de structuurvisie Tiel slechts een denkrichting is en binnen de Wro geen juridische status hebben en geen realisatie verplichting is.</li> </ul> <p>En gaat over tot de orde van de dag.</p>
Naam en ondertekening: Namens  ProTiel W. Kooijman
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van De griffier

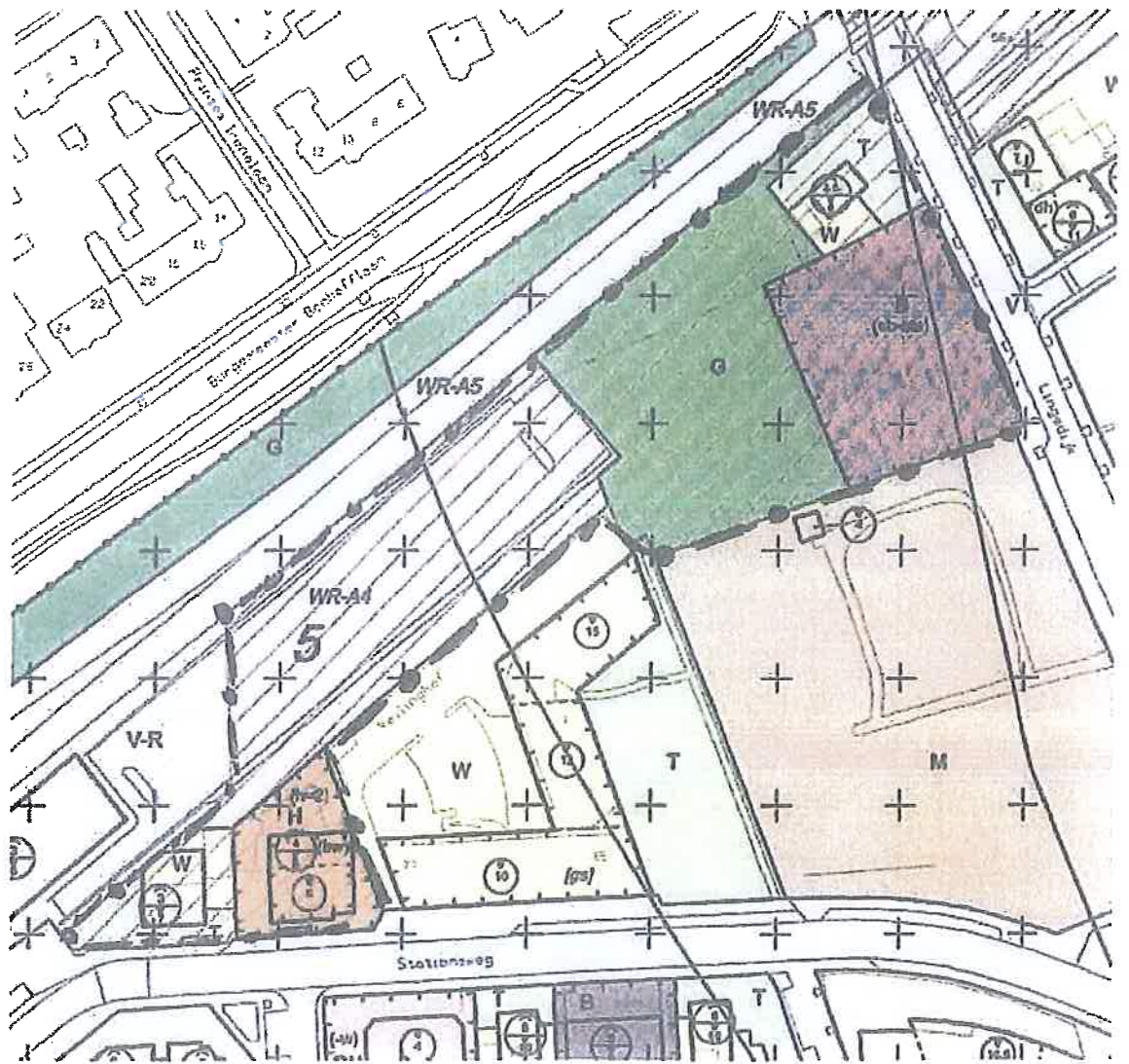
*verwerpen*

*voor / tegen*

	GL	3
4 Pro Tiel	C4	1
	CDA	3
	VVD	4
	PvdA	6
	PvdB	1
	DBB	3



Bijlage bij Amendement Bestemmingsplan Tiel-West.



Schrappen Wro zone wijzigingsgebied nr 5 uit de verbeelding

<b>Amendement BPTW-2</b>
Onderwerp <i>Agendapunt 6 : Bestemmingsplan Tiel-West</i>
De raad van de gemeente Tiel in de vergadering bijeen d.d. 15 februari 2012
Ondergetekenden stellen voor om: - Uit het Bestemmingsplan Tiel-West uit de verbeelding Wro zone wijzigingsgebied 2 te schrappen (bijlage) en de planregel artikel 32.4 te schrappen.
<i>Toelichting:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorgenomen bestemmingen in dit wijzigingsgebied 2 de komende 10 jaar gelet op de economische situatie en ontwikkelingen binnen de marktsector als risico moeten beschouwd en uit de grondexploitatie verkenning op basis van het masterplan Stationsgebied er geen positief resultaat is te verwachten.</li> <li>• Als er initiatieven vanuit de markt komen en/of particuliere voor een project(en) een op maat projectbesluit/omgevingsbesluit,herziening bestemmingsplan besluit door de gemeenteraad kan worden genomen.</li> <li>• Het Masterplan Stationsgebied,de structuurvisie Tiel en Mobiliteitvisie Tiel, slechts een denkrichting zijn en binnen de Wro geen juridische status hebben en geen realisatie verplichting is.</li> </ul> <p>En gaat over tot de orde van de dag.</p>
Naam en ondertekening: Namens ProTiel W. Kooijman
Dit amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van De griffier

*van Wier*

*GL3  
voor (tegen  
D/BB 3  
ProTiel CU 1  
CDA 3  
VVD 4  
PvdA 6  
PvdB 1*



Bijlage Ammendement BPTW-2

LEGGENDA

Kleurcode

Symbolen

Code	Naam	Beschrijving
1	Wro-zone	Woningbouwzone
2	Wro-zone	Woningbouwzone
3	Wro-zone	Woningbouwzone
4	Wro-zone	Woningbouwzone
5	Wro-zone	Woningbouwzone
6	Wro-zone	Woningbouwzone
7	Wro-zone	Woningbouwzone
8	Wro-zone	Woningbouwzone
9	Wro-zone	Woningbouwzone
10	Wro-zone	Woningbouwzone
11	Wro-zone	Woningbouwzone
12	Wro-zone	Woningbouwzone
13	Wro-zone	Woningbouwzone
14	Wro-zone	Woningbouwzone
15	Wro-zone	Woningbouwzone
16	Wro-zone	Woningbouwzone
17	Wro-zone	Woningbouwzone
18	Wro-zone	Woningbouwzone
19	Wro-zone	Woningbouwzone
20	Wro-zone	Woningbouwzone
21	Wro-zone	Woningbouwzone
22	Wro-zone	Woningbouwzone
23	Wro-zone	Woningbouwzone
24	Wro-zone	Woningbouwzone
25	Wro-zone	Woningbouwzone
26	Wro-zone	Woningbouwzone
27	Wro-zone	Woningbouwzone
28	Wro-zone	Woningbouwzone
29	Wro-zone	Woningbouwzone
30	Wro-zone	Woningbouwzone
31	Wro-zone	Woningbouwzone
32	Wro-zone	Woningbouwzone
33	Wro-zone	Woningbouwzone
34	Wro-zone	Woningbouwzone
35	Wro-zone	Woningbouwzone
36	Wro-zone	Woningbouwzone
37	Wro-zone	Woningbouwzone
38	Wro-zone	Woningbouwzone
39	Wro-zone	Woningbouwzone
40	Wro-zone	Woningbouwzone
41	Wro-zone	Woningbouwzone
42	Wro-zone	Woningbouwzone
43	Wro-zone	Woningbouwzone
44	Wro-zone	Woningbouwzone
45	Wro-zone	Woningbouwzone
46	Wro-zone	Woningbouwzone
47	Wro-zone	Woningbouwzone
48	Wro-zone	Woningbouwzone
49	Wro-zone	Woningbouwzone
50	Wro-zone	Woningbouwzone
51	Wro-zone	Woningbouwzone
52	Wro-zone	Woningbouwzone
53	Wro-zone	Woningbouwzone
54	Wro-zone	Woningbouwzone
55	Wro-zone	Woningbouwzone
56	Wro-zone	Woningbouwzone
57	Wro-zone	Woningbouwzone
58	Wro-zone	Woningbouwzone
59	Wro-zone	Woningbouwzone
60	Wro-zone	Woningbouwzone
61	Wro-zone	Woningbouwzone
62	Wro-zone	Woningbouwzone
63	Wro-zone	Woningbouwzone
64	Wro-zone	Woningbouwzone
65	Wro-zone	Woningbouwzone
66	Wro-zone	Woningbouwzone
67	Wro-zone	Woningbouwzone
68	Wro-zone	Woningbouwzone
69	Wro-zone	Woningbouwzone
70	Wro-zone	Woningbouwzone
71	Wro-zone	Woningbouwzone
72	Wro-zone	Woningbouwzone
73	Wro-zone	Woningbouwzone
74	Wro-zone	Woningbouwzone
75	Wro-zone	Woningbouwzone
76	Wro-zone	Woningbouwzone
77	Wro-zone	Woningbouwzone
78	Wro-zone	Woningbouwzone
79	Wro-zone	Woningbouwzone
80	Wro-zone	Woningbouwzone
81	Wro-zone	Woningbouwzone
82	Wro-zone	Woningbouwzone
83	Wro-zone	Woningbouwzone
84	Wro-zone	Woningbouwzone
85	Wro-zone	Woningbouwzone
86	Wro-zone	Woningbouwzone
87	Wro-zone	Woningbouwzone
88	Wro-zone	Woningbouwzone
89	Wro-zone	Woningbouwzone
90	Wro-zone	Woningbouwzone
91	Wro-zone	Woningbouwzone
92	Wro-zone	Woningbouwzone
93	Wro-zone	Woningbouwzone
94	Wro-zone	Woningbouwzone
95	Wro-zone	Woningbouwzone
96	Wro-zone	Woningbouwzone
97	Wro-zone	Woningbouwzone
98	Wro-zone	Woningbouwzone
99	Wro-zone	Woningbouwzone
100	Wro-zone	Woningbouwzone

Symbolen

Code	Naam	Beschrijving
1	Wro-zone	Woningbouwzone
2	Wro-zone	Woningbouwzone
3	Wro-zone	Woningbouwzone
4	Wro-zone	Woningbouwzone
5	Wro-zone	Woningbouwzone
6	Wro-zone	Woningbouwzone
7	Wro-zone	Woningbouwzone
8	Wro-zone	Woningbouwzone
9	Wro-zone	Woningbouwzone
10	Wro-zone	Woningbouwzone
11	Wro-zone	Woningbouwzone
12	Wro-zone	Woningbouwzone
13	Wro-zone	Woningbouwzone
14	Wro-zone	Woningbouwzone
15	Wro-zone	Woningbouwzone
16	Wro-zone	Woningbouwzone
17	Wro-zone	Woningbouwzone
18	Wro-zone	Woningbouwzone
19	Wro-zone	Woningbouwzone
20	Wro-zone	Woningbouwzone
21	Wro-zone	Woningbouwzone
22	Wro-zone	Woningbouwzone
23	Wro-zone	Woningbouwzone
24	Wro-zone	Woningbouwzone
25	Wro-zone	Woningbouwzone
26	Wro-zone	Woningbouwzone
27	Wro-zone	Woningbouwzone
28	Wro-zone	Woningbouwzone
29	Wro-zone	Woningbouwzone
30	Wro-zone	Woningbouwzone
31	Wro-zone	Woningbouwzone
32	Wro-zone	Woningbouwzone
33	Wro-zone	Woningbouwzone
34	Wro-zone	Woningbouwzone
35	Wro-zone	Woningbouwzone
36	Wro-zone	Woningbouwzone
37	Wro-zone	Woningbouwzone
38	Wro-zone	Woningbouwzone
39	Wro-zone	Woningbouwzone
40	Wro-zone	Woningbouwzone
41	Wro-zone	Woningbouwzone
42	Wro-zone	Woningbouwzone
43	Wro-zone	Woningbouwzone
44	Wro-zone	Woningbouwzone
45	Wro-zone	Woningbouwzone
46	Wro-zone	Woningbouwzone
47	Wro-zone	Woningbouwzone
48	Wro-zone	Woningbouwzone
49	Wro-zone	Woningbouwzone
50	Wro-zone	Woningbouwzone
51	Wro-zone	Woningbouwzone
52	Wro-zone	Woningbouwzone
53	Wro-zone	Woningbouwzone
54	Wro-zone	Woningbouwzone
55	Wro-zone	Woningbouwzone
56	Wro-zone	Woningbouwzone
57	Wro-zone	Woningbouwzone
58	Wro-zone	Woningbouwzone
59	Wro-zone	Woningbouwzone
60	Wro-zone	Woningbouwzone
61	Wro-zone	Woningbouwzone
62	Wro-zone	Woningbouwzone
63	Wro-zone	Woningbouwzone
64	Wro-zone	Woningbouwzone
65	Wro-zone	Woningbouwzone
66	Wro-zone	Woningbouwzone
67	Wro-zone	Woningbouwzone
68	Wro-zone	Woningbouwzone
69	Wro-zone	Woningbouwzone
70	Wro-zone	Woningbouwzone
71	Wro-zone	Woningbouwzone
72	Wro-zone	Woningbouwzone
73	Wro-zone	Woningbouwzone
74	Wro-zone	Woningbouwzone
75	Wro-zone	Woningbouwzone
76	Wro-zone	Woningbouwzone
77	Wro-zone	Woningbouwzone
78	Wro-zone	Woningbouwzone
79	Wro-zone	Woningbouwzone
80	Wro-zone	Woningbouwzone
81	Wro-zone	Woningbouwzone
82	Wro-zone	Woningbouwzone
83	Wro-zone	Woningbouwzone
84	Wro-zone	Woningbouwzone
85	Wro-zone	Woningbouwzone
86	Wro-zone	Woningbouwzone
87	Wro-zone	Woningbouwzone
88	Wro-zone	Woningbouwzone
89	Wro-zone	Woningbouwzone
90	Wro-zone	Woningbouwzone
91	Wro-zone	Woningbouwzone
92	Wro-zone	Woningbouwzone
93	Wro-zone	Woningbouwzone
94	Wro-zone	Woningbouwzone
95	Wro-zone	Woningbouwzone
96	Wro-zone	Woningbouwzone
97	Wro-zone	Woningbouwzone
98	Wro-zone	Woningbouwzone
99	Wro-zone	Woningbouwzone
100	Wro-zone	Woningbouwzone



• - - - - • Schrappen Wro zone wijzigingsgebied nr 2 uit de verbeelding



## AAN DE RAAD EN DE COMMISSIE RUIMTE

Tiel, 8 september 2011  
onderwerp: Bestemmingsplan Tiel West

### **Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan Tiel West heeft m.i.v. 28 maart 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Gedurende bovengenoemde periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk dan wel mondeling in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 32 schriftelijke zienswijzen ingediend t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Tiel West.

In de verordening op de raadscommissies 2006 is in artikel 25 voorzien in een procedure voor het horen van degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Uit het midden van de commissie Ruimte wordt een hoorcommissie samengesteld.

### **Samenstelling hoorcommissie**

De hoorcommissie heeft de volgende feitelijke samenstelling:

Th.J.M. van Oostrom (technisch voorzitter)

#### Leden hoorcommissie

N.E. Gradisen (PvdA)

W. Kooijman (ProTiel)

M.G. Koolen (VVD)

C.A. Stelling (CDA)

G.J.R. Spekman (D66)

P. Schoots (GroenLinks)

P. van den Burg (PvdB)

M. Tack-van der Lek (CU)

De hoorcommissie is bijgestaan door:

J. van den Bergh (ambtelijke inhoudelijke ondersteuning)

H. Pullen (secretaris van de hoorcommissie)

### **Werkwijze hoorcommissie**

Op grond van artikel 25 van de verordening op de raadscommissies 2006 wordt aan degenen die een zienswijze hebben ingediend de gelegenheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten.

De openbare hoorzittingen hebben plaatsgevonden d.d. 7 en 9 juni 2011.

Van de hoorzittingen is een verslag gemaakt (zie bijlage 10 bij advies hoorcommissie)

De hoorcommissie heeft in beslotenheid het advies geformuleerd d.d. 27 juni 2011, 20 juli 2011 en 24 augustus 2011. Om tot het advies te komen heeft de hoorcommissie ook nog advies gevraagd aan een extern bureau.

De voorzitter van de commissie Ruimte, de heer Th.J.M. van Oostrom, tevens voorzitter van de hoorcommissie heeft op grond van artikel 86 lid 2 Gemeentewet en artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opgelegd t.a.v. het advies dat door het extern bureau is verstrekt.

De heer P. Schoots (lid hoorcommissie), heeft geen deel genomen aan de beraadslagingen die ten grondslag liggen aan de advisering van de hoorcommissie t.a.v. de zienswijzen ingediend door Langbroek Architecten (1) en Dirkzwager advocaten en notarissen (12) i.v.m. persoonlijke betrokkenheid.

De hoorcommissie heeft de heer W. Kooijman aangewezen als degene die namens de hoorcommissie het woord zal voeren in de vergaderingen van de raadscommissie Ruimte en de Raad voor het (desgewenst) geven van een toelichting.

Namens de hoorcommissie,  
Th.J.M. van Oostrom

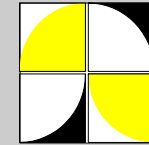
Bijlagen:

- samenvatting zienswijzen/standpunt B&W/advies van de hoorcommissie inzake ontwerp bestemmingsplan Tiel West;
- bijlagen 1 t/m 11 bij advies hoorcommissie;
- sturingsmogelijkheden van bestemmingsplan Tiel West (**geheim**)



## bestemmingsplan Tiel West

### Advies hoorcommissie



#### procedure

15-03-2011 vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W  
28-03-2011 ter visie ligging (zes weken t/m 09-05-2011)  
07-06-2011 hoorzitting (deel 2 09-06-2011)  
24-08-2011 definitief advies hoorcommissie  
27-09-2011 *vakcommissie om advies*  
19-10-2011 *gemeenteraad ter vaststelling\**

#### digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na die datum ter visie is gelegd, naast de analoge vorm ook in digitale vorm worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan 'Tiel West' heeft 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.BP00004-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.

*\* De vaststellingstermijn van een bestemmingsplan is 12 weken, gerekend vanaf het einde van de zienswijze-termijn. Wegens het zomerreces kon vaststelling niet binnen deze termijn plaatsvinden. Consequentie is het vervallen van de aanhoudingsplicht.*

#### Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	30-05-2011	dkr/jbe	standpunten b&w
0.2	18-08-2011	jbe	concept advies
1.0	24-08-2011	jbe	definitief advies

24-08-11

## **Inleidend commentaar**

*Diverse zienswijzen zijn gericht tegen het toegepaste instrument van de wijzigingsbevoegdheid. Alvorens in te gaan op individuele zienswijzen, geeft de hoorcommissie op deze plek haar standpunt weer over het (bestreden) gebruik van de wijzigingsbevoegdheid en de consequenties ervan en formuleert in het verlengde daarvan haar adviezen aan de raad.*

## **wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening**

### **consistente besluitvorming**

Om te beginnen memoreert de hoorcommissie hier de motivering van het college bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Onder de bijlagen van dat collegebesluit (15-03-2011; nr. A7) bevindt zich een notitie getiteld *Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West*. Daarin wordt de relatie toegelicht, die bestaat tussen de door de raad geambieerde ontwikkelingsrichting uit het Masterplan Stationsgebied, de sturingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Tiel West en het kostenverhaal. Dit mondt beargumenteerd uit in de keuze voor de wijzigingsbevoegdheid. In de notitie wordt geredeneerd dat het van belang is om in het bestemmingsplan alvast stappen te zetten (voorwaarden scheppen) in de richting van verwezenlijking van ontwikkelingen in het Stationsgebied, zonder een impliciete verplichting tot financiële reserveringen.

### **Wro-instrument**

Een wijzigingsbevoegdheid anticipeert op het moment dat zich een wenselijke ontwikkeling aandient. De raad geeft daarmee het college de bevoegdheid om op dat moment het bestemmingsplan te wijzigen, wat een sneller proces is, dan een bestemmingsplanherziening, die door de raad moet worden vastgesteld. Om de rechtszekerheid van belanghebbenden te waarborgen, dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op de Wro (artikel 3.6) gebaseerde wijzigingsbevoegdheid moet daarom door voldoende objectieve normen worden begrensd, een formulering die ruimschoots interpretatie-ruimte biedt. Discussie over het interpreteren van de wet ruimtelijke ordening in het al-

gemeen of bestemmingsplannen in het bijzonder is echter bepaald niet ongebruikelijk. Wel wordt het dan interessant om te bekijken hoe de instantie die de onherroepelijke uitspraken in geschillen doet, zijn afweging maakt.

### **interpretatie van de voorwaarden**

De algemene overweging die de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State* pleegt te maken is: "De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd, hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid".

In de praktijk is het van belang dat vooraf onderzocht is of het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat wil bijvoorbeeld zeggen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat? Of worden de belangen van omliggende bedrijven erdoor niet gehinderd? Het kunnen legio aspecten zijn en in het bestemmingsplan moet blijken dat het onderzocht is. Dit hoeft niet op detailniveau, omdat meestal niet alle gegevens op voorhand al bekend zijn. In elk geval een toets op globaal niveau.

### **onderzoek**

De hoorcommissie is van mening dat voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Tiel West in voldoende mate onderzoek is verricht.

De *aard van de wijzigingen* en de *omvang van de gebieden* zijn breed onderzocht en onderbouwd in het Masterplan Stationsgebied (stedenbouwkundige en financiële haalbaarheid). Het draagvlak voor dat plan is destijds ook getoetst en was breed aanwezig. Daaraan kan op dit moment worden toegevoegd - gezien de geringe hoeveelheid zienswijzen hiertegen - dat dat draagvlak nog steeds aanwezig blijkt te zijn.

Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan al het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijke onderzoek uitgevoerd. De (planologische) haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden is daaruit voldoende gebleken.

Er is akoestisch onderzoek verricht, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken voor de in de Wro-wijzigingsgebieden opgenomen nieuwe ontsluitingswegen voor de binnenstad en evenmin voor de woningbouwopgaves in de wijzigingsgebieden. Tevens is onderzoek naar de luchtkwaliteit i.v.m. de nieuwe ontsluitingswegen verricht. Ook is historisch bodemonderzoek voor het gehele gebied uitgevoerd. De Wro-gebieden zijn verder getoetst in het kader van Externe Veiligheid, waarbij de verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt in de toekomstige wijzigingsplannen zelf. Ook flora en fauna is onderzocht en ook hier vinden nadere afwegingen plaats in de toekomstige wijzigingsplannen zelf. Tot slot is verkeersonderzoek uitgevoerd. Alle onderzoeksresultaten zijn in de Toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De *aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid* volgt eveneens uit eerdergenoemd masterplan. In het oostelijk stationsgebied worden ontwikkelingen voorzien in de huidige bestemmingsplanperiode, in het westelijk stationsgebied pas daarna (m.u.v. spoorpark en westelijke ontsluitingsweg). In het bestemmingsplan is hierop naadloos aangesloten met het (selectieve) gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat invulling van de ontwikkelingsgebieden afhankelijk is van door een lokale overheid nauwelijks te beïnvloeden grootheden als markt en conjunctuur, is het van belang om op zijn minst zo scherp als op dit moment mogelijk is, planologisch voor te sorteren.

#### **conclusie**

De hoorcommissie acht vaststelling van het bestemmingsplan met de Wro-wijzigingsgebieden, zoals opgenomen in het ontwerp, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### **wijzigingsbevoegdheid en ontwikkelingsmogelijkheden**

Diverse zienswijzen zijn gericht tegen het ontbreken van tussen-tijdse individuele ontwikkelingsmogelijkheden. Dit probleem raakt aan de onverenigbaarheid van integrale lange-termijndoelstellingen en individuele korte-termijnbelangen.

Het algemeen belang voor het gebied is om - via het vastleggen van de hoofdstructuur (reserveren van ruimte) - het gebied te verbeteren en de bereikbaarheid van de binnenstad op de lange termijn te garanderen. Iedere individuele ontwikkeling, die vooruitloopt op een integrale visie voor het gebied, maar die op het eerste gezicht wel redelijk lijkt te sporen met bijvoorbeeld de woningbouwambitie uit het MPS, betekent in feite een verkleining van de keuzemogelijkheden voor een tracé voor de 'oostelijke inrikker', de toekomstige ontsluiting van de binnenstad.

Tevens doorkruist in de tijd opeenvolgende beperkte woningbouwontwikkeling (op den duur) de ontwikkeling van grote, samenhangende lokaties/aantallen.

#### **conclusie**

Iedere (premature) ontwikkeling verkleint de mogelijkheden om consistent een volgend initiatief af te wijzen vanuit het algemeen belang. Op den duur is integrale ontwikkeling van het gebied volgens de ambities van het masterplan niet meer mogelijk. Het gebied is versnipperd geraakt. De hoorcommissie acht een dergelijke gang van zaken niet verenigbaar met de intenties en uitgangspunten van de toepassing van Wro-wijzigingsgebieden in een bestemmingsplan.

Prioritering in de tijd biedt hier mogelijk uitkomst. Zodra een integraal ontwikkelingsmodel cq stedenbouwkundig ontwerp voor het oostelijk stationsgebied is vastgesteld, kunnen individuele initiatieven hieraan getoetst worden. Het algemeen belang en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden zijn daarmee inzichtelijk gemaakt.

## Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
1	Langbroek Architecten, namens dhr. A.G. van Riet		Ontvankelijk.
1a	Verzoekt de bedrijfsbestemming van het perceel J.D. van Leeuwenstraat 2a te wijzigen naar een woonbestemming.	<p>Het betreffende perceel is gelegen in het deelgebied Lingevoen zoals benoemd in het Masterplan Stationsgebied. In dit deelgebied zijn in de toekomst ontwikkelingen voorzien waaronder woningbouw, een ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en een parkomgeving langs de Doode Linge. Omdat de exacte invulling van dit deelgebied nog onbekend is, is hier gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze kan op een later moment binnen de gestelde kaders een plan worden uitgewerkt.</p> <p>Voor deze specifieke locatie zijn de ambities in het Masterplan en in andere visies vooral gericht op het versterken en realiseren van een parkachtige omgeving langs de Doode Linge (dit is tevens een van de kaders in de wijzigingsregels). Uit een nadere uitwerking moet blijken of er daarnaast nog ruimte is voor andere ontwikkelingen.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt hierbij op dat een standpunt van de raad gevraagd is over de wenselijkheid cq het afbreukrisico van individuele initiatieven in het gebied, die vooruitlopen op de in het standpunt van het college genoemde 'nadere uitwerking'. Hierbij wordt verwezen naar het inleidend commentaar, onder de kop <i>wijzigingsbevoegdheid en ontwikkelingsmogelijkheden</i>.</p>
2	Gebroeders Geebel, J.D. van Leeuwenstraat 36 te Tiel		Ontvankelijk.
2a	Maken bezwaar tegen de bestemming "Groen met wijzigingsbevoegdheid" op het perceel (kadastraal bekend: C 3480) gelegen aan de J.D. van Leeuwenstraat. Dit perceel is sinds 1964 aangeduid als toekomstige stadsuitbreiding en sinds die tijd niet te gebruiken voor uitbreiding van het bedrijf, woningbouw of garageboxen.	<p>De gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting voor dit gebied is door de Raad vastgelegd in het Masterplan Stationsgebied. Dit masterplan dient nog concreet uitgewerkt te worden.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan biedt de kaders voor de toekomstige ontwikkeling. Deze kaders zijn gebaseerd op het Masterplan Stationsgebied.</p> <p>Een rechtstreekse woonbestemming is naar de mening van het college op dit moment niet mogelijk, immers is er nog geen uitgewerkt plan voor de integrale</p>	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Zie verder het advies onder 1a.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		ontwikkeling van het gebied. Het college voorziet dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan een integraal plan voor dit deelgebied ontwikkeld zal worden. Op basis daarvan kan het college de ontwikkeling mogelijk maken door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.	
<b>2b</b>	Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat ook particuliere plannen op kortere termijn mogelijk worden.	Dit verzoek betekent concreet een directe titel opnemen, Gelet op het standpunt onder 2a is dit ongewenst. Met een directe bouwtitel ontstaat er geen integraliteit bij de ontwikkeling van dit gebied.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Zie verder het advies onder 1a.
<b>2c</b>	Indieners maken bezwaar tegen de bestemming bedrijf met functieaanduiding garagebedrijf op het perceel J.D. van Leeuwenstraat 36-36A. Sinds 1928 is ter plaatse hun aannemersbedrijf gevestigd. Indieners verzoeken het aannemersbedrijf in te passen.	De betreffende aanduiding is inderdaad onjuist. In dit kader is de vraag of hier een aannemersbedrijf of een garagebedrijf is gevestigd niet relevant. Een garagebedrijf is evenals een aannemersbedrijf (met minder dan 1.000m <sup>2</sup> bebouwd oppervlak), een bedrijf in milieucategorie 2. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan binnen de algemene bestemmingsregels voor de bestemming bedrijf. Hiermee is een aanduiding voor een garagebedrijf danwel een aannemersbedrijf overbodig. Het college geeft de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de aanduiding 'garagebedrijf' van het perceel J.D. van Leeuwenstraat 36-36A te verwijderen.	<u>Gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen en de aanduiding 'garagebedrijf' van het perceel J.D. van Leeuwenstraat 36-36A te verwijderen.</u>  De hoorcommissie merkt tevens op dat het bedrijf ontbreekt op de bedrijvenlijst uit bijlage 1 bij de toelichting.  <u>Advies: Aannemersbedrijf Gebroeders Geebel toevoegen aan bijlage 1 bij de toelichting met categorie 2.</u>
<b>3</b>	R.J.C. van Bergeijk, J.D. van Leeuwenstraat 9 te Tiel		Ontvankelijk.
<b>3a</b>	Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming "Verkeer-Rail" op de door hem gekochte grond achter de woning aan de J.D. van Leeuwenstraat 9. Indiener verwacht dat de gemeente deze grond de bestemming "Wonen" geeft.	De regels van de bestemming "Verkeer-Rail" komen overeen met de bestaande planologische rechten. De bestemming wonen acht het college ter plaatse ongewenst. Het perceel is gelegen in het deelgebied Lingevoen, zoals benoemd in het Masterplan Stationsgebied. In verband met de in het Masterplan Stationsgebied en de Mobiliteitsvisie opgenomen gewenste ontwikkelingen (te weten de aanleg van een ontsluitingsroute), is ervoor gekozen om in dit deelgebied de bestaande planologische situatie strak in te passen.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Zie verder het advies onder 1a.



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
3b	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de maximaal toegestane bouwhoogte van 32 meter en 10 bouwlagen in de wijzigingsbevoegdheid Wro-zone wijzigingsgebied 2. Bij toepassing van deze hoogtes op het perceel J.D. van Leeuwenstraat 2a/2b, heeft indiener geen privacy meer, krijgt overlast van autoverkeer, heeft geen zonlicht meer en betekent dit een waardevermindering van de woning.</p>	<p>Er zijn ontwikkelingen voorzien voor dit gebied. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Stationsgebied. De ontwikkeling langs de Dode Linge maakt deel uit van het deelgebied Lingehoven. In Lingehoven is onder andere woningbouw voorzien, maar ook de ontwikkeling van een stadspark langs de Dode Linge.</p> <p>Zoals in het Masterplan Stationsgebied is aangegeven zijn in dit gebied grotere appartementencomplexen op strategische locaties van maximaal 10 bouwlagen stedenbouwkundig aanvaardbaar en gewenst. Deze mogelijkheid is opgenomen in de wijzigingsregels.</p> <p>De nadere detaillering vindt pas plaats in het wijzigingsplan. Daarin wordt pas duidelijk op welke plekken er concreet invulling wordt gegeven aan gebouwen van 32 meter hoog. Ook in het wijzigingsplan dient de gemeente te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Bij dit wijzigingsplan is er wederom de mogelijkheid om een eventuele zienswijze in te dienen.</p> <p>Het aspect waardevermindering is in dit kader niet relevant. In afdeling 6.1 van de Wro wordt de tegemoetkoming in schade geregeld.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
4	<p>LA Boera Soba, Lingedijk 56 te Tiel</p>		<p>Ontvankelijk.</p>
4a	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming "Verkeer-Rail" op de door hem gekochte grond achter de woning aan de Lingedijk 56. Indiener verwacht dat de gemeente deze grond de bestemming "Wonen" geeft.</p>	<p>Zie het standpunt onder 3a.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Zie verder het advies onder 1a.</p>
5	<p>A.H.M. Beijer-Rijksen (Rijksen Verlichting), Kleine Plantage 11 te Tiel</p>		<p>Ontvankelijk.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
5a	Het perceel aan de Kleine Plantage 11 heeft de bestemming wonen met aanduiding detailhandel. In de regels is de aanduiding detailhandel niet opgenomen bij de bestemming wonen.	Dit betreft een onjuistheid in het ontwerp bestemmingsplan. Het college geeft de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door toevoeging van een nieuw sublid aan artikel 21.1 na sublid e luidend: detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door toevoeging van een nieuw sublid aan artikel 21.1 na sublid e luidend: detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.</u>
6	J.C.H.M. Beijer, Kleine Plantage 11 te Tiel		Ontvankelijk.
6a	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 5a.	Zie het standpunt onder 5a.	<u>Gegron</u> d, zie verder het advies onder 5a.
7	G.D. van Uiter, J.D. van Leeuwenstraat 7 te Tiel		Ontvankelijk.
7a	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 3a met dien verstande dat het hier J.D. van Leeuwenstraat 7 betreft.	Zie het standpunt onder 3a.	Ongegron
7b	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 3b.	Zie het standpunt onder 3b.	Ongegron
8	Achmea rechtsbijstand, namens de heer I.S. Hendriks		Ontvankelijk.
8a	Op het perceel Goudenregenstraat 11 heeft de strook naast de woning bijna over de gehele lengte de bestemming "Tuin" gekregen. In het ontwerp wordt de regel gehanteerd dat tot 3 meter achter de voorgevel de bestemming wonen wordt gelegd. Indiener is van mening dat dit ook op het betreffende perceel moet worden toegepast en verzoekt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.	In het ontwerp bestemmingsplan is de tuinbestemming geprojecteerd op voortuinen, waarbij deze tussen bouwvlakken 3 meter terug springt. In een aantal gevallen zijn ook zijtuinen bestemd als tuin, ter voorkoming van het bebouwen van deze plekken wat het stedenbouwkundig beeld zou verstoren (bijvoorbeeld bij hoeksituaties). In het onderhavige geval is sprake van een onjuistheid op de verbeelding. Er zijn geen stedenbouwkundige argumenten om de zijtuin van het betreffende perceel meer dan de 3 meter achter de voorgevel te bestemmen als "Tuin". Het college adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de zijtuin op de verbeelding tot 3 meter achter de voorgevel te bestemmen als "Wonen" (zie bijlage 4).	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen door de zijtuin op de verbeelding tot 3 meter achter de voorgevel te bestemmen als "Wonen" (zie bijlage 4).</u>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
9	J. Karrenbeld, J.D. van Leeuwenstraat 5 te Tiel		Ontvankelijk.
9a	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 3b.	Zie het standpunt onder 3b.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
10	T.J.M. Janssen, J.D. van Leeuwenstraat 13 te Tiel		Ontvankelijk.
10a	In het voorontwerp stond in de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 2 dat er "geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden". In het ontwerp ontbreekt deze regel. Indiener is van mening dat deze regel weer opgenomen dient te worden.	Deze regel is overbodig want er wordt altijd een afweging gemaakt waarbij individuele belangen worden afgewogen tegen het maatschappelijk belang.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
10b	Maakt bezwaar tegen de maximale bouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen in wijzigingsgebied 2. Deze hoogtes tasten naar zijn mening de waarde van de omliggende panden in grote mate aan en passen niet in het huidig straatbeeld.	Zie het standpunt onder 3b.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
10c	Hij wil graag persoonlijk op de hoogte worden gehouden van toekomstige ontwikkelingen in wijzigingsgebied 2 en van veranderingen in het gebied van het voormalig slachthuis.	v.k.a. met de opmerking dat toekomstige ontwikkelingen in het gebied zoals gebruikelijk gecommuniceerd worden via de Zakengids en via de website van de gemeente Tiel.	Voor kennisgeving aangenomen onder verwijzing naar het standpunt van het college.
11	Waardevol Tiel, Leeuweriklaan 14 te Tiel		Ontvankelijk.
11a	De eerder ingebrachte inspraakreactie vormt onderdeel van de nu voorliggende zienswijze.	Het eerdere standpunt over de inspraakreactie vormt onderdeel van het standpunt over de nu voorliggende zienswijze.	Het eerdere standpunt van het college over de inspraakreactie wordt onderschreven.
11b	Men maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid naar sport van het gebied tussen de Schaarsdijkweg en de spoorlijn. Het gebied moet niet aan het Linge-	In de structuurvisie is de keuze gemaakt om in dit gebied een concentratie van sportvoorzieningen te realiseren. Deze keuze is in dit bestemmingsplan een	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>landschap worden onttrokken, maar ingericht worden als landschapspark met mogelijkheden voor sport en recreatie. Verdere verstening dient beperkt te worden en deels onder het maaiveld gerealiseerd te worden. College en raad zijn het aan zichzelf en aan de Tielse gemeenschap verplicht om verdere aantasting van dit gebied te voorkomen. Het gebied is een cultuurlandschap met natuurwaarden waar diverse vogels en andere dieren worden gezien.</p>	<p>stap verder gebracht met de wijzigingsbevoegdheid waarin het college de mogelijkheid heeft dit plan verder uit te werken.</p>	
11c	<p>De wijzigingsbevoegdheid moet niet bij het college, maar bij de raad liggen.</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid is per definitie een bevoegdheid van het college (artikel 3.6 lid 1 van de Wro). De raad heeft een kaderstellende rol en stelt bestemmingsplannen vast. Uitwerking/wijziging daarvan wordt bij het college door een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>
11d	<p>Men heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van meer bebouwing in het verlande stroomgebied van de Dode Linge (sic). Dit conflicteert met de functies waterberging, ecologische verbindingzone en met archeologische verwachtingswaarde. De gemeenteraad dient dit te voorkomen in het bestemmingsplan, ook om speculaties en het wekken van verwachtingen te voorkomen.</p>	<p>Voor de direct aangrenzende gronden van de Doode Linge is in het Masterplan Stationsgebied de realisatie van een parkomgeving aangegeven. Deze is opgenomen in dit bestemmingsplan.</p> <p>In het uiteindelijke wijzigingsplan zal zeker aandacht zijn voor waterberging, ecologische- en archeologische waarden.</p> <p>NB. In het stedelijk gebied maakt de Doode Linge geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
11e	<p>Men heeft bedenkingen bij de mogelijkheid voor hoogbouw tussen de begraafplaats Ter Navolging en het spoor. Dit onbebouwde gebied moet bij het rijksmonument Ter Navolging worden gevoegd.</p>	<p>De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit gebied zijn gebaseerd op het Masterplan Stationsgebied. Het college is van mening dat de in het Masterplan opgenomen mogelijkheden voor hoogbouw op dit perceel, stedenbouwkundig aanvaardbaar is.</p> <p>Dit perceel heeft geen enkele historische relatie met de begraafplaats, derhalve ziet het college geen aanleiding om dit perceel bij het rijksmonument te trekken.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
12	<p>Dirkzwager advocaten en notarissen namens: - dhr. G.J. van Keulen en mw. J.A.M. van Keulen-Bergsma</p>		<p>Ontvankelijk.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dhr. F. van Keulen en mw. C.D. Kooreman</li> <li>- dhr. H.J. van Oort</li> <li>- dhr. R.M.P.M. Daalderop en mw. C. Daalderop-Slagter</li> <li>- dhr. A. den Ambtman en dhr. F.A. van Oostveen</li> <li>- dhr. J.S. Schoots en mw. J. Schoots-Storni</li> <li>- dhr. F.W. Schulz en mw. E.J. Abels</li> <li>- mw. A.A.D.M. Roeffen</li> <li>- mw. J. van Herwijnen-Bakker</li> <li>- dhr. H.J.J. Hilge en mw. M.M.W. Hilge-Claessen</li> <li>- dhr. M.A.M. Commandeur en mw. M.E.A. Commandeur-Fros</li> <li>- dhr. P. Donkersloot en mw. H.M.A. Blom</li> <li>- dhr. J.J.W. Peters en mw. N.C. Peters-Scheffer</li> <li>- dhr. J.P. van Ams en mw. W.M.U. van Ams-van Barschot</li> <li>- dhr. W. Klarenbeek en mw. M.A. Krips</li> <li>- dhr. H.P. Spoelstra en mw. J. Spoelstra-van Es</li> <li>- dhr. J. van Strigt Thans en mw. M.J. van Strigt Thans-Banis</li> <li>- mw. M.C.A. Weijers</li> </ul>		
12a	<p>De wijzigingsbevoegdheid is oneigenlijk en onjuist toegepast en bovendien niet het geschikte middel om het beoogde doel te bereiken. Daarvoor dient te zijner tijd een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Hierbij geeft indiener de volgende onderbouwing:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een wijzigingsbevoegdheid mag geen ingrijpende structuurveranderingen mogelijk maken;</li> <li>2. een wijzigingsbevoegdheid dient objectief begrensd te zijn. Van belang hierbij zijn de aard van de wijziging, de omvang van het gebied en de aanleiding;</li> <li>3. tot slot verwijst indiener naar jurisprudentie (d.d. 2 maart 2011, zie bijlage 1) inzake een wijzigingsgebied van relatief grote omvang en het ontbreken van duidelijkheid over grenzen van mogelijke</li> </ol>	<p>Nergens in de Wet- danwel het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat geen ingrijpende structuurveranderingen mogen plaatsvinden middels een wijzigingsbevoegdheid. Ons is in dit kader ook geen jurisprudentie bekend. Gelet op de uitgebreide procedure die een wijzigingsplan moet doorlopen alvorens dit wordt vastgesteld, is een wijzigingsbevoegdheid juist bij uitstek geschikt om de meer ingrijpende planologische flexibiliteit in een bestemmingsplan te verwezenlijken.</p> <p>Vooralsnog gaat het college er van uit dat terecht gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid is wel degelijk objectief begrensd. De voorwaarden die zijn opgenomen bij de bevoegdheid, bieden zodanige waarborgen dat vol-</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het inleidend commentaar.</p>



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	bebouwing na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.	doende duidelijk is in welke gevallen gebruik zal worden gemaakt van de bevoegdheid en welke ruimtelijke uitstraling toepassing van de bevoegdheid tot gevolg zal hebben. Naast wijzigingsregels dient het college bij toepassing van deze bevoegdheid zich te houden aan een goede ruimtelijke ordening (net als bij een bestemmingsplan). Een nadere detaillering schiet het doel van de wijzigingsbevoegdheid voorbij. Deze nadere detaillering dient juist plaats te vinden bij de uitwerking in een wijzigingsplan.	
12b	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 10a met dien verstande dat indiener verzoekt om een verklaring voor het weglaten van deze regel.	Zie het standpunt onder 10a.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
12c	Indiener acht nieuwe (middel)hoogbouw of andere grote ontwikkelingen grenzend aan de historische begraafplaats 'Ter Navolging' misplaatst en rampzalig voor het historische karakter van het gebied.	Zie het standpunt onder 11e.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
12d	Het perceel van de caravanstalling wordt tevens gebruikt als parkeerruimte door bewoners van de Lingedijk.	Het betreffende terrein is niet bestemd voor parkeren, ook niet in de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan staat een oplossing voor het aangedragen parkeerprobleem niet in de weg (ruime verkeersbestemming). Het bestemmingsplan is echter niet het instrument om extra parkeerplaatsen aan te leggen.  NB. In augustus vindt discussie en besluitvorming plaats in de gemeenteraad over de invoering van 'schilparkeren'. In de maanden daarna zal in het kader van dat proces ook voor de Lingedijk gezocht worden naar mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
12e	Indiener dringt er op aan dat de percelen Tiel C 5877 en 5887 (gelegen achter Lingedijk 10 t/m 46) de bestaande cultuurhistorische en groenwaarde behoudt bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Zij vinden deze percelen ongeschikt voor hoogbouw of andere grootschalige bebouwing die met de wijzi-	Zie het standpunt onder 11e.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	gingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kan worden.		
12f	Belanghebbenden willen graag in gesprek over de beoogde ontwikkelingen in het gebied en de mogelijke gevolgen hiervan.	Het is gebruikelijk in Tiel dat waar sprake is van ingrijpende plannen gecommuniceerd wordt met betrokkenen. Op dit moment is dit nog te vroeg aangezien er nog geen nadere plannen zijn, anders dan reeds bekend is vanuit het Masterplan Stationsgebied.	Voor kennisgeving aangenomen.
13	DAS rechtsbijstand, namens Fotoburo B en B		Ontvankelijk.
13a	Indiener verzoekt om het huidige gebruik in te passen door de bestemming 'Dienstverlening' met de nodige subbestemmingen bedrijvigheid, detailhandel, wonen en een vorm van artistieke bestemming. Het pand is namelijk in gebruik als fotostudio, detailhandel is slechts een onderdeel van het bedrijf.	De aanduiding detailhandel is inderdaad onjuist. Zoals in vergelijkbare situaties, had het bestaande gebruik (dienstverlening) ingepast moeten worden. Vergelijkbare gevallen waarbij een dergelijke functie wordt ingepast in een woongebied en waar na beëindiging van deze functie het meest doelmatige gebruik van het pand wonen is, zijn bestemd als wonen met een functie aanduiding voor de specifieke functie. In dit geval zou dit de aanduiding dienstverlening zijn (de overige functies zijn ongeschikt en behoren bij het dienstverlenende bedrijf: fotostudio). Daarom geeft het college de raad in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de aanduiding detailhandel op dit perceel te wijzigen in dienstverlening en in de regels aan artikel 21.1 een nieuw sublid toe te voegen na d luidende: dienstverlenende bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door op de verbeelding de aanduiding detailhandel op dit perceel te wijzigen in dienstverlening en in de regels aan artikel 21.1 een nieuw sublid toe te voegen na d luidende: dienstverlenende bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.</u>
13b	Het perceel aan de Lingedijk 48-50 heeft de bestemming wonen met aanduiding detailhandel. In de regels is de aanduiding detailhandel niet opgenomen bij de bestemming wonen.	Zie het standpunt onder 5a.	<u>Gegron</u> d met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door toevoeging van een nieuw sublid aan artikel 21.1 na sublid e luidend: detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.</u>
13c	Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid van 6 algemene Wro-zone's in strijd is met de aard en strekking van de wet die toe ziet op de functie van een	Zie het standpunt onder 12a.  NB. De in dit kader aangehaald jurisprudentie is niet	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	bestemmingsplan, namelijk een goede ruimtelijke ordening. Deze ruime binnenplanse wijzigingen leiden tot zeer grote rechtsonzekerheid. Hiertoe wordt verwezen naar een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 27 april 2011 (bijlage 2).	relevant. Deze zaak betrof een niet vergelijkbare situatie (een negatieve uitspraak van de provincie over woningbouwaantallen, wat hier niet aan de orde is).	inleidend commentaar, onder de kop <i>wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening</i> .
14	C.J.M. Van Jaarsveld, Nieuwe Tielseweg 19 te Tiel		Ontvankelijk.
14a	Indiener merkt op dat een aantal van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Nieuwe Tielseweg 19 onjuist is ingetekend. Indiener verzoekt deze reeds lang bestaande bebouwing met de juiste afmetingen in te tekenen. Het betreft de woning, een voormalig koetshuis, de gedeeltelijk ingestorte villa een dubbele schuur en een zogenaamde nissenhut.	<p>Het college merkt op dat het bestemmingsplan gebruik maakt van een ondergrond welke onder de verbeelding wordt getoond. Deze ondergrond heeft geen juridische consequenties. Niet alle bouwwerken worden op de ondergrond weergegeven.</p> <p>Alle gebouwen op het perceel zijn naar aanleiding van deze zienswijze nagemeten:</p> <p>De woning is correct ingetekend. De garage is buiten het bouwvlak getekend, omdat dit een bijgebouw is dat buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden.</p> <p>De nissenhut viel in het geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Aangezien deze hut niet binnen de planperiode is verwijderd en het niet aanneemelijk is dat dit binnen de planperiode van dit plan wordt verwijderd, had deze nissenhut ingepast moeten worden.</p> <p>De dubbele schuur (vergund) is wel ingetekend op de ondergrond. Gezien de omvang van deze dubbele schuur, past dit niet in de algemene bouwregels en had deze ingepast moeten worden met een specifieke aanduiding.</p> <p>De ruïne betreft een ingestort gebouw welke zowel in het geldende bestemmingsplan, als in het nu voorliggende bestemmingsplan geen mogelijkheden meer kent voor herbouw. Aangezien het gebouw al lange tijd is ingestort, is er geen sprake meer van overgangsrecht.</p> <p>Het voormalige koetshuis is bij het college onbekend.</p>	<p><u>Gedeeltelijk gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt hierbij het volgende op. Op grond van aanvullende informatie blijkt het gebouw, in de zienswijze aangeduid als 'voormalig koetshuis' op de planverbeelding van het ontwerp reeds correct ingepast te zijn.</p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>het inpassen van de dubbele schuur op de verbeelding middels een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' met de waarde 72;</u></li> <li>- <u>Het inpassen van de nissenhut op de verbeelding middels een aanduiding bijgebouw;</u></li> </ul> <p><u>zoals aangegeven in bijlage 5.</u></p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het inpassen van de dubbele schuur op de verbeelding middels een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' met de waarde 72;</li> <li>- Het inpassen van de nissenhut op de verbeelding middels een aanduiding bijgebouw;</li> </ul> <p>zoals aangegeven in bijlage 5.</p>	
14b	<p>Indiener heeft al lange tijd bouwplannen voor het perceel Nieuwe Tielseweg 19 en maakt bezwaar tegen de bestemming Groen. Het terrein lijkt groener dan de werkelijkheid, slechts aan de rand staan monumentale bomen. Herziene bebouwing zal het terrein opwaarderen en het toegankelijk maken. Het perceel kan pas na aankoop door de gemeente als openbaar groen worden gebruikt.</p>	<p>De bestemming 'Groen' is in overeenstemming met de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan. Het college is bekend met de bouwplannen, maar ziet geen aanleiding deze in het bestemmingsplan op te nemen. De gemeenteraad heeft namelijk bij de vaststelling van de gebiedsvisie Tiel West besloten (nr. 3, 17 maart 2010) het perceel groen te houden. Het college is zich ervan bewust dat het perceel pas na aankoop door de gemeente gebruikt kan worden als openbaar groen.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
15	<p>Den Haan uitvaartverzorging</p>		<p>Ontvankelijk.</p>
15a	<p>Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming wonen van de percelen Molenstraatje 40, 42 en 46 (percelen 2704, 2702 en 3839) en verzoekt deze te wijzigen in de bestemming dienstverlenend. Deze gronden zijn gekocht door indiener om hierop het aangrenzende dienstverlenende bedrijf uit te kunnen breiden met bijbehorende parkeerplaatsen.</p>	<p>Dit deel van het bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend deel. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien. De behoefte was ten tijde van de vaststelling van het ontwerp niet bekend. Het wijzigen van de woonbestemming ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande bedrijf zou allereerst nader onderzocht moeten worden op de wenselijkheid en de effecten daarvan. Als deze onderzoeken nog in het kader van dit proces uitgevoerd moeten worden, moet de termijn van vaststelling van dit bestemmingsplan verlengd worden.</p>	<p>Ongegrond. De hoorcommissie merkt op, dat het in 1998 geseponeerde verzoek voor Molenstraatje 42 onvoldoende aanleiding is om dit ruim tien jaar later in een planproces automatisch mee te nemen als 'voorzien ontwikkeling'. Op dit moment in het proces de gevraagde bestemmingswijziging alsnog opnemen, betekent vertraging en dus verlenging van de wachttijd voor mogelijke andere initiatiefnemers (zie ook standpunt college). Met het oog op het voorkomen van dit soort situaties wordt in Tiel een integrale bestemmingsplanherziening altijd gestart met een voorontwerp, waarop inspraak mogelijk is. Deze mogelijkheid is hier niet benut. De hoorcommissie is van mening dat in voorliggend geval slechts de weg van het indienen van een ver-</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
			zoek om een aparte procedure resteert.
16	Janssen Vastgoed BV, Dahliastraat 34 te Tiel		Ontvankelijk.
16a	Bedrijven hadden op de hoogte moeten worden gesteld van het voornemen tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Het voornemen om dit bestemmingsplan op te stellen is overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd. Daarnaast is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (Wro art. 3.8). Bedrijven en anderen zijn - zoals te doen gebruikelijk - op de hoogte gesteld op de daarin geregelde wijze. Dat wil zeggen via een aankondiging in de Zakengids, de Staatscourant en via elektronische weg op www.tiel.nl.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
16b	Maakt bezwaar tegen de bestemming kantoor van het pand Dahliastraat 34 en verzoekt deze te wijzigen naar de bestemming Gemengd-1, waarbinnen ruimte is voor een herontwikkeling naar wonen met kantoren en/of wonen met maatschappelijke voorzieningen of elk afzonderlijk.	Dit deel van het bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend deel. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien. Het bestaande gebruik is ingepast. Bij het ontbreken van concrete plannen is het niet gebruikelijk om een ruime bestemming te geven, zeker niet in een conserverend deel.  NB. Woningbouw was op dit perceel in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
16c	Verzoekt dezelfde mogelijkheden voor de percelen Scheeringlaan 4 en 4a.	Zie het standpunt onder 16b.	Zie het advies onder 16b.
16d	Indiener verzoekt om voor de uitwerking van bebouwingsregels rekening te houden met meerlaagse bebouwing van niet grondgebonden woningen (bijvoorbeeld tot een maximale goothoogte van 12m).	Dit verzoek betreft een vervolg op en nadere detaillering van de verzoeken onder 16b en c. De daarvoor benodigde stedenbouwkundige afweging is - gezien de afwijzing van de eerdere verzoeken - op dit moment niet relevant.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
16e	Indiener verzoekt deze zienswijze tevens te beschouwen als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Tiel West.	Dat is niet mogelijk, aangezien het inspraakproces reeds is afgesloten.	Voor kennisgeving aangenomen, onder verwijzing naar het standpunt van het college.
17	Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken, Wilhelminalaan 10 te Tiel		Ontvankelijk.
17a	De zienswijze is letterlijk gelijk aan de zienswijze on-	Zie het standpunt onder 11c, d en e.	Zie het advies onder 11c, d en e.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	der 11c, d en e.		
18	Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Sanderse Beheer B.V.		Ontvankelijk.
18a	Indiener gaat er van uit dat het ontwerp bestemmingsplan ook een conserverend karakter heeft voor het perceel Spoorstraat 5, in die zin dat de beoogde planologische regeling niet verschilt van de huidige planologische regeling in het thans geldende bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen, waarbij - onder verwijzing naar de retrospectieve toets uit bijlage 2 van het bestemmingsplan) het volgende wordt opgemerkt. De situatie is strijdig met de bestemmingsomschrijving in het vigerende bestemmingsplan. Echter ontbreekt in het betreffende bestemmingsplan een gebruiksverbod waardoor het strijdig gebruik niet illegaal is. Deze en vergelijkbare situaties zijn daarom ingepast, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn op het gebied van veiligheid of de milieuregelgeving (hier niet het geval).	Voor kennisgeving aangenomen.
18b	Verzoekt om duidelijkheid over de gevolgen van de toekomstig geplande ontwikkelingen op het Veilingterrein voor het perceel Spoorstraat 5. Indiener heeft er belang bij dat de Vrije Markt blijft bestaan en dat een rendabele exploitatie kan blijven plaatsvinden.	Dit bestemmingsplan maakt niet rechtstreeks ontwikkelingen mogelijk op het perceel in kwestie. Daarvoor is op termijn een wijzigingsplan met een planologische procedure nodig.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
19	Advocatenkantoor Van Mierlo, namens LKV B.V.		Ontvankelijk.
19a	Indiener gaat er van uit dat het ontwerp bestemmingsplan ook een conserverend karakter heeft voor het perceel Spoorstraat 13, in die zin dat de beoogde planologische regeling niet verschilt van de huidige planologische regeling in het thans geldende bestemmingsplan.	Zie het standpunt onder 18a.	Zie het advies onder 18a.
19b	Indiener verzoekt om een groter bouwvlak op te nemen voor het perceel Spoorstraat 13 vanwege concrete bouwplannen. Indiener zal binnenkort contact opnemen met het omgevingsloket om de concrete bouwplannen te concretiseren.	Op de locatie ligt een Wro-wijzigingsgebied. Daarmee wordt voorgesorteerd op toekomstige ontwikkelingen (Masterplan Stationsgebied). Slechts de huidige rechten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
20	Familie Bax, Rietmattenstraat 2 te Tiel, mede namens de bewoners van Rietmattenstraat 4		Ontvankelijk.
20a	Maakt bezwaar tegen de aanduiding garagebedrijf op	De betreffende aanduiding is inderdaad onjuist. Een	Gedeeltelijk gegrond met overname van het standpunt

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>het perceel grenzend aan Rietmattenstraat 2. Indiener heeft al jaren klachten over dit bedrijf en heeft verzocht om handhaving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het geldende bestemmingsplan staat garagebedrijven niet toe;</li> <li>- Ten tijde van het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Hertogenwijk was geen garagebedrijf aanwezig in het pand, maar er was een autobedrijf gevestigd (inventarisatiekaart bij bestemmingsplan). In het geldend bestemmingsplan zijn autobedrijven niet gelijk aan garagebedrijven.</li> </ul>	<p>garagebedrijf is ingevolge de Staat van bedrijfsactiviteiten een bedrijf in milieucategorie 2, en niet categorie 3. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan binnen de algemene bestemmingsregels voor de bestemming bedrijf. Hiermee is een aanduiding voor een garagebedrijf overbodig. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de aanduiding 'garagebedrijf' van het perceel gelegen achter Rietmattenstraat 2, te verwijderen, evenals de verwijzing in artikel 4.1 sub a onder 2 van de regels.</p>	<p>van het college.</p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door de aanduiding 'garagebedrijf' van het perceel gelegen achter Rietmattenstraat 2 te verwijderen, evenals de verwijzing in artikel 4.1 sub a onder 2 van de regels.</u></p>
20b	<p>In de bedrijvenlijst in bijlage 1 is autobedrijf Ayaz aan de Hertog Arnoldstraat 1 ten onrechte ondergebracht in milieucategorie 3. Hierdoor heeft bovendien het gehele pand de aanduiding <i>garagebedrijf</i> gekregen.</p>	<p>Zie het standpunt onder 20a. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de categorie van het autobedrijf Ayaz in bijlage 1 bij de toelichting te wijzigen in categorie 2.</p>	<p><u>Gegron</u>d met overname van het standpunt van het college.</p> <p><u>Advies: de categorie van het autobedrijf Ayaz in bijlage 1 bij de toelichting wijzigen in categorie 2.</u></p>
21	<p>W.H. Oostendorp B.V., Voor de Kijkuit 1 te Tiel</p>		<p>Ontvankelijk.</p>
21a	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied Lingehoven, zoals aangegeven in artikel 32.4 en verzoekt de gemeenteraad deze bevoegdheid niet op te nemen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de wijzigingsbevoegdheid is te vrijblijvend;</li> <li>2. het is niet aannemelijk dat transformatie op korte termijn zal plaatsvinden;</li> <li>3. woonbestemming is niet uitvoerbaar, vanwege de slechte huizenmarkt</li> <li>4. 770 woningen is veel meer dan de vermoedelijke vraag;</li> <li>5. grondeigenaren in het gebied leiden schade (verkoop of verhuur).</li> </ol>	<p>De wijzigingsbevoegdheid voldoet aan de daaraan gestelde eisen binnen de Wro:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De wijzigingsbevoegdheid is voldoende "objectief" begrensd. De kwantitatieve omvang/reikwijdte ervan is in artikel 32.4 bepaald;</li> <li>2. Het aan het wijzigingsgebied ten grondslag liggende Masterplan Stationsgebied acht de kans op ontwikkeling van het oostelijk plangebied (waaronder Lingehoven) reëel. Lingehoven wordt in de ruimtelijk-strategische agenda gecategoriseerd als ontwikkelingsgebied: "<i>gebieden die geleidelijk kunnen verkleuren, waarbij subdeelgebieden (...) redelijk onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld (5-15 jaar).</i>" (pag. 31 van het Masterplan);</li> <li>3. Economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan staat of valt niet met de situatie op de</li> </ol>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het inleidend commentaar.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>huizenmarkt. Bovendien heeft een bestemmingsplan een theoretische looptijd van tien jaar. Het staat niet vast dat binnen een dergelijke periode de huizenmarkt ongewijzigd blijft;</p> <p>4. de bouw van deze woningen wordt niet direct toegelaten in dit bestemmingsplan, maar pas na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden. De behoefte hoeft daarom bij de vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet vast te staan (zie ook uitspraak Raad van State d.d. 27 april 2011, zoals opgenomen in bijlage 2);</p> <p>5. Planschadeplicht ontstaat pas bij het besluit tot vaststellen van het wijzigingsplan en niet bij het nu voorliggende bestemmingsplan.</p>	
21b	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'groen' op een deel van het perceel 4218 en verzoekt dit gehele perceel de bestemming 'bedrijf' te geven. Deze groenstrook beperkt namelijk de mogelijkheden voor het bedrijf om uit te breiden.</p>	<p>De groenstrook bevindt zich niet op het genoemde perceel, maar op het kadastrale perceel 7627. De eigenaar van dit perceel (gemeente Tiel) heeft geen belang bij uitbreiding van het bedrijf op zijn grond en geeft daarvoor geen toestemming.</p> <p>De huidige groenbestemming is conform het huidige gebruik; er is geen aanleiding de bestemming te wijzigen.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
21c	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'verkeer' van de percelen 5536 en 4218 en verzoekt om deze percelen de bestemming 'bedrijf' te geven. De gemeente heeft de huur van deze gronden opgezegd en indiener zou de gronden in de toekomst mogelijk willen gaan gebruiken voor opslag of andere doeleinden.</p>	<p>Het perceel 5536 heeft geen verkeersbestemming, maar een bedrijfsbestemming.</p> <p>Het perceel 4218 bevat de (huidige) ontsluitingsweg van het Taluud. Privaatrechtelijke afspraken zijn niet relevant voor bestemmingsplannen. Het huidige gebruik is ingepast, zoals elders in het bestemmingsplan ook is gebeurd.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
21d	<p>Indiener wijst er op dat de bedrijven van Oostendorp niet zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van bijlage 1.</p>	<p>Het bedrijf is per abuis niet opgenomen in de bedrijvenlijst. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door aan bijlage 1 bij de toelichting het bedrijf W.H. Oostendorp B.V. toe te voegen met categorie 4.1.</p>	<p><u>Gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.</p> <p><u>Advies: het bedrijf W.H. Oostendorp B.V. toevoegen aan bijlage 1 bij de toelichting met categorie 4.1.</u></p>
22	<p>Van Benthem en Keulen advocaten &amp; notariaat, na-</p>		<p>Ontvankelijk.</p>



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	mens Aldi Vastgoed bv, Aldi Culemborg bv en ALOG onroerend goed en Handelsmij bv		
22a	<p>Verzoekt (a) het gehele perceel van de Aldi aan de Kwelkade aan te duiden als bouwvlak of (b) het bouwvlak te vergroten door de aanvullende bouwvraag en het bestaande winkelcentrum met de tijdelijke winkel als bouwvlak in te tekenen:</p> <p>Omdat de gemeente de 'bestaande' situatie inpast, moet dus ook de tijdelijke winkel en het winkelcentrum/distributiecentrum ingepast moet worden (circa 4.000 m<sup>2</sup>). Bovendien is via artikel 30.1.3. vastgelegd dat de huidige bestaande toestand geldt als maximaal toegestaan.</p> <p>In het detailhandelsbeleid van de gemeente Tiel wordt rekening gehouden met 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel aan de Kwelkade. Dit bestemmingsplan maakt veel minder mogelijk. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (strijdig met eigen beleid).</p> <p>Met dit bestemmingsplan verliest Aldi 1.500 m<sup>2</sup> aan bouwvlak. Hierdoor wordt de commerciële en economische waarde van het perceel verminderd en zal Aldi een hoge planschadeclaim bij de gemeente indienen.</p>	<p>Beleidsmatig is er draagvlak voor een winkel noch een winkelcentrum op de locatie. Gelet op de door Tiel gewenste alternatieve ontwikkeling van de locatie (Masterplan Waalfront) en de gewenste verplaatsing van de Aldi, worden in het ontwerp bestemmingsplan slechts de mogelijkheden/rechten van de verleende bouwvergunning overgenomen.</p> <p>Een tijdelijke ontheffing (Wro 3.22) wordt niet permanent gemaakt in een bestemmingsplanherziening. Dat wordt niet bedoeld met 'bestaande situatie'. Een tijdelijke ontheffing ziet juist op een (tijdelijk) afwijkende situatie.</p> <p>In de detailhandelsnota is opgenomen (pag.10) dat de totale omvang van het winkelcentrum aan de Kwelkade ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> vvo (Verkoop Vloer Oppervlak) bedraagt.</p> <p>In afdeling 6.1 van de Wro wordt tegemoetkoming in schade geregeld, niet in een openbare voorbereidingsprocedure, zoals de voorliggende.</p>	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
22b	Bij het tekenen van het bouwvlak is uitgegaan van de verleende bouwvergunning. Indiener verzoekt het bouwvlak aan te passen aan de nieuwe standaard maten van de Aldi (breedte 30 meter en lengte 62 meter). Indiener verzoekt hierbij rekening te houden met de laad- en losruimte en dit als bouwvlak te bestemmen.	De Aldi heeft de bouwvergunning in kwestie aangevraagd. Deze is vervolgens verleend en ingepast in het ontwerp bestemmingsplan. Zie verder het standpunt onder 22a.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
22c	Per abuis heeft Aldi in de inspraak verzocht om de woning positief te bestemmen. Indiener verzoekt de bestaande woning niet te bestemmen als woning maar	Bestaande rechten zijn overgenomen (gewenste functie). (Uitbreiding van) De detailhandelsfunctie is ongewenst op deze locatie.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	het gehele perceel te bestemmen voor detailhandel.		
22d	Indiener verzoekt, in afwijking van de normaal geldende regels, een erfafscheiding van minimaal 1,25 meter toe te staan voor de naar de weg gekeerde gevel.	Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de gewenste beeldkwaliteit niet wenselijk om van deze standaard regeling af te wijken.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. Voor de duidelijkheid voegt de hoorcommissie hieraan toe dat bestaande situaties zijn ingepast (via artikel 30). Nieuwe situaties moeten echter voldoen aan nieuw beleid (maximale hoogte aan de voorzijde is dan 1 meter). In voorliggend geval betekent dat, dat de bestaande situatie met het hek is ingepast (NB. bestaande plaats en bestaande hoogte volgens bouwvergunning), maar voor een vervangend hek op een mogelijk andere plaats is de toegestane hoogte maximaal 1 meter.
22e	Indiener stelt dat de bestaande reclamemast 6,115 meter hoog is en de geplande nieuwe reclamemast 5,2 meter hoog is. Indiener verzoekt de maximaal toegestane hoogte van de reclamemast op haar perceel te verhogen naar 5,2 meter of naar 6,115 meter.	In de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is de hoogte van de bestaande mast bepaald op 4,8 m. Met een toegestane hoogte van 5 m in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is deze dus ingepast. Meer acht het college ruimtelijk of anderszins (zie standpunt onder 22a) niet wenselijk.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
23	Dhr. en mw. Buiteman, Nieuwe Tielseweg 117 te Tiel		Ontvankelijk.
23a	Indiener hebben bezwaar tegen de bestemming 'wonen' op het perceel Nieuwe Tielseweg 117 en verzoeken om een bestemming wonen met kantoor. Het pand is van 1969 tot 2002 in gebruik geweest als huisartsenpraktijk. Sinds 2005 zijn de werkruimtes in het pand in gebruik als kantoor. De werkruimtes zijn groter dan de standaard toegestane 50 m <sup>2</sup> .	Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Open bebouwing klasse B'. Deze bestemming komt overeen met de nu voorgestelde bestemming 'Wonen'. Het gebruik als kantoorruimte is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is de standaardregeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis. Het college ziet geen aanleiding om in deze situatie hiervan af te wijken.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
24	De Omgevingsjurist, namens Septer Verhuur BV		Ontvankelijk.
24a	Indiener verzoekt het perceel sectie H nr. 3834 te bestemmen conform het huidige gebruik als bedrijf met de aanduiding onbebouwd.	In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'spoorwegdoeleinden A'. Het huidige gebruik is in strijd hiermee. Gezien de gewenste toe-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>Indiener stelt dat uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat bestemd moet worden overeenkomstig het bestaand gebruik, tenzij het voldoende aannemelijk is dat de bestaande situatie binnen de planperiode wordt beëindigd. Het perceel is in 2009 gekocht van NS Vastgoed ten behoeve van de uitbreiding van het autoverhuurbedrijf.</p>	<p>komstige ontwikkelingen (Mobiliteitsvisie en Masterplan Stationsgebied), is hier de bestaande planologische situatie ingepast. Het is niet wenselijk de strijdige situatie te legaliseren.</p> <p>NB. Deze strijdige situatie is niet geconstateerd (of was nog niet aanwezig) bij het opstellen van de retrospectievetoets.</p>	
24b	<p>Het bestaande bedrijf aan de J.D. van Leeuwenstraat 11 (perceel sectie C nr 5863) omvat de verhuur van bestelbussen, vrachtauto's, busjes en aanhangers met ondersteunend daaraan garage en reparatie. Dit valt naar mening van indiener onder categorie 3.1. Indiener verzoekt daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-verhuurbedrijf voor transportmiddelen' in categorie 3.1 op te nemen.</p>	<p>Het college is het eens met het gestelde door indiener. Het bedrijf had voorzien moeten worden van een specifieke aanduiding op de verbeelding.</p> <p>Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf voor transportmiddelen' toe te voegen aan de verbeelding op het betreffende perceel en deze aanduiding toe te voegen aan de tabel in artikel 4.1 sub a onder 2.</p>	<p><u>Gegrond met overname van het standpunt van het college.</u></p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf voor transportmiddelen' toe te voegen aan de verbeelding op het betreffende perceel en deze aanduiding eveneens toevoegen aan de tabel in artikel 4.1 sub a onder 2.</u></p>
24c	<p>Indiener heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid op de percelen H nr. 3834 en C nr 5863. Indiener stelt dat er geen ontwikkelingen zijn voorzien op zijn perceel vanuit het Masterplan Stationsgebied en verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid van deze percelen te verwijderen.</p>	<p>Het Masterplan Stationsgebied is een visie op hoofdlijnen en biedt kaders voor een verdere uitwerking. Het Masterplan is niet exact begrensd. In dit bestemmingsplan is deze begrenzing nader geconcretiseerd. Bij de uiteindelijke uitwerking daarvan in wijzigingsplannen, moet blijken of het betreffende perceel ook daadwerkelijk gewijzigd zal worden.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het inleidend commentaar, onder de kop <i>wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening</i>.</p>
24d	<p>Indiener stelt dat artikel 32.4 in strijd is met de rechtszekerheid en onvoldoende begrensd is. Het is onduidelijk waar een en ander wordt gesitueerd en er zijn geen eisen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen. De wijziging heeft aanzienlijke gevolgen voor de omgeving met planschade tot gevolg.</p>	<p>Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het programma van het uiteindelijke wijzigingsplan en wordt gebaseerd op de parkeernormen uit de parkeerverordening (CROW-normen).</p> <p>Planschadeplicht ontstaat pas bij het besluit tot vaststellen van het wijzigingsplan en niet bij het nu voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Zie verder het standpunt onder 12a.</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
24e	<p>Indiener stelt dat nu de wijzigingsbevoegdheid een groot aantal woningen, maatschappelijke voorzieningen en woon/werk units mogelijk maakt, onderzocht dient te worden of er binnen de planperiode behoefte</p>	<p>De bouw van deze woningen en voorzieningen wordt niet direct toegelaten in dit bestemmingsplan, maar pas na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden. De behoefte hoeft daarom bij de vaststelling van</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het inleidend commentaar, onder de kop <i>wijzigingsbe-</i></p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	aan die woningen en voorzieningen zal ontstaan.	dit bestemmingsplan nog niet vast te staan (zie ook uitspraak Raad van State d.d. 27 april 2011, zoals opgenomen in bijlage 2).	<i>voegdheid en een goede ruimtelijke ordening.</i>
24f	Indiener stelt dat het bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.	Het <i>Besluit milieueffectrapportage</i> bevat een lijst van projecten, plannen en besluiten waarvoor een milieueffectrapportage verplicht is. De in dit bestemmingsplan opgenomen projecten en plannen vormen vanuit dit besluit geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie voegt daaraan toe, dat het <i>Wijzigingsbesluit Besluit milieueffectrapportage</i> in werking is getreden (01-04-2011), nadat het ontwerp bestemmingsplan Tiel West is vastgesteld en gepubliceerd (respectievelijk 15 en 28-03-2011).
25	Heilige Suitbertus, parochie west betuwe, Ridderstraat 198, 4101 BK te Culemborg		Ontvankelijk.
25a	Indiener verzoekt twee bouwmogelijkheden op te nemen op het perceel sectie C, nummer 4253 te weten: 1. een gebouw achter op het perceel ten behoeve van opslag van materiaal en materieel van circa 10 m <sup>2</sup> ; 2. een gebouw aan de straatzijde van het perceel ten behoeve van onder meer een voorziening voor instortingspreventie van open graven, een douche, wc en een schuilvoorziening van circa 35m <sup>2</sup> .	1. Het gewenste gebouw ten behoeve van opslag van materiaal en materieel achter op het perceel past reeds in het ontwerp bestemmingsplan (artikel 14.2.2). 2. De wens voor dit gebouw was onbekend ten tijde van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Aangezien er alleen sprake is van een klein bouwwerk, geeft het college de gemeenteraad in overweging medewerking te verlenen aan dit verzoek door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het voorstel in bijlage 8.	<u>Gedeeltelijk gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.  <u>Advies: het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen overeenkomstig het voorstel in bijlage 8.</u>
25b	Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet het juiste middel is voor de voorziene wijziging en verzoekt de nagestreefde doelen in het Masterplan Stationsgebied mogelijk te maken in een volledige herziening van het bestemmingsplan.  Indiener acht het niet passend om direct grenzend aan de begraafplaats woongebouwen van 30 meter en 10 bouwlagen te realiseren. Bovendien zijn er geen garanties voor de incidenteel grote parkeerbehoefte van de begraafplaats. Een visie op inpassing van de 3 historische begraaf-	Het college is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid onder meer voor deze doelen is bedoeld. De gemeenteraad heeft kaders vastgelegd in het Masterplan Stationsgebied ten behoeve van de uitwerking van initiatieven in het plangebied. Voor die delen waarvan de ontwikkeling binnen de planperiode van het plangebied is voorzien, zijn deze kaders vertaald naar wijzigingsregels waarbinnen deze ontwikkelingen verder uitgewerkt kunnen worden. De rechtszekerheid wordt gewaarborgd, doordat de kaders naar de mening van het college objectieve begrenzingen bevatten. Daarnaast kunnen bij de uit-	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie verwijst hierbij tevens naar het inleidend commentaar, onder de kop <i>wijzigingsbevoegdheid en een goede ruimtelijke ordening.</i>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>plaatsen ontbreekt. De wijzigingsbevoegdheid ontnemt wezenlijke mogelijkheden om invloed te hebben op de gewijzigde vaststelling van het plan. Indiener stelt derhalve dat het bestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt.</p> <p>Mocht de wijzigingsbevoegdheid opgenomen blijven, dan verzoekt indiener voorwaarden in het plan op te nemen waardoor de genoemde nadelen voor de begraafplaats niet zullen optreden.</p>	<p>werking van deze kaders in een wijzigingsplan, zienswijzen ingediend worden. Met betrekking tot het parkeren verwijst het college naar het standpunt onder 24d.</p> <p>De visie op de inpassing van de 3 historische begraafplaatsen is weergegeven in het Masterplan Stationsgebied, welke vertaald is in dit bestemmingsplan.</p>	
26	NautaDutilh N.V., namens Kemira ChemSolutions B.V.		<p>Ontvankelijk.</p> <p>Mede naar aanleiding van de hoorzitting en gelet op de in het Masterplan Stationsgebied voorziene ontwikkelingstermijnen, <u>adviseert de hoorcommissie om delen van het westelijk stationsgebied uit het bestemmingsplan te halen</u>, waaronder (delen van) het in voorliggende zienswijze betrokken terrein, volgens bijlage 11).</p> <p>De hoorcommissie adviseert om op korte termijn voor het geknipte plangebied een nieuw voorontwerp te laten vaststellen en het college daarover in het kader van inspraak in overleg te doen treden met de eigenaar. Daarin dient kritisch te worden gekeken naar nut en noodzaak van de door het bedrijf aangevochten restricties.</p>
26a	<p>Indiener verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en Kemira in de toekomst alsnog ruimte te bieden voor (beperkte) uitbreiding (zowel in bouwhoogte als in oppervlakte).</p> <p>Indiener heeft bezwaar tegen de strakke inpassing van het bedrijf en is van mening hier vanuit een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak toe bestaat. Er is naar de mening van indiener strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en mogelijk is</p>	<p>De toekomstige ontwikkeling van het perceel naar woningbouw is niet de enige (en niet de primaire) motivering voor het opleggen van beperkingen. Het betreffende bedrijf bevindt zich in een wijk (Tiel West) die gekenmerkt wordt als een gebied met een overheersende woonfunctie (wonen is primair). Ten behoeve van het voorkomen van extra hinder ten opzichte van bestaande woningen en toekomstige woningen, zijn bedrijven in deze wijk beperkt tot mili-</p>	n.v.t.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>er sprake van 'detournement de pouvoir'.</p> <p>Indiener stelt dat eisen ten aanzien van geur- en geluidhinder zijn gesteld in de milieuvergunning en dat Kemira binnen deze eisen het bedrijf zou kunnen uitbreiden. Ook voldoet Kemira aan de eisen omtrent Externe Veiligheid. Overigens zal de amoniaktank op 11 mei 2011 worden verwijderd.</p> <p>Indiener stelt dat er geen nieuwe woningbouw in de directe omgeving van Kemira is gepland of bestemd. Indiener bestrijdt de stelling dat Kemira in een overwegend woongebied is gelegen.</p> <p>Indiener stelt dat de Wabo het primaire toetsingskader vormt voor de beoordeling en normering van milieugevolgen van inrichtingen. Voor de Wro is een aanvullende rol weggelegd die beperkt wordt tot zonerings, welke de afstand regelt tussen Kemira en omliggende woningen. Extra hinder van een eventuele toekomstige uitbreiding is dus uitgesloten, mede gelet op de milieuvergunning.</p> <p>In de toelichting wordt aangegeven dat met de maatbestemming wordt ingespeeld op toekomstige woningbouw op het terrein. Indiener stelt dat deze gewenste functiewijziging pas op zijn vroegst in 2021 speelt, buiten de planperiode van dit bestemmingsplan. Ook dan is de vraag of de gemeente financieel in staat is om Kemira weg te bestemmen. Indiener stelt dat deze overwegingen niet ingegeven zijn door ruimtelijke overwegingen, maar financiële overwegingen, namelijk het beperken van de kosten van wegbestemmen in de toekomst.</p>	<p>euategorieën 1 en 2. Alleen daar waar een bedrijf gevestigd is van een hogere categorie, is deze met een specifieke aanduiding aangeduid, zoals ook hier het geval.</p> <p>Er is gekozen om geen uitbreiding van de bebouwing toe te staan om milieuoverlast te voorkomen. Door ruimere bouwmogelijkheden zouden de milieuocontouren van het bedrijf kunnen opschuiven, wat consequenties (beperkingen) heeft voor de ontwikkelmogelijkheden van aangrenzende percelen en gebieden (waaronder het Veilingterrein, dat naar verwachting binnen de planperiode in ontwikkeling gebracht wordt).</p>	
26b	<p>Indiener acht de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – chemiebedrijf' onnodig beperkend en vraagt zich af waarom ook andere vormen van bedrijvigheid met vergelijkbare milieueffecten niet geoorloofd zouden</p>	<p>Gezien de ligging van het bedrijf in een gebied met overwegend een woonfunctie, is het gewenst om bij bedrijfsbeëindiging alleen nog bedrijven van een lagere milieucategorie toe te staan, welke wel passen</p>	n.v.t.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	zijn.	binnen een woonwijk. Zie verder ook het standpunt onder 26a.	
26c	Indiener vraagt zich af of afdoende rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de moskee bij de uitbreiding hiervan.	Hier is rekening mee gehouden. De te verwachten toename van verkeer zal niet tot problemen leiden. De uitbreiding van de moskee zal nauwelijks van invloed zijn op de bereikbaarheid van Tiel-West en zal evenmin ten koste gaan van de verkeersveiligheid.	n.v.t.
26d	Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied tussen het spoor en Kemira onvoldoende objectief begrensd is. De voorwaarden bij deze bevoegdheid zijn te vaag/ onduidelijk. Kemira heeft belang bij ongehinderde ontsluitingsmogelijkheden voor vrachtverkeer. In hoeverre is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een mogelijke verkeersbestemming? De situering van deze westelijke centrumroute is nog niet bekend.	Zie het standpunt onder 12a met de aanvulling dat ten aanzien van ontsluitingsmogelijkheden het college constateert dat met de voorgestelde ruimtelijke hoofdstructuur uit het Masterplan Stationsgebied de ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf verbeterd worden. Het hinderlijke vrachtverkeer en vervoer van gevaarlijke stoffen hoeft dan niet langer plaats te vinden door woonwijken en langs scholen.	n.v.t.
26e	Indiener vraagt zich af of het veelvuldig gebruik van wijzigingsbevoegdheden zich verdraagt met de Wro.	De Wro kent geen maximering van het aantal wijzigingsbevoegdheden.	n.v.t.
26f	Tevens vraagt indiener zich af of in dit kader geen MER-beoordeling dient plaats te vinden.	Zie het standpunt onder 24f.	n.v.t.
26g	Indiener is van mening dat de voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden dat 'geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden' te vaag is en in strijd met de rechtszekerheid.	De voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, benadrukt de algemene belangenafweging die een bestuursorgaan op grond van de Awb verplicht is te maken bij het nemen van een besluit. Het is niet de bedoeling dat hiermee een nadere begrenzing van het toepassingsgebied van de bevoegdheid.	n.v.t.
26h	Indiener is van mening dat er geen reden bestaat Bevi-inrichtingen uit te sluiten. Bij vergunningverlening zal immers beoordeeld worden of eventuele externe veiligheidsrisico's geoorloofd zijn of niet.	Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn vanuit het gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid in dit stedelijk (woon)gebied niet gewenst. Op de bedrijventerreinen Kellen en Medel is wel ruimte voor dergelijke inrichtingen. Alleen reeds aanwezige bevi-inrichtingen worden in het bestemmingsplan toegestaan. Per abuis ontbreekt echter in de regels een regel welke het toestaan van bestaande bevi-inrichtingen regelt. Het college adviseert de gemeenteraad het bestem-	n.v.t.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		<p>mingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door het toevoegen van de volgende regel aan artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels:</p> <p><i>De bestaande bevi-inrichtingen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – chemiebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – coatingbedrijf'.</i></p>	
26i	<p>Indiener is van mening dat de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.3 sub a te beperkend en te vaag zijn en daarmee in strijd met de rechtszekerheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straat- en bebouwingsbeeld betreft welstand;</li> <li>- Verkeersveiligheid dient middels een verkeersbestemming geregeld te worden;</li> <li>- Sociale veiligheid is evenmin ruimtelijk relevant;</li> <li>- Idem voor waterhuishoudkundige situatie;</li> <li>- Wat wordt bedoeld met onevenredige aantasting van de milieusituatie?</li> </ul>	<p>Het college deelt deze mening niet. Aan de hand van deze criteria kan het college bij een verzoek om afwijking van de bouwregels een onderbouwde afweging maken waartegen bezwaar en beroep open staat.</p>	n.v.t.
26j	<p>Indiener stelt dat er ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande erf- en terreinafscheidingen van Kemira.</p>	<p>Dit is niet correct. In artikel 30.1.1. is aangegeven dat wanneer de hoogte van bestaande (legale) bouwwerken hoger is dan elders in de regels toegestaan, deze bestaande hoogte in afwijking daarvan als maximum geldt.</p>	n.v.t.
26k	<p>Indiener stelt dat de afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.3 sub b te vaag is, in strijd met de rechtszekerheid en onnodig beperkend.</p>	<p>Dit is niet in strijd met de rechtszekerheid. De bouwhoogte is begrensd op 15 meter. In het kader van de afwijkingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij kan worden geageerd tegen de betreffende omgevingsvergunning.</p> <p>NB. Er is een onjuiste verwijzing opgenomen in dit artikel. Zie ook ambtshalve wijziging R3.</p>	n.v.t.
26l	<p>Indiener is van mening dat de gestelde maximale hoogte van 2 meter en de minimale afstand van 5 meter tot de bouwperceelsgrens van opslag van materialen en goederen onnodig beperkend is.</p>	<p>Deze eisen zijn opgenomen ter voorkoming van brandoverslag (afstand tot de perceelsgrens) en in het kader van de ruimtelijke kwaliteit (hoogte).</p> <p>NB. Het college meent dat de mogelijkheden voor</p>	n.v.t.



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		opslag binnen bouwpercelen onvoldoende zijn geregeld in het ontwerp bestemmingsplan. Zie het wijzigingsvoorstel in de ambtshalve wijzigingen onder R4.	
27	NautaDutilh, namens PPG Coatings B.V.		<p>Ontvankelijk.</p> <p>Mede naar aanleiding van de hoorzitting en gelet op de in het Masterplan Stationsgebied voorziene onwikkelingstermijnen, <u>adviseert de hoorcommissie om delen van het westelijk stationsgebied uit het bestemmingsplan te halen</u>, waaronder (delen van) het in voorliggende zienswijze betrokken terrein, volgens bijlage 11).</p> <p>De hoorcommissie adviseert om op korte termijn voor het geknipte plangebied een nieuw voorontwerp te laten vaststellen en het college daarover in het kader van inspraak in overleg te doen treden met de eigenaar. Daarin dient kritisch te worden gekeken naar nut en noodzaak van de door het bedrijf aangevochten restricties.</p>
27a	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26a met dien verstande dat het hier PPG betreft.	Zie het standpunt onder 26a.	n.v.t.
27b	Indiener acht de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –coatingbedrijf' onnodig beperkend en vraagt zich af waarom ook andere vormen van bedrijvigheid met vergelijkbare milieueffecten niet geoorloofd zouden zijn.	Zie het standpunt onder 26b.	n.v.t.
27c	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26c met de toevoeging dat indiener acht dat de uitbreiding onvoldoende gemotiveerd is vanuit de flora en fauna-bescherming. Er is geen onderzoek gedaan naar nesten van huismussen omdat de gemeente stelt dat het gebied hier ongeschikt voor zou zijn.	Zie het standpunt onder 26c met de toevoeging dat naar aanleiding van deze zienswijze alsnog onderzoek is verricht naar de nesten van huismussen. Uit dit onderzoek blijkt dat in het betreffende gebied geen nesten van huismussen aanwezig zijn. Het college adviseert de gemeenteraad het bestem-	n.v.t. onder verwijzing naar Deel 2 <i>Ambtshalve Wijzigingen</i> , T3.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		mingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door het opnemen van de conclusie van het onderzoeksrapport in paragraaf 5.5.1.5 van de toelichting en door dit onderzoeksrapport (opgenomen in bijlage 9) toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting.	
27d	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26d met dien verstande dat het hier PPG betreft.	Zie het standpunt onder 26d.	n.v.t.
27e	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26e.	Zie het standpunt onder 26e.	n.v.t.
27f	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26f.	Zie het standpunt onder 26f.	n.v.t.
27g	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26g.	Zie het standpunt onder 26g.	n.v.t.
27h	Indiener is van mening dat de categorische uitsluiting van Bevi-inrichtingen te ver gaat en disproportioneel is.	Zie het standpunt onder 26h.	n.v.t.
27i	Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming groen en de wijzigingsbevoegdheid naar groen, verkeer en water op het weiland ten westen van de getekende inrichtingsgrens van PPG. Hiermee wordt PPG namelijk uitbreidingsmogelijkheden ontnomen zonder dat daar noodzaak toe bestaat.	Uitbreiding van bedrijvigheid in dit gebied is onwenselijk gezien de ligging in een woonwijk. Derhalve is de bestaande situatie (groen) bestemd.  NB. Er is al 45 jaar (sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan) geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheden van dit perceel.	n.v.t.
27j	Indiener wijst erop dat het bestaande calamiteitenbassin (met bijbehoren) ten onrechte niet tot de bestemming bedrijf is gerekend.	Er is inderdaad een (vergund) calamiteitenbassin aanwezig welke ten onrechte niet positief is bestemd. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door het calamiteitenbassin overeenkomstig bijlage 7 op te nemen in de bestemming 'Bedrijf'.	n.v.t.
27k	Indiener stelt dat verzuimd is een deel van de installaties in te tekenen, te weten het monomeren tankenpark/ losplaats tankauto, de vloeibare stikstoftank, het tankenpark en het vatenpark voor gereed product. Idem het bovengrondse leidingtracé en zijn niet alle in gebruik zijnde delen van het buitenterrein als zodanig ingetekend, zoals palletopslag en de opslag van vaten.	De genoemde installaties betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze worden in het bestemmingsplan niet aangeduid met bouwvlakken en zijn daarom niet ingetekend.  Echter zijn een aantal van deze bouwwerken hoger dan de generiek toegestane hoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zie ook ambtshalve wijziging R2). Daarom adviseert het college de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door de betreffende bouwwerken op de verbeelding aan te duiden met een bouwvlak en de be-	n.v.t.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		staande hoogte als maximaal toegestane hoogte op te nemen, een en ander overeenkomstig bijlage 7.	
27l	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26i.	Zie het standpunt onder 26i.	n.v.t.
27m	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26j, met dien verstande dat het hier PPG betreft.	Zie het standpunt onder 26j.	n.v.t.
27n	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26k.	Zie het standpunt onder 26k.	n.v.t.
27o	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 26l.	Zie het standpunt onder 26l.	n.v.t.
28	Houtzager Strijker, namens dhr. M.R.A. van Herwijnen, dhr. J.G.E. van Herwijnen en de besloten vennootschap Van Herwijnen Vastgoed B.V.		Ontvankelijk.
28a	<p>Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming horeca op het pand Bellevue aan de Ophemertsedijk 2 en verzoekt dit pand te bestemmen voor horeca, feestzaal, bed&amp;breakfast (horeca categorie 4), kleinschalige detailhandel (eventueel middels een wijzigingsbevoegdheid), wonen met eventueel kantoor aan huis en zelfstandig kantoor.</p> <p>Indiener verwijst naar rapportages waaruit blijkt dat rendabele exploitatie van het gehele pand voor horeca niet haalbaar is. GS heeft om die reden eerder al goedkeuring onthouden aan een voorgenomen wijziging van de bestemming in horeca.</p> <p>Er kan niet voldaan worden aan de eisen van brandveiligheid aangezien Welstand vanwege het monumentale karakter van het pand deze voorzieningen heeft afgewezen.</p> <p>Indiener is van mening dat vasthouden aan de civielrechtelijke overeenkomst geen eis is voor een goede ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Indiener is van mening dat de stelling van het college in het Eindverslag inspraak dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is, onjuist en onvolledig is.</p>	<p>Het standpunt is ongewijzigd ten opzichte van het standpunt over de inspraakreactie: Het college is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is en acht zich nog steeds gehouden aan de uitspraak van de raad van 21 februari 2007, waarin de raad heeft aangegeven dat alleen horeca ter plekke is toegestaan.</p> <p>Het college verwijst in dit kader tevens naar het memo aan de gemeenteraad van 21 januari 2011 (zie bijlage 3).</p> <p>Omdat deze zienswijze enigszins afwijkt van de inspraakreactie, wordt hierbij het volgende nog opgemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gevraagde functie van detailhandel is in strijd met het detailhandelsbeleid waarin uitgegaan wordt van clustering. Initiatieven die het evenwicht in de winkelvoorzieningenstructuur in Tiel verstoren, moeten worden voorkomen (p. 7 detailhandelsnota). Versnippering van detailhandel niet gekoppeld aan bestaande detailhandelsvoorzieningen/ gebieden is derhalve niet gewenst.</li> <li>- Het college merkt op dat een overnachtingsvoorziening past binnen de doelstellingen van het beleid voor recreatie en toerisme.</li> <li>- Met betrekking tot de feestzaal verwijst het college naar het standpunt onder 28b.</li> </ul>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>De hoorcommissie merkt op dat de stelling dat "niet voldaan kan worden aan de eisen van brandveiligheid" niet juist is.</p> <p>Hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld op het afgewezen ontwerp voor de brandtrap. Deze is echter niet afgewezen als principe, maar slechts het specifieke ontwerp.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>Indiener is van mening dat uit de toelichting onvoldoende blijkt waarom wonen op de bovenverdieping is uitgesloten in het pand. Uit de memo's van het college aan de Raad van 20 september 2006 en 24 januari 2011 blijkt dat er ook geen planologische bezwaren zijn tegen wonen op de verdieping.</p> <p>Indiener heeft concrete plannen voor een kleine wijnhandel naast een pannenkoekenrestaurant op de onderverdieping.</p> <p>In het nu geldende bestemmingsplan is vastgesteld dat het pand uitermate geschikt is voor ondermeer een kantoorfunctie.</p>		
28b	<p>Indiener merkt op dat het bestemmingsplan onvoldoende aansluit op de gesloten overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het pand Bellevue. In de overeenkomst is sprake van horeca met terras en inpandige zalencentrum gericht op normale feest- en partijenmarkt (horeca categorie 3) en het kleine vergadersegment.</p>	<p>De gesloten overeenkomst is onvoldoende overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door toevoeging van een aanduiding 'feestzaal' op de verbeelding en een verwijzing hiernaar in artikel 12.1 van de regels.</p>	<p><u>Gegron</u>d met overname van het standpunt van het college.</p> <p><u>Advies: het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen door toevoeging van een aanduiding 'feestzaal' op de verbeelding en een verwijzing hiernaar in artikel 12.1 van de regels.</u></p>
28c	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de maximaal toegestane bedrijfs categorieën 1 en 2 (alsmede voor de specifiek benoemde bedrijfstypen) in de bestemming bedrijf, voor de percelen Nieuweweg 101, Dodewaardlaan 10 en 16. Indiener acht dit niet nodig en onwenselijk, immers zijn hier nu al bedrijven gevestigd in een hogere categorie. De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft immers aan dat activiteiten in categorie 3 toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.</p> <p>Het is voor indiener onduidelijk naar welk provinciaal beleid in dit kader wordt verwezen in de toelichting.</p> <p>Delen van deze percelen worden gebruikt voor de</p>	<p>In een bestemmingsplan is sprake van zoneringskeuzes. De betreffende bedrijven bevinden zich in een wijk (Tiel West) die gekenmerkt wordt als een gebied met een overheersende woonfunctie (wonen is primair). De vergelijking met de rand van een woonwijk gaat hier niet op.</p> <p>Ten behoeve van het voorkomen van extra hinder ten opzichte van de woonfunctie, zijn de bedrijven beperkt tot milieucategorieën 1 en 2. Alleen daar waar een bedrijf gevestigd is van een hogere categorie, is deze met een specifieke aanduiding aangeduid. Zie ook het standpunt onder 26a.</p> <p>Per abuis is echter het bedrijf Teleflex en het bedrijf</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p> <p>Hierbij merkt de hoorcommissie op dat milieucategorie 3 niet meer haalbaar is vanuit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening i.v.m. de inmiddels op het naastgelegen perceel aanwezige bedrijfstwoning.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	verhuur aan bedrijven. Met deze bestemming neemt de verhuurbaarheid aanzienlijk af en leidt de eigenaar schade.	<p>V.d. Berg koeltechniek niet danwel onjuist aangeduid op de plankaart. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf' (sb-mbb) op te nemen voor het bedrijf Teleflex en deze toe te voegen aan artikel 4.1 onder a nummer 2 met categorie 3.1; en door op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – koudetechniek' op het perceel Nieuweweg 101 te verwijderen; overeenkomstig bijlage 6.</p> <p>In afdeling 6.1 van de Wro wordt tegemoetkoming in schade geregeld, niet in een openbare voorbereidingsprocedure, zoals de voorliggende.</p> <p>NB. Het provinciaal beleid waar in de toelichting naar wordt verwezen, is het Streekplan Gelderland 2005.</p>	
28d	Met betrekking tot de percelen Dodewaardlaan 10 en 16 merkt indiener op dat de motivatie om de bestemming te beperken in verband met toekomstige woningbouw niet valide is. Immers is er gezien de aanwezigheid van PPG en Kemira geen reëel zicht op woningbouw binnen de planperiode.	Zie het standpunt onder 26a.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie verwijst tevens naar het advies onder 28 c.
28e	<p>Indiener stelt dat de bedrijvenlijst (bijlage 1) onvolledig en deels onjuist is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dodewaardlaan 10 komt/is deels in gebruik bij Vodafone ten behoeve van een UMTS-mast en deels bij W. Scholtus VOF ten behoeve van bedrijfsruimte en kantoren en deels voor opslag van personenauto's en bussen ten behoeve van de exploitatie van een verhuur-, taxi- en touringcarbedrijf.</li> <li>- Dodewaardlaan 16 is deels in gebruik als kantoor- en bedrijfsruimte van metaalbewerking (EG handelsonderneming), deels als kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van de productie van trans-</li> </ul>	<p>De bedrijvenlijst is gebaseerd op milieuvergunningen, aangevuld door een inventarisatie vanaf de straat. Het is geen uitputtende lijst, maar een handvat voor het op de juiste manier opnemen van bedrijven in het bestemmingsplan. Bedrijven die niet vanaf de straat zichtbaar zijn en die niet bekend zijn in het milieuvergunningen systeem, zijn derhalve niet opgemerkt. Het college merkt op dat deze lijst geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plan en er dus geen gevolgen zijn voor het ontbreken van bedrijven op deze lijst.</p> <p>De UMTS-mast van Vodafone is bij ons bekend. Deze hoeft niet in de lijst opgenomen te worden aangezien</p>	<p><u>Gedeeltelijk gegrond</u> met overname van het standpunt van het college.</p> <p><u>Advies: de volgende bedrijven toevoegen aan de bedrijvenlijst:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Taxibedrijf Briene, Dodewaardlaan 10, cat. 3.1 (hiermee vervalt het onbekende bedrijf onder punt 10)</u></li> <li>- <u>EG Handelsonderneming &amp; metaalrecycling, Dodewaardlaan 16, cat. 3.2</u></li> <li>- <u>Tiels schoonmaakbedrijf, Dodewaardlaan 16, cat. 2</u></li> <li>- <u>Van de Berg koeltechniek, Nieuweweg 101, cat. 1</u></li> </ul>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>portsystemen, deels als opslagruimte (M. van Andel) en deels als kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van Tiels Schoonmaakbedrijf B.V.</p> <p>- Nieuweweg 101 is deels in gebruik als commercieel verhuurde opslagruimte, deels als kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van de logistieke apparatenbouw (Teleflex B.V.), deels als kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van de fabricage en opslag van koelmachines (Vd. Berg) en deels als kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van constructiewerk (Montagetechiek Van Herwijnen B.V.)</p> <p>Indiener is van mening dat het ontbreekt aan een peilmoment waarop het bestaande gebruik is vastgesteld.</p>	<p>hier geen sprake is van de uitoefening van het telecombedrijf.</p> <p>Het gebruik van Dodewaardlaan 10 door de firma W. Scholtus en M. van Andel is onbekend bij de gemeente en is niet geregistreerd bij de kamer van koophandel. Eveneens is het gebruik van Nieuweweg 101 door Montagetechiek van Herwijnen onbekend.</p> <p>De commerciële opslag op Nieuweweg 101 betreft een aantal garageboxen. Dit is geen bedrijf en hoort derhalve niet thuis in de bedrijvenlijst.</p> <p>Voor alle overige bedrijven adviseert het college de Raad deze aan de bedrijvenlijst toe te voegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxibedrijf Briene, Dodewaardlaan 10, cat. 3.1 (hiermee vervalt het onbekende bedrijf onder punt 10)</li> <li>- EG Handelonderneming &amp; metaalrecycling, Dodewaardlaan 16, cat. 3.2</li> <li>- Tiels schoonmaakbedrijf, Dodewaardlaan 16, cat. 2</li> <li>- Van de Berg koeltechniek, Nieuweweg 101, cat. 1</li> </ul>	
28f	<p>Indiener stelt dat er planschade ontstaat door het verdwijnen van de mogelijkheid tot realisatie van bedrijfswoningen. Indiener stelt dat deze belangen niet zijn meegewogen.</p>	<p>Het geldende bestemmingsplan is ruim 45 jaar oud. Doordat bedrijven gedurende 45 jaar geen gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid, is er sprake van passieve risicoaanvaarding en is er geen sprake van planschade.</p>	<p>Ongegrond. Het ontstaan van planschade is niet relevant bij de vaststelling van een bestemmingsplan. In Afdeling 6.1 van de Wro wordt 'tegemoetkoming in schade' geregeld.</p> <p>Hierbij merkt de hoorcommissie op, dat zij de kans klein acht, dat - zo er inderdaad sprake is van planschade - deze voor tegemoetkoming in aanmerking komt. De Tielse gemeenteraad heeft reeds in het kader van de vaststelling van de Tielse bestemmingsplanstandaard (21-05-2008, nr. 5a) besloten, dat bedrijfswoningen niet meer zijn toegestaan op bedrijven-terreinen.</p>
28g	<p>Indiener stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond door het ontbreken van een planschadescan.</p>	<p>Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Ontwikkelingen worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar met een wijzigingsbevoegdheid. Een onderzoek naar planschade is daarom niet nodig.</p>	<p>Ongegrond. De hoorcommissie acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.</p>

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		Voor de ontwikkeling van de beschermde woonvorm aan de Kwelkade is wel een planschade risico analyse uitgevoerd.	
28h	Indiener verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de gronden Dodewaardlaan 10 en 16 ten behoeve van de ontwikkeling van gezondheidszorg.	Deze percelen liggen voor een groot deel in de veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico van Kemira. Kwetsbare- en beperkt kwetsbare functies zoals gezondheidszorg zijn hier niet gewenst.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
28i	Indiener verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de gronden aan de Nieuweweg 101 voor de ontwikkeling van een kleinschalig winkelcentrum.	Het ontwikkelen van een kleinschalig winkelcentrum is in strijd met het detailhandelsbeleid waarin uitgegaan wordt van clustering. Initiatieven die het evenwicht in de winkelvoorzieningenstructuur in Tiel verstoren moeten worden voorkomen (p. 7 detailhandelnota). Versnippering van detailhandel niet gekoppeld aan bestaande detailhandelsvoorzieningen/ gebieden is derhalve niet gewenst.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.
29	Achmea rechtsbijstand, namens J.R. van Kolck		Ontvankelijk.
29a	Indiener maakt bezwaar tegen de aanduiding 'zorgwoning' op het perceel Kwelkade 18-60, die tot doel heeft de realisatie van de beschermde woonvorm voor dak- en thuislozen. Indiener stelt dat de locatiekeuze niet gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening, maar de uitkomst is van een aantal toevallige omstandigheden, zoals de beschikbaarheid van een bestaand pand en dat deze tegen geringe kosten geschikt gemaakt kan worden.	Op basis van regionale afspraken in het kader van de OGGZ/MO hebben de gemeenten in de regio Rivierland zich verplicht tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid inzake de opvang van dak- en thuislozen in de regio. Voor de gemeente Tiel betekent dit dat er een Beschermde woonvorm dient te worden gevestigd voor tenminste 20 dak- en thuislozen en 4 passanten (personen die één nacht verblijven). Om te komen tot een geschikte locatie voor deze beschermde woonvorm is een locatieonderzoek uitgevoerd door de initiatiefnemers. Beschikbaarheid van een pand is uiteraard een belangrijke eis.	Ongegrond. De hoorcommissie merkt hierbij op, dat de raad inmiddels reeds accoord is gegaan met deze ontwikkeling (via afgegeven verklaring van geen bedenkingen, raadsbesluit 18-05-2011, nr. 5h), waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag heeft gelegen.
29b	Indiener merkt op dat op grond van het programma van eisen de voorziening op loopafstand van het centrum en centrale voorzieningen gelegen moet zijn. Indiener is van mening dat er geen dwingende omstandigheden zijn op grond waarvan niet iedere woonwijk geschikt is voor het huisvesten van een dergelijke instelling.	De eis dat de voorziening op loopafstand van het centrum gerealiseerd moet worden, is opgenomen omdat de dagopvang gevestigd is in de directe nabijheid van het centrum. De bewoners/gebruikers van de voorziening moeten actief deelnemen aan dagprogramma's en reïntegratie trajecten die in de dagopvang plaatsvinden.	Voor kennisgeving aangenomen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
	<p>Indiener merkt op dat de wijken derhalve minder divers worden opgebouwd en dat dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Indiener is van mening dat het beleid gericht moet zijn op het evenredig spreiden van dergelijke maatschappelijke functies over Tiel om zo de spankracht van deze en andere centrumwijken niet onevenredig te belasten.</p>		
29c	<p>Indiener stelt dat de betreffende locatie niet voldoende draagvlak in de wijk heeft.</p>	<p>Naar aanleiding van de wijkinformatiebijeenkomst van 27 januari jl. is een buurtbeheerteam samengesteld uit bewoners en betrokken instanties. Binnen dit team wordt op constructieve open wijze samengewerkt en zijn er geen signalen binnengekomen over het ontbreken van draagvlak in de wijk. Voorts is voorliggende zienswijze de enige zienswijze die gericht is tegen de beschermde woonvorm.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen onder verwijzing naar het standpunt van het college.</p>
29d	<p>Indiener stelt dat het plan voor de beschermde woonvorm leidt tot aantasting van het woongenot van de woning aan de Honingstraat 12.</p>	<p>Het college stelt dat er geen sprake is van aantasting van het woongenot. Er is sprake van de bestemming wonen met een bijzondere woonvorm. Hierbij komt dat het pand Honingstraat 12 niet grenst aan het perceel van de beschermde woonvorm (hierin speelt factor afstand ook een rol).</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>
29e	<p>Indiener geeft aan dat niet is gebleken of onderzoek is gedaan naar de kosten voor de gemeente inzake de waardevermindering van omliggende percelen. Indiener vreest voor waardevermindering van het perceel Honingstraat 12 en stelt dat door de waardeverminderingen van omliggende percelen gevreesd moet worden voor de haalbaarheid van het plan.</p>	<p>Er is onderzoek uitgevoerd naar het risico op planshade ingevolge de aanduiding 'zorgwoning' op het pand Kwelkade 18-60. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van waardevermindering van omliggende percelen, welke waardevermindering het forfaitair eigen risico van 2%, als bedoeld in art. 6.2 lid 2 Wro, overtreft.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen onder verwijzing naar het standpunt van het college.</p>
30	<p>Dhr. J. van IJmeren, Goudenregenstraat 13 te Tiel en dhr. E. van Keulen, Rozenstraat 6 te Tiel</p>		<p>Ontvankelijk.</p>
30a	<p>Indiener verzoeken voor het plein Goudenregenstraat het huidige bestemmingsplan van toepassing te laten in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan is het plein bestemd voor boxengarages. In het voorliggende plan is het plein bestemd voor wonen, waarbij de bestaande garageboxen zijn ingepast. Deze regeling komt overeen met de regeling uit het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat in het geldende bestem-</p>	<p>Ongegrond met overname van het standpunt van het college.</p>



Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies hoorcommissie
		mingsplan geen gebruiksverbod is opgenomen.	
31	Bouwfonds ontwikkeling, mede namens SCW		Ontvankelijk.
31a	Indieners verzoeken voor gronden in hun eigendom dat er stappen worden ondernomen om tot overleg te komen, een anterieure overeenkomst te sluiten en de gronden binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling te brengen.	v.k.a.	Voor kennisgeving aangenomen.
31b	Indieners vragen zich af of het bestemmingsplan toereikend is voor de ontwikkeling van "leren-wonen-werken".	Dit punt betreft geen zienswijze. Het concept "leren-wonen-werken" is nog weinig nader gedetailleerd. Bij vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan heeft het college gesteld: <i>'De plannen van de SCW bevinden zich nog in een initiatieffase en zijn nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Overigens is de wijzigingsbevoegdheid voor het Veilingterrein ruim opgezet (overeenkomstig het masterplan Stationsgebied) waardoor er daar voldoende mogelijkheden zijn om een vorm van dit concept te kunnen realiseren.'</i>	Voor kennisgeving aangenomen.
32	Dhr. J.M. van Alfen, Nieuweweg 9 te Tiel		Ontvankelijk.
32a	Indiener verzoekt om de bestemming wonen over de volledige breedte van het perceel Nieuweweg 9 achter het bouwvlak. Door de bestemming tuin van een deel van het perceel wordt indiener beperkt in zijn bouw-mogelijkheden.	Het betreft hier een hoeksituatie. De betreffende zijtuin is tevens gelegen langs een ontsluitingsweg. In deze situaties is ter voorkoming van het verstoren van het stedenbouwkundig beeld door bebouwing, bewust de bestemming 'Tuin' geprojecteerd.	Ongegrond met overname van het standpunt van het college.

## Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
R	Regels		
R1	<p>Artikel 4 Bedrijf</p> <p>In artikel 4.1 onder a 2 is bij een aantal bedrijven een onjuiste categorie opgenomen (sluit niet aan op de milieucategorieën zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten), danwel is het bedrijf ten onrechte opgenomen. Zie ook diverse zienswijzen.</p>	<p>In aanvulling op de voorgestelde wijzigingen in de zienswijzen, in artikel 4.1 sub a 2 de volgende wijzigingen aanbrengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de milieucategorie van een railtechniekbedrijf wijzigen in 3.2;</li> <li>- de milieucategorie van een groothandel voor autosloopmateriaal wijzigen in 3.1 en het type bedrijf aanvullen met: &lt; 1.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- de milieucategorie van een schoonmaakbedrijf, reinigingsmiddelenbedrijf wijzigen in 3.1;</li> <li>- de milieucategorie van een apparatenbouwbedrijf wijzigen in 4.1 en het type bedrijf aanvullen met: <i>p.o</i> ≥ 2.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- het type bedrijf <i>een garagebedrijf</i> verwijderen.</li> </ul>	<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>
R2	<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 etc.) 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>De regeling bevat echter een hiaat. Op percelen waar sprake is van <u>meer dan één maatvoeringsvlak</u> voor bouwhoogte is niet éénduidig welke bouwhoogte (van <i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>) buiten bouwvlakken is toegestaan (m.a.w. er is een relatie met meerdere 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 van een nieuw sub d in artikel 4.3:</p>	<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.</p> <p>Daarbij acht de hoorcommissie de voorgestelde <u>hoogte van 3,5 m</u> logisch, aangezien deze regeling identiek is aan die voor vergelijkbare (min of meer bedrijfsmatige) bestemmingen, zoals dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, horeca en detailhandel.</p> <p>De hoorcommissie acht de voorgestelde <u>afwijkingsmogelijkheid</u> eveneens logisch. Aangezien voor bedrijven soms meer nodig is (bijvoorbeeld voor de bouw van silo's of opslagtanks), is het wenselijk om die ruimte desgewenst te kunnen geven, maar wel op basis van een nadere (stedenbouwkundige) afweging, gerelateerd aan de hoogte van belendende gebouwen.</p>

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
		<p><i>Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 sub d 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"> <li>1. <i>het straat- en bebouwingsbeeld;</i></li> <li>2. <i>de verkeersveiligheid;</i></li> <li>3. <i>de sociale veiligheid;</i></li> <li>4. <i>de milieusituatie; en</i></li> <li>5. <i>de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.</i></li> </ol>	
R3	<p>Artikel 4 Bedrijf In 4.3 sub b en c is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van respectievelijk 4.2.2 sub a en sub b. Deze verwijzing is onjuist.</p>	<p>De verwijzing naar 4.2.2 sub a in artikel 4.3 sub b wijzigen naar 4.2.4 sub a. De verwijzing naar 4.2.2 sub b in artikel 4.3 sub c wijzigen naar 4.2.4 sub b.</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 4 Bedrijf 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 een oogpunt van (brand)veiligheid en omgevingskwaliteit.</p> <p>Artikel 4.4.1 als volgt wijzigen: <i>Opslag is uitsluitend toegestaan voor opslag van materialen of goederen, met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <i>opslag uitsluitend is toegestaan achter de naar de wegzijde gekeerde (voorste) bouwgrens of het denkbeeldige verlengde daarvan;</i></li> <li>b. <i>de hoogte van opslag buiten het bouwvlak boven het aansluitende afgewerkte terrein, mag niet meer dan 2 meter bedragen;</i></li> <li>c. <i>de hoogte van opslag binnen het bouwvlak mag niet meer dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedragen;</i></li> <li>d. <i>de afstand van opslag buiten het bouwvlak tot de bouwperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.</i></li> </ol>	<p><u>De hoorcommissie adviseert om - gelet op (brand)veiligheid en omgevingskwaliteit - inderdaad een regeling voor opslag binnen het bouwvlak toe te voegen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.</u></p>
R5	<p>Artikel 21 Wonen In artikel 21.2.3 sub b is een foutieve verwijzing opge-</p>	<p>In artikel 21.2.3 sub b: '<i>in afwijking van sub b...</i>' wijzigen in '<i>in afwijking van sub a...</i>'</p>	<p>Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie.</p>

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
	nomen naar sub b, dit had sub a moeten zijn.		De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
R6	Artikel 22 Wonen – Woonwagens In artikel 22.2.1 onder f staat een typefout: uitstelende	In artikel 22.2.1 sub f ' <i>... uitstelende...</i> ' wijzigen in ' <i>...uitstekende...</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.
R7	Artikel 28 Waterstaat - Waterkering Artikel 28.3 en 28.4 zijn onjuist en hebben betrekking op de regeling voor de dubbelbestemming 'Leiding' (die niet in dit plan voorkomt).	Wijzigen in overeenstemming met de standaardregels. Concreet betekent dit dat 28.3 wijzigt in: <i>Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering, worden afgeweken van:</i> a. <i>het bepaalde onder 28.2.1 en 28.2.2 en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd;</i> b. <i>het bepaalde onder 28.2.3 en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;</i> <i>mits: vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterkering</i>  28.4 vervalt.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.
V	Verbeelding		
V1	Op de digitale verbeelding ontbreken maatvoeringsvlakken voor de waarden 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' voor de percelen Papesteeg 80, 82, 84 en 94. Deze zijn wel opgenomen op de analoge verbeelding.	Voor de betreffende adressen maatvoeringsvlakken 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' toevoegen aan de digitale verbeelding in overeenstemming met de analoge verbeelding met de waarden: <i>goothoogte 3 en bouwhoogte 7.</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.
V2	Op de digitale verbeelding ontbreekt het maatvoeringsvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' voor het perceel Tielerwaardlaan 4. Deze is wel opgenomen op de analoge verbeelding.	Op het perceel Tielerwaardlaan 4 een maatvoeringsvlak ' <i>maximum bebouwingspercentage (%)</i> ' met de waarde 70% opnemen, in overeenstemming met de analoge verbeelding.	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
V3	<p>Op de digitale verbeelding ontbreekt het maatvoeringsvlak 'maximum bebouwd oppervlak' voor het perceel Heiligestraat 59. Deze is wel opgenomen op de analoge verbeelding.</p> <p>Tevens is hier zowel op de analoge als de digitale verbeelding, de bestemming 'wonen' niet om het betreffende maatvoeringsvlak gelegd waardoor een discrepantie ontstaan is met de regels.</p>	<p>Op het perceel Heiligestraat 59 een maatvoeringsvlak <i>'maximum bebouwd oppervlak'</i> met de waarde 69 opnemen, in overeenstemming met de analoge verbeelding. Het bestemmingsvlak 'wonen' vergroten tot de grenzen van het betreffende maatvoeringsvlak.</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>
V4	<p>Op de verbeelding staan binnen de bestemming bedrijf een aantal garagebedrijven aangeduid. Deze garagebedrijven behoren tot categorie 2 waardoor een aanduiding niet nodig is (zie ook zienswijze 20).</p>	<p>Op de percelen J.D. van Leeuwenstraat 17/19 en Kwelkade 61 en in de legenda de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' (sb-gb) verwijderen.</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>
V5	<p>Naar aanleiding van zienswijze 28e is geconstateerd dat op de verbeelding dit bedrijf is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – stalling'. Dit komt niet overeen met het aanwezige taxibedrijf.</p>	<p>Op het perceel Dodewaardlaan 10 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling' (sb-sta) wijzigen in 'specifieke vorm van bedrijf – taxibedrijf' (sb-ta).</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>
V6	<p>Op het perceel Hertog Arnoldstraat 3a is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – glasbedrijf' opgenomen. Het pand is in juli 2009 afgebrand en het bedrijf is sinds die tijd verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Het pand is tot op heden niet meer in gebruik genomen. Hierdoor kan de specifieke aanduiding verwijderd worden.</p>	<p>Op het perceel Hertog Arnoldstraat 3a en in de legenda de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – glasbedrijf' (sb-glb) verwijderen.</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>
V7	<p>Op het perceel Kijkuit 37 is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling' opgenomen. Deze aanduiding is overbodig aangezien dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2 en generiek zijn toegestaan.</p>	<p>Op het perceel Kijkuit 37, het perceel gelegen ten zuiden van Lingedijk 3 en in de legenda de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling' (sb-sta) verwijderen.</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>
T	<p><b>Toelichting</b></p>		
T1	<p>Op bladzijde 79 in paragraaf 6.2.2 is in de tweede alinea een onjuistheid geconstateerd. Hierin is ten onrechte beschreven dat bedrijven en detailhandelsfuncties in een woonomgeving kunnen worden omge-</p>	<p>In paragraaf 6.2.2 de volgende zin verwijderen: <i>'Bedrijven en detailhandelsfuncties in een woonomgeving kunnen bovendien met een eenvoudige planologische procedure (wijzigingsplan) worden omgezet naar een</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</p>

Nr.	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W	Advies hoorcommissie
	zet in een woonbestemming. Deze mogelijkheid is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan.	<i>woorbestemming.'</i>	voorgesteld.
<b>T2</b>	Op bladzijde 88 onder Veiligheidszone – bevi 1 en 2 is een onjuistheid geconstateerd in de laatste zin.	De laatste zin wijzigen in: <i>Voor zone 2 geldt een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van kinderdagverblijven en verpleegfuncties met dien verstande dat de toename van het aantal personen ten gevolge van deze functies verantwoord moet worden.</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>T3</b>	Voor de uitbreiding van de moskee aan de Tielerwaardlaan is geen onderzoek gedaan naar nesten van huismussen. Dat is een ommissie.	Uit inmiddels uitgevoerd aanvullend onderzoek blijkt dat in het betreffende gebied geen nesten van huismussen aanwezig zijn. Het college adviseert de gemeenteraad het bestemmingsplan op dit punt desondanks gewijzigd vast te stellen door: 1. het opnemen van de conclusie van het onderzoeksrapport in paragraaf 5.5.1.5 van de toelichting; 2. dit onderzoeksrapport (opgenomen in bijlage 9) toe te voegen aan de bijlagen bij de toelichting.	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>B</b>	<b>Bijlagen</b>		
<b>B1</b>	In bijlage 1: Bedrijvenlijst is bij een aantal bedrijven een onjuiste categorie opgenomen (sluit niet aan op de milieucategorieën zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten).	Voor de bedrijven nr. 42 Garagebedrijf Macit en nr. 43 J. van Oorschouw de milieucategorie wijzigen in categorie 2.	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>B2</b>	In bijlage 1: Bedrijvenlijst is een tweetal bedrijven opgenomen die niet gelegen zijn in het plangebied.	De bedrijven nr. 77 Van Loveren Tankstations B.V. en nr. 78 Kwik-Fit Euro B.V. uit de lijst verwijderen.	Dit betreft geen afwegingsvraagstuk, maar louter een technische correctie. De hoorcommissie adviseert het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals door het college wordt voorgesteld.

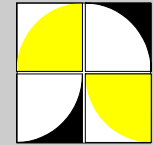
## Bijlagen

1. Uitspraak Raad van State d.d. 2 maart 2011 (gemeente Den Bosch)
2. Uitspraak Raad van State d.d. 27 april 2011 (gemeente Geldermalsen)
3. Memo van b en w aan de gemeenteraad d.d. 24 januari 2011
4. Voorstel verbeelding Goudenregenstraat 11
5. Voorstel verbeelding Nieuwe Tielseweg 19
6. Voorstel verbeelding Nieuweweg 101
7. Voorstel verbeelding Papesteeg 93/ 95
8. Voorstel J.D. van Leeuwenstraat, uitbreiding begraafplaats
9. Notitie Huismussenonderzoek moskee Tielerwaardlaan
10. Verslag hoorzitting
11. Kaartuitsnedes planverbeelding: te knippen plandelen

**bestemmingsplan Tiel West**

**Advies hoorcommissie**

**BIJLAGEN**







**Bijlage 1 Uitspraak Raad van State d.d. 2 maart 2011 (gemeente Den Bosch)**



**LJN: BP6336, Raad van State , 200910192/1/R3**

Datum uitspraak: 02-03-2011

Datum 02-03-2011

publicatie:

Rechtsgebied: Bestuursrecht overig

Soort procedure: Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie: Bij besluit van 22 september 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Maliskamp" vastgesteld.

**Uitspraak**

200910192/1/R3.

Datum uitspraak: 2 maart 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellanten], wonend te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,

en

de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch, verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Maliskamp" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 december 2009, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 januari 2011, waar [appellanten], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.C. Blonk, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet onder meer in de bestemming "Gemengd-1" en de nadere aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied** 1' ter plaatse van het Businesspark Maliskamp aan de Eikenburglaan. Ingevolge deze nadere aanduiding, in samenhang met artikel 4, lid 4.6, van de planregels, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemmingen "Bedrijf", "Kantoor", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied".

2.2. [appellanten] wonen ten noorden van het plangebied en kunnen zich niet verenigen met de aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied** 1'. In dit verband wijzen zij erop dat het met toepassing van de **wijzigingsbevoegdheid** mogelijk is om gebouwen tot op de erfgrens van hun perceel te bouwen. Zij betogen dat hun privacy hierdoor ernstig zal worden aangetast, wat zal leiden tot een waardevermindering van hun woning. Ook heeft de bouw van gebouwen tot op hun erfgrens een vermindering van de lichtinval en het zonlicht in hun woning en hun tuin tot gevolg. De huidige bedrijfsgebouwen staan op een afstand van 20 m van hun woning. Zij voeren voorts aan dat het voornemen van de raad om woningen in het **wijzigingsgebied** te bouwen zal leiden tot een sterke verkeerstoeename op de Graafsebaan, waardoor zij geluidhinder en stankoverlast zullen ondervinden. Bovendien zal een terugkaatsing van geluid plaatsvinden vanwege de ligging van hun woning achter een geluidwal.

2.3. De raad brengt naar voren dat het gemeentebestuur voornemens is met toepassing van de

**wijzigingsbevoegdheid** het huidige bedrijventerrein te veranderen in een woongebied. Aan de noordrand van het gebied zijn gestapelde woningen en bedrijfsgebouwen voor kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Volgens de raad zullen [appellanten] minder hinder ondervinden van de voorgenomen woningbouw dan van het huidige bedrijventerrein. Daarbij stelt de raad zich op het standpunt dat volgens de vigerende bestemming "Gemengd-1" reeds bebouwing met een hoogte van 3 m op de erfgrans is toegestaan en dat door de transformatie van een bedrijventerrein in een woongebied de verkeersintensiteit zal afnemen.

2.4. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende **wijzigingsbevoegdheid** dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende **objectieve** normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende **objectieve** normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de **wijzigingsbevoegdheid** ziet en de aanleiding voor het opnemen van de **wijzigingsbevoegdheid**.

2.5. Aan de gronden van het Businesspark Malispark is de bestemming "Gemengd-1" toegekend en de aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied**'.

Ingevolge artikel 4, lid 4.6, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied 1**' op de plankaart, wijzigen in de bestemmingen "Bedrijf", "Kantoor", "Wonen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" zoals opgenomen in de artikelen 4, 9 en 11 van de planregels, met in achtname van de volgende regels:

- a. het betreffende **wijzigingsgebied** wordt omgezet naar een bedrijfs-, kantoor-, woon- en verkeersbestemming;
  - b. als woningtypologieën zijn uitsluitend toegestaan grondgebonden woningen in de klasse 'A, aaneengebouwde woningen', 'H, halfvrijstaande/geschakelde woningen', 'V, vrijstaande woningen' en 'G, gestapelde woningen', waarbij de gestapelde woningen enkel aan de noordelijke rand van het gebied gesitueerd mogen worden;
  - (.)
  - f. de nokhoogte van de gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 8 meter;
  - (.)
  - h. de nokhoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
  - (.)
  - j. de nokhoogte van de kantoorvilla mag niet meer bedragen dan 11 meter;
  - (.)
  - l. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
  - m. het bepaalde in de artikelen 4, 9 en 11 is van overeenkomstige toepassing.
- 2.5.1. In artikel 4, lid 4.6, worden geen afstanden voorgeschreven van de bedrijfs-, kantoor- en woonbebouwing tot de erfgransen van de bestaande woonpercelen. De **wijzigingsbevoegdheid** staat er niet aan in de weg dat een invulling wordt gekozen waarbij bedrijven, woningen en kantoren met

een hoogte van onderscheidenlijk 7,5 meter, 8 meter en 11 meter, anders dan voorheen, tot op de erfgrans van woonpercelen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is het aandeel van bedrijven en kantoren in het plan niet begrensd. Voor zover de raad in het bestreden besluit met verwijzing naar de plantoelichting en een berekening van de verwachte verkeersintensiteit is uitgegaan van een bepaalde invulling van het **wijzigingsgebied**, waarbij de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit woningen en op enige afstand is gelegen van de bestaande woonpercelen, wordt overwogen dat de plantoelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, zodat daaraan geen bindende betekenis toekomt.

Gelet op het vorenstaande en de relatief grote omvang van het gebied waarop de **wijzigingsbevoegdheid** betrekking heeft, is een invulling waarbij aanzienlijke gevolgen voor de omgeving ontstaan niet uitgesloten.

De Afdeling is van oordeel dat artikel 4, lid 4.6, van de planregels niet door voldoende **objectieve** normen is begrensd en niet voldoet aan artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro.

2.5.2. De conclusie is dat hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan voor zover het betreft artikel 4, lid 4.6, van de planregels en de aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied 1**' is vastgesteld in strijd met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Hetgeen [appellanten] voor het overige hebben aangevoerd, behoeft geen bespreking meer.

2.6. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

### 3. Bestissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch van 22 september 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Maliskamp" voor zover het betreft artikel 4, lid 4.6, van de planregels en het plandeel met de aanduiding 'wro-zone - **wijzigingsgebied 1**';

III. gelast dat de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch aan [appellanten] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van ? 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt; met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. G.N. Roes en mr. E. Helder, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Boermans  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 2 maart 2011

429-618.



**Bijlage 2 Uitspraak Raad van State d.d. 27 april 2011 (gemeente Geldermalsen)**





AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.M.J. Martens, wonend te Acquoy, gemeente Geldermalsen,
2. P. Veth en A. Veth-Amsterdam, wonend te Acquoy, gemeente Geldermalsen (hierna tezamen en in enkelvoud: Veth),
3. J.C. Vernout en H. Vernout, wonend te Acquoy, gemeente Geldermalsen (hierna tezamen en in enkelvoud: Vernout),
4. M.G. Weikamp, wonend te Acquoy, gemeente Geldermalsen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Geldermalsen,  
verweerder.

## 1. Procesverloop

Bij besluit van 23 februari 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Acquoy 2009" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Martens bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 mei 2010, Veth, bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 mei 2010, Vernout bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 mei 2010, en Weikamp bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 mei 2010, beroep ingesteld. Veth heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010. Vernout heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Martens heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 februari 2011, waar Veth, in persoon en bijgestaan door mr. M.M. Breukers, Vernout, vertegenwoordigd door mr. M.M. Breukers, en de raad, vertegenwoordigd door P.E.A. Broekmans, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

## 2. Overwegingen

2.1. Met het plan worden, voor zover van belang, aan gronden gelegen ten zuiden van de Huigenstraat te Acquoy de bestemmingen "Agrarisch – Dorpsgebied", "Water" en de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' toegekend. Veth, Vernout, Weikamp en Martens hebben bezwaar tegen de vaststelling van het plan voor zover het betreft de met deze aanduiding en artikel 22 van de planregels gegeven wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden.

2.2. Veth, Vernout en Weikamp voeren aan dat onvoldoende duidelijk is of behoefte bestaat aan de te bouwen woningen. Verder betoogt Weikamp dat het gemeentebestuur het toegezegde onderzoek naar de woonbehoefte niet heeft uitgevoerd.

Weikamp voert aan dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar alternatieve bouwlocaties en het door hem aangedragen alternatief niet heeft betrokken bij de vaststelling van het plan.

Veth en Vernout betogen dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd.

Veth, Vernout en Martens voeren aan dat de woningen niet passen in de omgeving en niet in overeenstemming zijn met het uitgangspunt van het gemeentebestuur om continuïteit van de lintbebouwing te behouden. Veth en Vernout voeren voorts aan dat woningbouw op de beoogde locatie ongewenst is gelet op het feit dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarbinnen het plangebied ligt, is aangewezen als rijksmonument.

Martens voert aan dat door de bouw van de woningen afbreuk wordt gedaan aan het woongenot van de bestaande woningen aangezien het zicht op de natuur verdwijnt. Voorts vreest hij overlast te zullen ondervinden van

de bouw van de woningen. Tevens betoogt hij dat er een toename van het verkeer zal plaatsvinden.

- 2.3. De raad stelt zich op het standpunt dat behoefte bestaat aan woningbouw in Acquoy. Voorts stelt de raad dat het onderzoek naar verschillende locaties voor woningbouw niet heeft geleid tot een andere locatie waarop evenveel woningen gerealiseerd kunnen worden.
- 2.4. Met de in geding zijnde wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd de bouw van een woonwijk met ongeveer 30 woningen mogelijk te maken. Aangaande het punt van geschil of behoefte aan deze woningen bestaat, stelt de Afdeling voorop dat, nu het plan de bouw daarvan niet direct toelaat, maar eerst na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, die behoefte bij vaststelling van het plan niet hoeft vast te staan. Niettemin kan een wijzigingsbevoegdheid als deze, die voorziet in de bouw van een relatief groot aantal woningen, niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht worden, indien niet te verwachten valt dat binnen de planperiode behoefte aan die woningen zal ontstaan. De Afdeling is van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat in dit geval deze behoefte zich zal gaan voordoen. Daartoe wordt overwogen dat ten tijde van de vaststelling van het plan geen resultaten van een actueel onderzoek naar de woningbehoefte in Acquoy beschikbaar waren. Wel was, zo is uit de stukken en het verhandelde ter zitting naar voren gekomen, een onderzoek gaande met het oog op de actualisering van de woningbehoefte omdat het provinciebestuur heeft aangegeven dat in de gemeente minder woningbouw gerealiseerd dient te worden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet afgewacht en zijn, zo is ter zitting namens de raad gesteld, nog niet vatbaar voor publicatie.

Het bovenstaande heeft ook tot gevolg dat aan het standpunt van de raad dat geen geschikte andere locaties beschikbaar zijn voor woningbouw, de grond komt te ontvallen. Dit standpunt is immers gebaseerd op het uitgangspunt dat behoefte bestaat aan een woningbouwlocatie voor ongeveer 30 woningen.

- 2.5. Gelet op het voorgaande geeft hetgeen Veth, Vernout en Weikamp hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in geding zijnde wijzigingsregeling strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Hun beroepen zijn gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd. Gezien deze vernietiging behoeven de overige beroepsgronden geen bespreking meer en bestaat aanleiding ook het beroep van Martens grond te verklaren.

- 2.6. Ten aanzien van Veth en Vernout dient de raad op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van Martens en Weikamp is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Geldermalsen van 23 februari 2010, kenmerk 10.000633, voor zover het betreft de aanduiding 'wro-zone -wijzigingsbevoegdheid' en artikel 22 van de planregels;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Geldermalsen tot vergoeding van bij P. Veth en A. Veth-Amsterdam in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Geldermalsen tot vergoeding van bij J.C. Vernout en H. Vernout in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro) geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; gelast dat de raad van de gemeente Geldermalsen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor J.M.J. Martens, € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor P. Veth en A. Veth-Amsterdam, € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor J.C. Vernout en H. Vernout en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor M.G. Weikamp vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J.A. Hagen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.P. de Rooy, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra  
voorzitter

w.g. De Rooy  
ambtenaar van staat

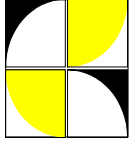
Uitgesproken in het openbaar op 27 april 2011

59-674.

Verzonden: 27 april 2011

**Bijlage 3 Memo van b en w aan de gemeenteraad d.d. 24 januari 2011**





## Gemeente Tiel

Achterweg 2, 4001 MV Tiel  
Postbus 6325, 4000 HH Tiel  
Telefoon: (0344) 63 71 11  
Telefax: (0344) 63 72 99

Doorkiesnummer: (0344)

# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** De gemeenteraad  
**van:** College van b en w  
**datum:** 24 januari 2011  
**onderwerp:** Bestemmingsplan Tiel West, Bellevue  
**notities:**

### **Inspiraakreactie**

In het voorontwerp bestemmingsplan Tiel West is het pand Bellevue bestemd voor horeca, overeenkomstig de overeenkomst met de heer Van Herwijnen en het standpunt van uw Raad van 21 februari 2007. De heer Van Herwijnen heeft een inspraakreactie gegeven waarin hij stelt dat exploitatie van het volledige pand voor horeca vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wordt afgeraden. Dit heeft hij laten onderzoeken door een horeca adviesbureau. Hij verzoekt daarom naast horeca ook wonen en/ of kantoren toe te staan in het pand.

### **Feiten**

Bellevue is in 1999 verkocht aan Van Herwijnen onder de voorwaarde dat hij in het pand hoogwaardige horeca diende te realiseren. Hierdoor zou het pand publiek toegankelijk worden voor de Tielse samenleving.

In 2002 hebt u een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de privaatrechtelijke afspraak van het gebruik van het volledige pand voor horeca is geregeld. De provincie heeft echter in 2003 goedkeuring onthouden aan het onderdeel Bellevue omdat de provincie van mening was dat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende was aangetoond. Wij hebben als gemeente op dat moment afgezien van beroep.

In 2006 heeft het college uw Raad de vraag voorgelegd om niet langer vast te houden aan horeca in het pand en toe te staan dat Bellevue in zijn geheel wordt verbouwd tot privé woning. Belangrijkste reden hiervoor was dat de exploitatie voor horeca in het pand moeilijk haalbaar bleek te zijn. Op 21 februari 2007 hebt u het voorstel van het college verworpen en hebt u besloten vast te houden aan de privaatrechtelijke afspraken. Hierbij was de toegankelijkheid van het gebouw voor de Tielse samenleving een belangrijke overweging, welke verloren zou gaan met een volledige bestemming voor wonen.

Van Herwijnen is het pand Bellevue aan het restaureren en is bezig met het realiseren van horeca op de begane grond van het pand. Eind 2010 heeft hij onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor invulling van het pand Bellevue. Conclusie van dit rapport is dat horeca in het volledige pand vanuit bedrijfs economisch oogpunt niet haalbaar is. Horeca op de begane grond met wonen op de verdieping is wel haalbaar.  
Het college heeft een second opinion gevraagd over dit onderzoeksrapport. Onze adviseur onderschrijft de onderzoeksmethode en de conclusies zoals verwoord in het onderzoeksrapport



van Van Herwijnen.

### **Vervolg**

Bij de beantwoording van de inspraakreactie over Bellevue heeft ons college zich laten leiden door uw besluit van 21 februari 2007, waarin u hebt aangegeven niet bereid te zijn af te wijken van de randvoorwaarden uit de overeenkomst met Van Herwijnen. Dit betekent dat ook in het ontwerp bestemmingsplan het pand Bellevue bestemd zal worden voor horeca. De functies wonen en kantoor zullen niet mogelijk worden gemaakt.

Naar verwachting wordt het ontwerp bestemmingsplan eind maart / begin april 2011 ter visie gelegd. Het is aannemelijk dat de heer van Herwijnen in dat proces een zienswijze indient van gelijke strekking als zijn inspraakreactie. Bij de vaststelling van het plan kunt u de volgende gewijzigde omstandigheden in uw afweging betrekken:

- De heer Van Herwijnen vraagt nu niet om een volledige woonbestemming, maar om wonen alleen op de verdieping toe te staan. Doordat het pand op de begane grond in zijn voorstel de horecabestemming behoudt, blijft het pand publiek toegankelijk;
- Onderzoeksrapport en second opinion geven aan dat een horeca invulling in het volledige pand vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar is;
- Inmiddels is in het planologisch beleid van Tiel wonen boven horeca standaard mogelijk gemaakt.

## Bijlage 4 Voorstel verbeelding Goudenregenstraat 11

ontwerp bestemmingsplan



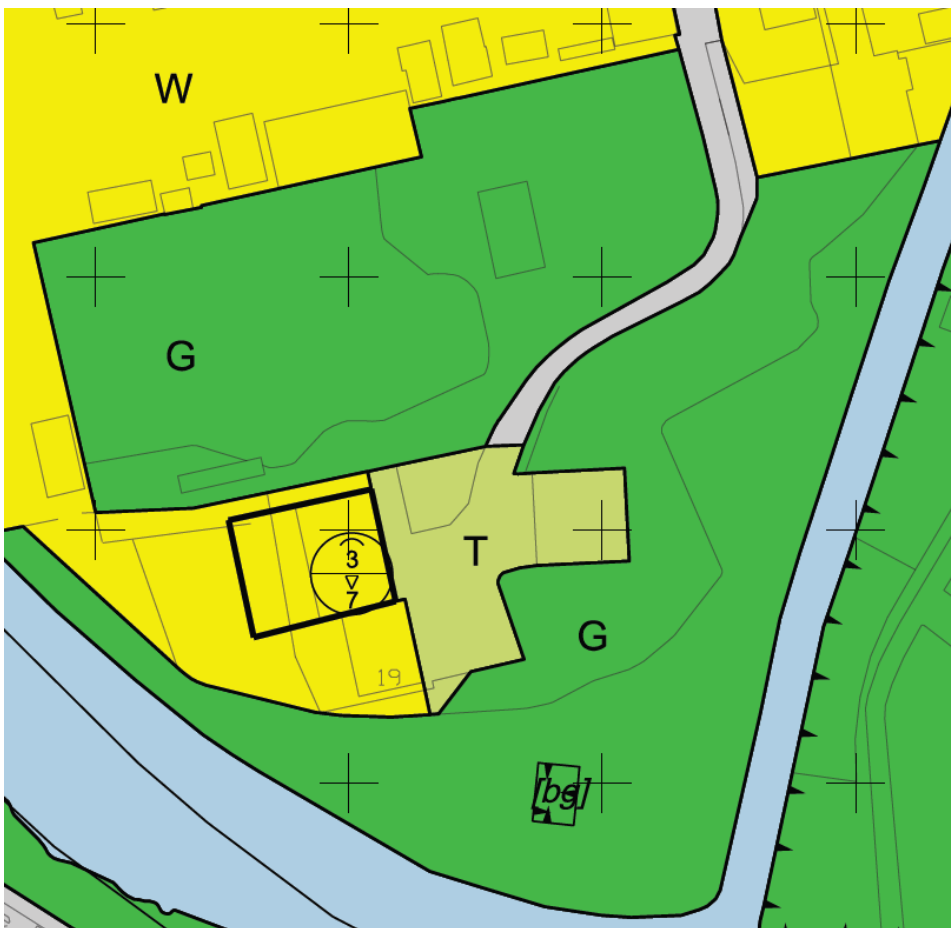
wijzigingsvoorstel



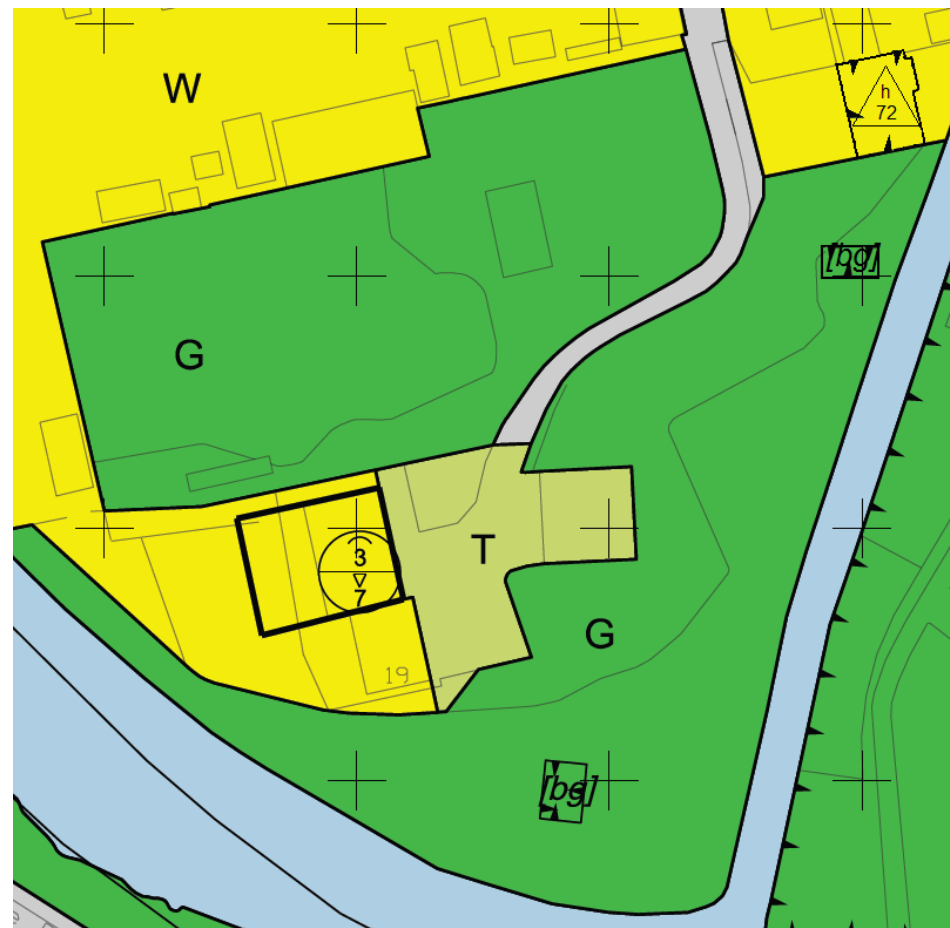


## Bijlage 5 Voorstel verbeelding Nieuwe Tielseweg 19

ontwerp bestemmingsplan



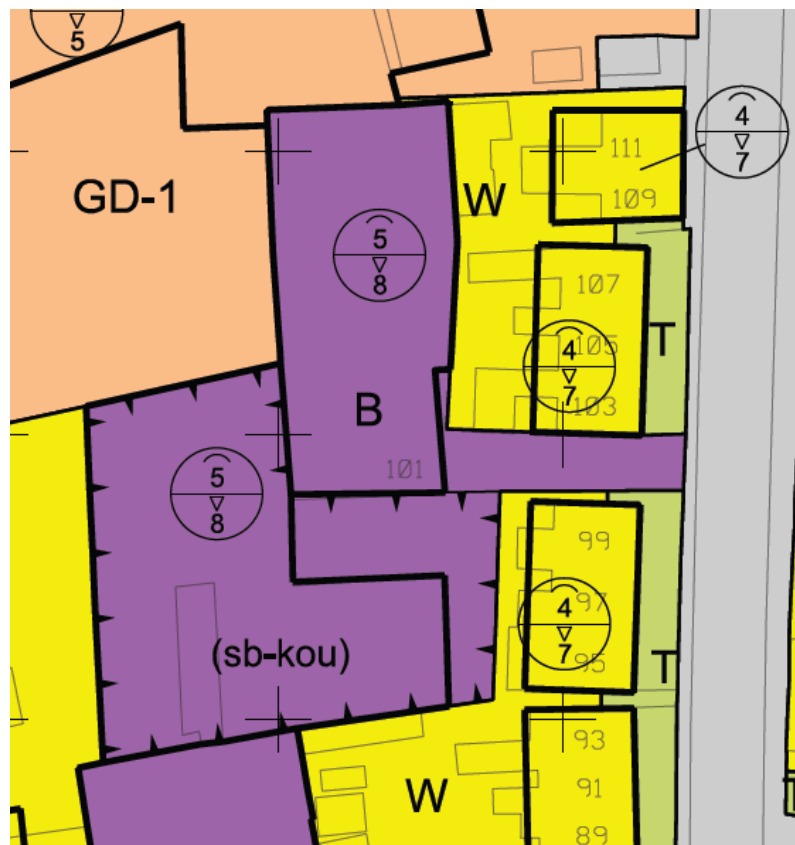
wijzigingsvoorstel



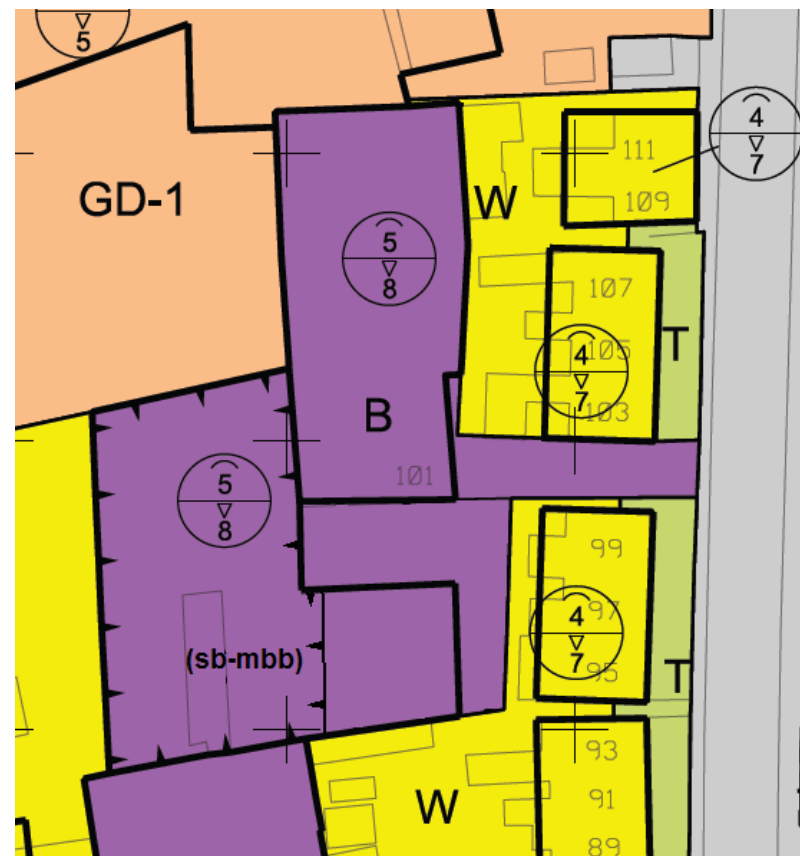


## Bijlage 6 Voorstel verbeelding Nieuweweg 101

ontwerp bestemmingsplan



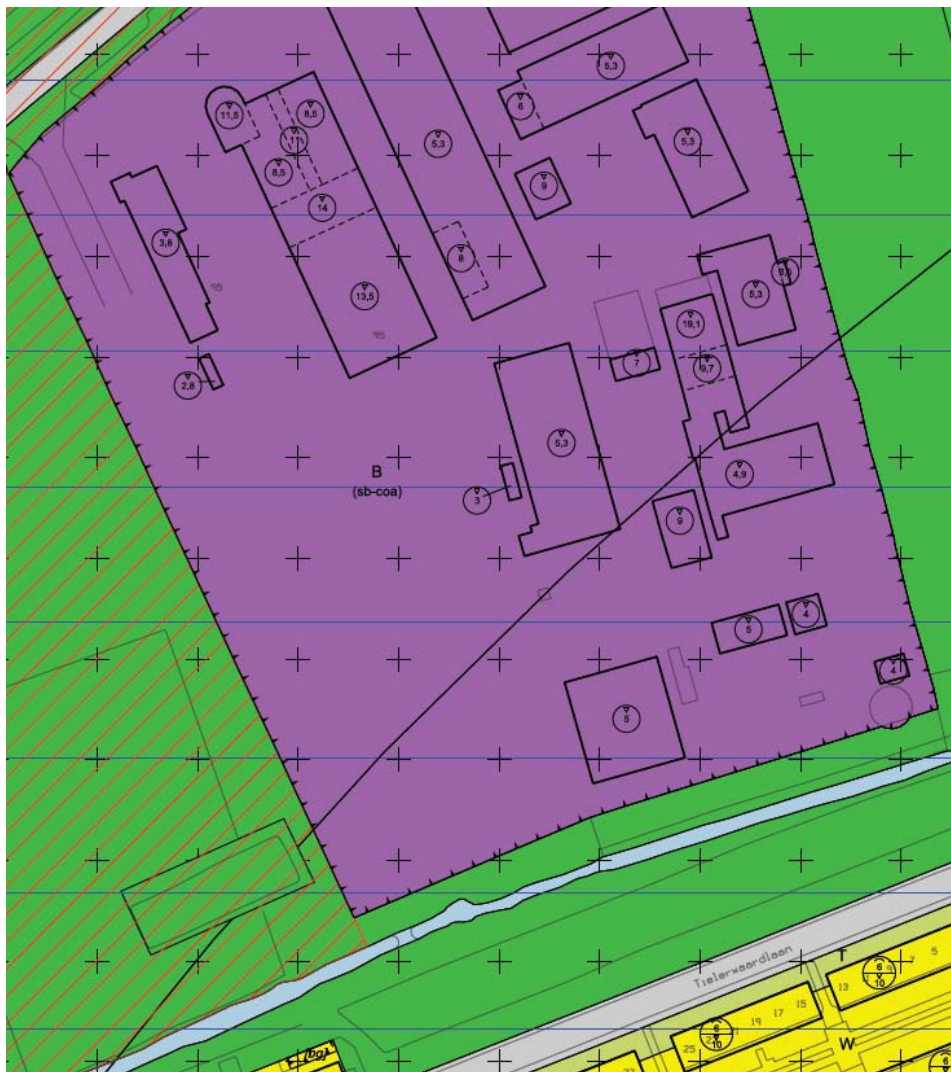
wijzigingsvoorstel



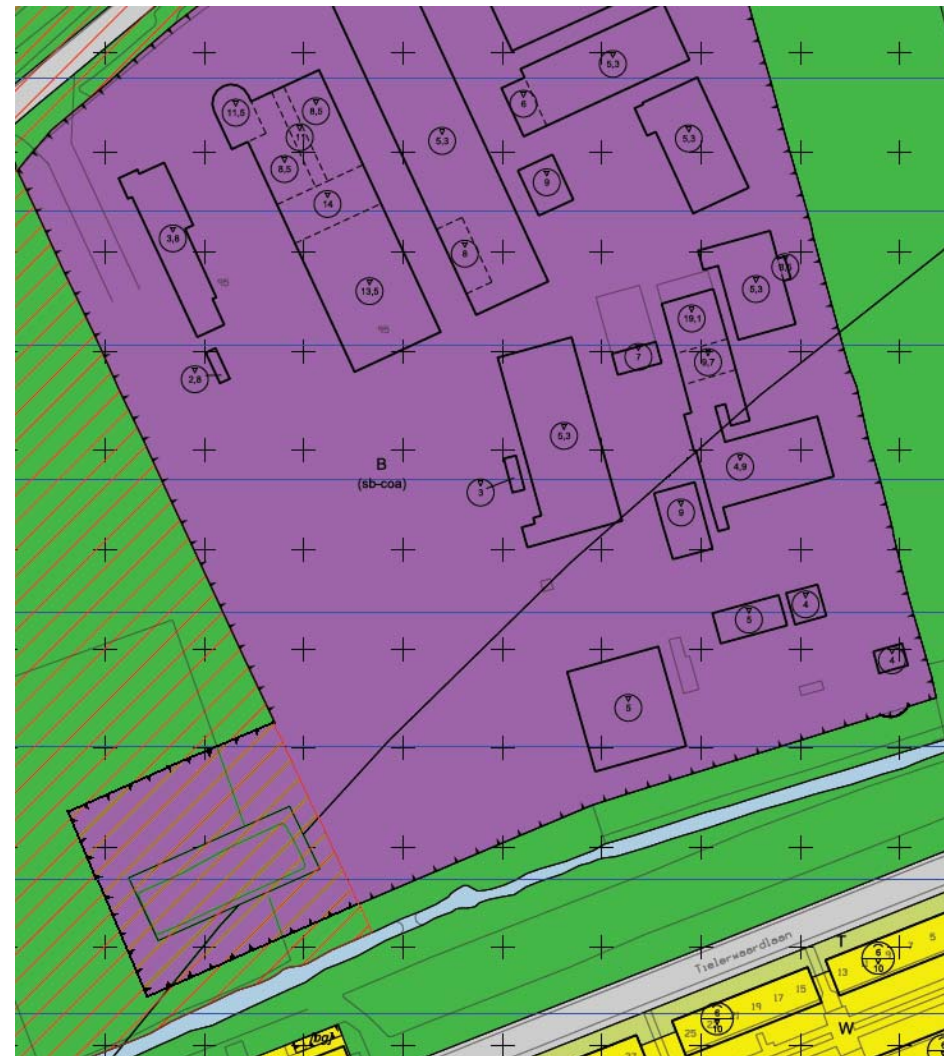


## Bijlage 7 Voorstel verbeelding Papesteeg 93/ 95

ontwerp bestemmingsplan



wijzigingsvoorstel







## Bijlage 8 Voorstel J.D. van Leeuwenstraat, uitbreiding begraafplaats

### Stedenbouwkundig advies

Bij nieuwe bebouwing ten behoeve van de begraafplaats op het perceel aan de J.D. van Leeuwenstraat, gelden de volgende voorwaarden als stedenbouwkundig advies:

- een gebouw dient in massa ondergeschikt te blijven aan de bestaande historisch waardevolle kapel:
  - o gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> groot;
  - o maximale goothoogte 3 m;
  - o maximale nokhoogte 6 m;
- bij plaatsing van nieuwe bebouwing dient de historische kapel voldoende zichtbaar te blijven, zoals in onder staande tekening is weergegeven;
- nieuwe bebouwing dient minimaal 10 meter uit de bestaande erfgrans van de naastgelegen woonpercelen aan de Kijkuit te worden geplaatst;
- als maximale voorgevelrooilijn voor nieuwe bebouwing dient de verlengde zijgevelrooilijn van Kijkuit 63 te worden gehanteerd.



### Wijzigingsvoorstel

Het stedenbouwkundig advies vertalen naar een nieuw bouwvlak zoals hieronder weergegeven. In dit bouwvlak een maximum bebouwingspercentage opnemen waardoor een gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> kan worden gebouwd en een maximale goot- en nokhoogte opnemen van 3 respectievelijk 6 meter.





## **Bijlage 9 Notitie Huismussenonderzoek moskee Tielerswaardlaan**





## Notitie

**Contactpersoon** Carolien Wegstapel

**Datum** 17 mei 2011

**Kenmerk** N001-4772641CAW-kmi-V01-NL

## Huismussenonderzoek moskee Tielervwaardlaan, Tiel

### 1 Inleiding

De gemeente Tiel is voornemens om de moskee gelegen aan de Tielervwaardlaan te Tiel uit te breiden (zie Figuur 1). Uitbreiding van de moskee heeft mogelijk een negatief effect op eventuele aanwezige nestlocaties van de Huismus. Binnen de Flora- en faunawet zijn verblijfplaatsen van de Huismus jaarrond beschermd. Indien een jaarrond beschermd nest wordt aangetroffen die door de beoogde ontwikkeling wordt aangetast, dan is een omgevingscheck noodzakelijk. Tijdens een omgevingscheck wordt gekeken of er voldoende alternatieve nestgelegenheid in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Als dat niet het geval is, dan dient een alternatieve nestlocatie aangeboden te worden of is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

Op 16 mei 2011 is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van (nestlocaties van) de Huismus op en rondom de moskee. Resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in onderliggende notitie beknopt beschreven.

### 2 Resultaten

Tijdens het veldbezoek op 16 mei 2011 zijn geen nestlocaties van de Huismus waargenomen op de planlocatie. Door het ontbreken van (invlieg)openingen in dakranden en/of onder dakpannen is de huidige moskee ongeschikt als nestmogelijkheid voor de Huismus. Zie Figuur 2 voor een foto-impressie van de planlocatie. Ook in de rommelhoekjes aan de achterzijde van het moskeegebouw en in de groenstructuur rondom de moskee zijn geen nesten en/of Huismussen met broedindicerend gedrag waargenomen. Tijdens de inventarisatie zijn wel individuen van de Huismus waargenomen:

- Foeragerend en overvliegend op en rondom het moskeeterrein
- Zittend (met luide territoriumroep) op de dakgoot en schoorsteen van enkele huizen in de woonwijk ten zuiden van de Tielervwaardlaan

### 3 Consequenties

Aanwezigheid van nestlocaties van de Huismus op de planlocatie kan met zekerheid worden uitgesloten. De woonwijk ten zuiden van de Tielervwaardlaan biedt wel geschikte nestmogelijkheden. Door aanwezigheid van een lijnvormige groenstructuur langs de Tielervwaardlaan is de directe omgeving van de moskee geschikt als foerageergebied voor de Huismus. Bij uitbreiding van de moskee blijft voldoende groenstructuur behouden, zodat de functionaliteit van het leefgebied de Huismus behouden blijft.



Toetsing van de beoogde ontwikkeling laat zien dat negatieve effecten voor de Huismus als gevolg van de ontwikkeling zijn uitgesloten. Een omgevingscheck en eventuele ontheffing van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. Vanuit de Flora- en faunawet gelden, met uitzondering van de zorgplicht, geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is zodoende reëel.

#### 4 Advies

- Er wordt geadviseerd om zoveel mogelijk huidige groenstructuur rondom de uit te breiden moskee te behouden. Het behoud van de lijnvormige groenstructuur aan de noordzijde van de Tieleraardlaan is waardevol als foerageergebied voor de Huismus en voor andere (broedende) vogels
- Er wordt geadviseerd om in de uit te breiden moskee ruimten te maken voor broedende Huismussen. Er kunnen bijvoorbeeld enkele nestkasten, waarin meerdere paartjes Huismussen kunnen broeden, worden ingebouwd in de muur. Er wordt dan gezorgd voor een ondersteuning van Huismussen door het vergroten van het aantal potentiële verblijfplaatsen, welke door de huidige nieuwbouwtechnieken (in algemene zin) dreigen te verdwijnen. In Figuur 3 zijn voorbeelden van alternatieve nestgelegenheden voor de Huismus gegeven



Figuur 1 Locatie van de uit te breiden moskee aan de Tieleraardlaan (globaal begrensd met rode lijn)



**Figuur 2** Foto-impressie van de planlocatie. *Linksboven*: Voorzijde van moskee aan Tieleraardlaan *Rechtsboven*: Achterzijde van moskee gelegen langs watergang *Linksonder*: Linkerzijde van moskeegebouw *Middenonder*: Detail van rechterzijde van moskeegebouw *Rechtsonder*: Groenstructuur rondom moskeeterrein.



**Figuur 3** Impressie van nestmogelijkheden voor de Huismus. Bronnen: [www.vivara.nl](http://www.vivara.nl) (links), [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl) ('vogelvide', rechts).



## **Bijlage 10    Verslag hoorzitting**



## Verslag Hoorcommissie

### Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Tiel West 07 en 09 juni 2011

Verslag van de openbare zitting  
van de Hoorcommissie op 7 en 9 juni 2011  
in de raadzaal van het gemeentehuis te Tiel

Agenda dinsdagavond 7 juni 2011	
2.a	Horen Gebroeders Geebel
2.b	Horen LA Boera Soba – TOELICHTING VERVALT
2.c	Horen J.C.H.M. Beijer, mede namens A.H.M. Beijer Rijksen
2.d	Horen C.J.M. van Jaarsveld
2.e	Horen M. den Haan, Den Haan uitvaartverzorging
2.f	H.A.J. Snijders, Janssen Vastgoed B.V. – TOELICHTING VERVALT
2.g	Horen Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken, de heer Van Heijningen
2.h	Horen fam. Bax
2.i	Horen de heer en mevrouw Buiteman
2.j	Horen J. van IJmeren
Agenda donderdagavond 9 juni 2011	
2.k	Horen J.M. van Alfen
2.l	Horen A. Langbroek, namens A.G. van Riet
2.m	Horen Waardevol Tiel
2.n	Horen Suitbertusparochie
2.o	Horen D. de Jong (Houtzager Strijker) namens M.R.A. van Herwijnen, J.G.E. van Herwijnen en Van Herwijnen Vastgoed B.V.
2.p	Horen W. Visser, Achmea Rechtsbijstand namens J.R. van Kolck – TOELICHTING VERVALT
2.q	Horen A. van Rossem (Nauta Dutilh) namens Kemira ChemSolutions B.V.
2.r	Horen A. van Rossem (Nauta Dutilh) namens PPG Coatings B.V.
2.s	Horen vertegenwoordiger College van Burgemeester en Wethouders

#### Aanwezig namens de Hoorcommissie:

De leden van de hoorcommissie zijn:

Op 7 juni 2011	Op 9 juni 2011
De heer N.E. Gradisen (PvdA)	N.E. Gradisen (PvdA)
De heer M.G. Koolen (VVD)	M.G. Koolen (VVD)
De heer W. Kooijman (ProTiel)	W. Kooijman (ProTiel)
De heer C.A. Stelling (CDA)	C.A. Stelling (CDA)
De heer P. Schoots (GroenLinks)	G.J.R. Spekman (D66)
De heer G.J.R. Spekman (D66)	P. van den Burg (PvdB)
De heer P. van den Burg (PvdB)	
Mevrouw M. Tack-van der Lek (CU)	

Beide data:

De heer Th.J.M. van Oostrom, (Voorzitter Hoorcommissie, raadslid CDA)

Mevrouw H. Pullen, commissiegriffier

De heer J. van den Bergh, senior-beleidsmedewerker afdeling RO, adviseur Hoorcommissie

#### Aanwezig namens het College van Burgemeester en Wethouders:

De heer D. Kramer (Afd. Stadsontwikkeling)

**Verslag:** Verslagbureau More Support te Wamel

**Publiek:** 8 personen (7 juni) en 6 personen (9 juni)

**Toelichtende gemeentelijke algemene informatie inzake hoorzittingen bestemmingsplannen**

Deze openbare hoorzitting vindt plaats in het kader van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure, leidend tot besluitvorming door de Gemeenteraad. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is door de gemeente Tiel voorzien in de mogelijkheid voor de bezwaarmakers om hun schriftelijke zienswijze aan een Hoorcommissie toe te lichten tijdens een openbare bijeenkomst. 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 verduidelijking 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.

De voorzitter benadrukt dat de Hoorcommissie de relevante stukken heeft gelezen. Het is dus niet nodig om informatie ter herhalen, maar de bedoeling is om deze aan te vullen en toe te lichten.

**Procedure**

Voor bezwaarden dient voorts helder te zijn dat de Hoorcommissie tijdens de zitting geen advies geeft. De Hoorcommissie trekt zich na afloop van de hoorzitting terug voor een besloten zitting tbv het formuleren van het advies aan de Gemeenteraad.

Er zal door de Hoorcommissie schriftelijk advies worden uitgebracht aan de Vakcommissie Ruimte. Dit advies is gebaseerd op alle onderliggende stukken en de twee zittingen, die op 7 en 9 juni hebben plaatsgevonden. Deze Commissie zal op 23 augustus hierover spreken, waarna het bestemmingsplan ter besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd. Ook het verslag van de hoorzitting van heden zal onderdeel uitmaken van het voorstel tot vaststelling van het Bestemmingsplan.

Reclamanten zullen het advies van de Hoorcommissie ontvangen, alsmede een exemplaar van het zittingsverslag.

**1. Opening en Mededelingen**

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur en stelt de aanwezigen voor. Hij licht de werkwijze tijdens de hoorzitting toe.

**2. HOREN BEZWAARDEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN BINNENSTAD, EERSTE HERZIENING**

**2.a Aannemersbedrijf Gebroeders Geebel, J.D. van Leeuwenstraat 36, 4001 XG TIEL**

Reclamant geeft aan mede namens zijn broer te spreken. Samen vormen zij de het bedrijf 'Gebroeders Geebel'. Reclamant geeft aan dat het perceel naast het bedrijfsperceel 'dankzij' het vigerende bestemmingsplan sedert 1964 braak ligt. Dit perceel heeft een oppervlakte van tweeduizend vierkante meter. Het bedrijf van de Gebr. Geebel heeft in de loop der jaren tientallen verzoeken ingediend om de bestemming dit perceel te wijzigen van woningbouwbestemming naar parkeerterrein. Al deze verzoeken zijn echter afgewezen door de Gemeente. Hierbij is als argument gehanteerd dat deze grond nodig zou zijn voor toekomstige stadsuitbreiding. Hiermee houdt de Gemeente andere activiteiten op dit perceel dus al vijftig jaar tegen.

Reclamant is zeer verbaasd om te moeten constateren, dat genoemd perceel in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'groen' krijgt. Het argument van de Gemeente hiervoor is, dat als maatstaf voor dit gebied het Masterplan Stationsgebied geldt. In een gesprek met de projectmanager is gezegd dat alle nieuwe bouwaanvragen vergezeld moeten zijn van een complete planvisie van het plangebied waaronder de aanvraag ressorteert. De Gemeente maakt het voor bouwaanvragers hiermee steeds moeilijker.

Het is reclamant echter ter ore gekomen, dat voor de komende twintig jaren voor het deelplan Lingehoven, waaronder het betreffende perceel valt, geen activiteiten staan gepland.

Reclamant acht het onredelijk van de Gemeente om particulieren gedurende zo'n lange tijd alsmaar "aan het lijntje te houden".

Spreker hoopt dat de Hoorcommissie diens bezwaar deelt en adviseert om het perceel een andere bestemming te geven dan 'groen'. Naar mening van reclamant, kan het niet zo zijn, dat een perceel gedurende vijftig jaar wordt gereserveerd voor woningbouw om dan plotseling een groenbestemming te krijgen.

Een tweede punt dat reclamant aandraagt, is dat zijn bedrijf in het ontwerp bestemmingsplan is bestemd als 'garagebedrijf', terwijl het sinds 1928 al een aannemersbedrijf is. Reclamant is medegedeeld, dat hij deze fout zelf dient te herstellen middels een zienswijze. Het is echter niet mogelijk om een zienswijze als aannemersbedrijf, in te dienen omdat de 'spelregels' voor dit bedrijf niet zijn benoemd. Reclamant wenst om die reden dat de Gemeente de 'spelregels' voor het aannemersbedrijf kenbaar maakt, zodat hij alsnog een zienswijze in kan dienen. Reclamant wil vervolgens opnieuw worden gehoord. Hij verzoekt de Hoorcommissie te adviseren het bedrijf van de 'Gebroeders Geebel' aan te duiden als aannemersbedrijf.

#### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

- ⇒ De heer Kooijman heeft het eerstgenoemde punt minder duidelijk uit de schriftelijke zienswijze begrepen. Hij informeert naar de huidige functie van het perceel. Reclamant antwoordt dat het terrein geen functie heeft omdat het braak ligt.
- ⇒ De heer Koolen vraagt welke plannen er in het verleden zijn ingediend en vraagt voorts of deze nog steeds actueel zijn. Reclamant antwoordt dat deze plannen voor het bedrijf nog steeds actueel zijn. Met de nieuwe bestemming zijn er echter helemaal geen mogelijkheden meer.
- ⇒ De heer Spekman vraagt of genoemde plannen ook formeel zijn ingediend bij de Gemeente. Reclamant antwoordt dat er gesprekken hebben plaatsgevonden en bouwaanvragen zijn ingediend. Er is zelfs tot aan de Raad van State toe geprocedeerd.
- ⇒ De heer Van den Burg informeert naar de inhoud van de afgewezen plannen. Reclamant antwoordt dat de plannen zich respectievelijk richtten op bedrijfsuitbreiding, woningbouw, het plaatsen van garageboxen en tijdelijke parkeerplaatsen. Al deze plannen zijn in de loop der jaren afgewezen. Hij was daarom ook in 'blijde verwachting' van het nieuwe bestemmingsplan.

#### **2.b La Boera Soba, Lingedijk 56, 4001 XK TIEL**

Reclamant maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten.

#### **2.c J.C.H.M. Beijer, mede namens A.H.M. Beijer- Rijksen, Kleine Plantage 11, 4001 RP TIEL**

Reclamant verwijst naar het digitale plan, zoals gepubliceerd op Internet. Het perceel Kleine Plantage 11 heeft op dit plan de bestemming 'wonen' gekregen, waarbij als functieaanduiding 'detailhandel' is vermeld. De functieaanduiding 'detailhandel' staat echter niet in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Aangezien de geldende regelgeving hierop afgestemd dient te zijn, verzoekt reclamant om deze functieaanduiding in de bestemmingsplanregels op te nemen. Er is immers ter plaatse ook sprake van detailhandel.

#### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

- ⇒ De heer Van den Burg vraagt sedert hoe lang het bedrijf op het perceel is gevestigd. Reclamant antwoordt dat de vestiging van dit bedrijf uit de vijftiger jaren dateert.

#### **2.d C.J.M. van Jaarsveld, Nieuwe Tielseweg 17-19, 4001 JS TIEL**

Reclamant meldt, dat zijn zienswijze betrekking heeft op het Tielsma-terrein. Villa Fruithof is daar eind negentiende eeuw gebouwd. Dit betreft "een soort heerlijkheid".

In de loop der jaren zijn bijgebouwen geplaatst, bomen geplant en paden aangelegd. De pracht en luxe is in de jaren dertig van de vorige eeuw geëindigd. Toen heeft men besloten om de voortuin te verkavelen en hier woningen te bouwen. De villa kwam achteraf te staan. Na de

oorlog is de villa lange tijd gebruikt door een bouwmaterialenhandel. Ook de tuin werd hiervoor gebruikt.

In 1973 is in de hoek van het perceel een bungalow gebouwd. Uiteindelijk heeft de eigenaar het hele terrein verkocht aan een projectontwikkelaar. In 1990 heeft reclamant de bungalow gekocht, mede in de wetenschap dat er op korte termijn nog vier gelijkwaardige woningen op het terrein gerealiseerd zouden worden. Deze zijn echter niet gerealiseerd. In 1998 heeft reclamant het gehele terrein gekocht en is begonnen met het opruimen hiervan.

In 2004 was er sprake van dat er mogelijk weer mocht worden gebouwd worden op het terrein. Reclamant heeft toen opdracht gegeven aan een architect om een kleinschalig plan te ontwerpen, dat iets van de oude glorie terug zou brengen. De Gemeente verzocht echter het plan grootschaliger aan te pakken en ook om het Hertenkamp in deze ontwikkeling in te passen. Deze plannen stuitten op veel verzet in de omgeving. Het gevolg hiervan was, dat ook het oorspronkelijke plan niet meer bespreekbaar was. Reclamant is echter van mening, dat dit oorspronkelijke plan "alleen maar winnaars kent". Er hoeft immers niet te worden geïnvesteerd in grond. De omwonenden kunnen gebruik blijven maken van het park. Partijen zijn op het verkeerde been gezet als gevolg van voornamelijk onwetendheid.

Reclamant meldt dat de bestaande situatie op basis van luchtfoto's is vastgelegd. Door het dikke bladerdek zijn de gebouwen echter veel kleiner getekend dan de werkelijkheid is. Van de oorspronkelijke villa is heden ten dage nog ongeveer een kwart intact.

Reclamant vraagt zich af waarom het terrein de bestemming 'groen' heeft gekregen, terwijl de Gemeente duidelijk niet is geïnteresseerd in de verwerving van het terrein.

Reclamant kan zich niet voorstellen dat er omwonenden of organisaties/stichtingen tegen de herinrichting van het terrein zouden zijn. De situatie wordt daarmee zijns inziens alleen maar beter.

#### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

- ⇒ De heer Spekman informeert naar de exacte ligging van het koetshuis. Reclamant antwoordt dat het koetshuis bijna niet zichtbaar is vanaf de Kleine Plantage. Vanaf de Muziekschool is het gebouw enigszins zichtbaar. Oorspronkelijk had het koetshuis een puntdak, maar dit dak is tijdens een storm vernield. Bij de reparatie is op dit pand een plat dak gelegd.
- ⇒ De voorzitter adviseert reclamant om een situatieschets conform de werkelijkheid bij de Gemeente aan te leveren. Deze kan dan naast de tekeningen worden gelegd, die bij de Gemeente beschikbaar zijn. Reclamant zegt toe dit op korte termijn te zullen doen.

## **2.e De heer M. den Haan, Den Haan uitvaartverzorging, Molenstraatje 34-38, 4001 CB TIEL**

Reclamant heeft tien jaar geleden de percelen Molenstraatje 42, 44 en 46 gekocht met de intentie in de toekomst het bedrijf te kunnen uitbreiden met de aanleg van een eigen parkeerplaats. Reclamant zou deze plannen graag realiseren. De aanpassingen die reclamant aan het bedrijf wil uitvoeren, zijn noodzakelijk in relatie tot zijn streven om zijn beroep op hoog niveau uit te oefenen. Ook het feit, dat in Tiel zijn vier collega-uitvaartondernemers werkzaam zijn, dwingt reclamant met de tijd mee gaan. Hierin past ook het aanbieden van service aan nabestaanden. Een eigen parkeerplaats is daarbij een must. Het bedrijf is sedert 1874 in Tiel gevestigd en is een begrip. Het zou jammer zijn als het bedrijf van de huidige locatie zou moeten verdwijnen. Die mogelijkheid bestaat echter als dit ontwerp bestemmingsplan niet wordt gewijzigd. Reclamant vraagt met nadruk om de betreffende percelen als 'dienstverlenend' te bestemmen en niet alleen vanuit zakelijk belang, maar ook vanuit het dienstverleningsaspect.

#### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

- ⇒ De heer Kooijman vraagt of reclamant bij de aankoop van de percelen bij de Gemeente heeft geïnformeerd of er mogelijkheden waren voor realisering van de plannen. Reclamant antwoordt dit toen niet te hebben gedaan. De percelen werden aangeboden door de buurman en vanuit strategisch oogpunt heeft hij deze panden toentertijd gekocht.
- ⇒ De heer Schoots vraagt vanaf welke zijde de ontsluiting naar de parkeerplaats zou moeten worden gerealiseerd. Reclamant antwoordt dat dit vanaf het Molenstraatje zou zijn.

**2.f H.A.J. Snijders, Janssen Vastgoed B.V.**

---

Reclamant maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten.

**2.g De heer Van Heijningen, namens Vereniging Oudheidkamer voor Tiel en omstreken, Correspondentieadres: Wilhelminalaan 10, 4002 AX Tiel**

---

Reclamant meldt een drietal punten uit de schriftelijke zienswijze te willen benadrukken. In de eerste plaats benadrukt hij, dat het gebied van de Dode Linge een zeer bijzondere betekenis heeft in de waterstaatsgeschiedenis. Illustratief hiervoor is de foto die reclamant tijdens de zitting laat rouleren. Deze foto is gemaakt op 7 februari 1945. Daarop is te zien dat het hele gebied van de Dode Linge onder water staat. Het gebied is altijd overloopgebied geweest. Zonder enige twijfel gaat dit gebied ook een rol spelen in het watersysteem van Tiel Oost. Ook in de reactie van het Waterschap is aangegeven, dat dit terrein mogelijk een functie voor waterberging krijgt.

Reclamant wijst vervolgens op de bijzondere cultuurhistorische betekenis van het gebied van de Dode Linge. Er zijn Europese subsidies beschikbaar om een wandelpad langs de Dode Linge aan te leggen. Reclamant pleit er voor om in dat gebied voorlopig geen bebouwing toe te staan om zo de mogelijkheid open te laten voor een soort avonturentuinpad. Dit pad zou onderdeel kunnen gaan uitmaken van een route die Julius Caesar heeft gevaren om Londen te stichten. Opgravingen van een schip hebben aangetoond dat Caesar hier ook moet hebben gevaren in het jaar zeventig na Christus.

Reclamant pleit er voor, dat de Gemeenteraad van Tiel de bevoegdheid voor dit gebied in eigen hand houdt en niet uit handen geeft aan het College. De Raad zou zo snel mogelijk met een gebiedsuitwerking moeten komen om zo de gewenste zekerheid te krijgen, waarbij er in ieder geval niet mag worden gebouwd langs de Dode Linge. Helaas is dit gebied al gekocht door een projectontwikkelaar en reclamant hoopt dat de ter plaatse beoogde bouw kan worden voorkomen.

***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

⇒ De heer Schoots vraagt waar het overloopgebied zich precies bevindt. Hij vraagt met name de ligging te duiden ten opzichte van de huidige bebouwing. Reclamant antwoordt dat het hele stroomgebied van de Dode Linge tot aan het Molenstraatje, zoals op de foto te zien is, is ondergelopen. Feit is bovendien dat op die datum niet eens sprake was van uitzonderlijk hoog water.

**2.h Familie Bax, Rietmattenstraat 2, 4001 RJ TIEL**

---

Reclamant legt uit dat zijn woning is gelegen op de hoek van de Rietmattenstraat en de Hertog Arnoldstraat. Naast zijn woning is sedert jaren een garagebedrijf gevestigd. Sinds 2004 vraagt reclamant aandacht voor de overlast die dit bedrijf veroorzaakt. Hij heeft altijd begrip gevonden bij de betreffende ambtenaren en bij de Wijkvereniging van de Hertogenwijk. Helaas heeft dit tot nu toe weinig opgeleverd. Reclamant was zeer onaangenaam verrast toen hij in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan zag, dat het garagebedrijf zou worden opgeschaald, hetgeen betekent dat de overlastsituatie wordt gelegaliseerd. Reclamant betreurt een dergelijke ontwikkeling ten zeerste. Hij vraagt of de overlastsituatie alsnog kan worden beoordeeld en vraagt hier in het nieuwe bestemmingsplan rekening mee te houden. Het bedrijf houdt zich niet aan de regelgeving en ontplooit allerlei activiteiten die niet zijn toegestaan. Reclamant pleit er voor om het bedrijf terug te schalen in plaats van op te schalen, of zelfs helemaal weg te bestemmen.

***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

⇒ De heer Van den Burg verwijst naar de uitvoerige briefwisseling die bij de stukken is gevoegd met betrekking tot de geschetste overlastsituatie. Er zijn ook brieven van de Gemeente toegevoegd, waarin is vermeld dat er inderdaad iets aan de overlast zal worden gedaan. Spreker vraagt of er een verbetering merkbaar is.

Reclamant antwoordt dat dit niet het geval is. Alle pogingen van de Gemeente en de Politie hebben niet tot enige verbetering geleid. De overlast is niet continue, maar manifesteert zich

op bepaalde momenten. Hij wijst er op dat zeven dagen per week in het garagebedrijf wordt gewerkt. Het lijkt alsof het probleem niet duidelijk is te maken bij het betreffende bedrijf.

## **2.i De heer en mevrouw Buiteman, Nieuwe Tielseweg 117, 4001 JV TIEL**

Reclamant geeft aan dat hij in 2005 een woning aan Nieuwe Tielseweg 117 heeft gekocht. Het betreft een voormalige huisartsenpraktijk. Reclamant heeft de praktijkruimte in gebruik genomen als kantoor. De oppervlakte hiervan bedraagt meer dan vijftig vierkante meter. Het huis is vroeger zo gebouwd, dat de garage eventueel ook bij de praktijkruimte zou kunnen worden getrokken. Een aantal jaren geleden heeft reclamant bij de Gemeente gevraagd of deze aanpassing mogelijk is. De Gemeente heeft toentertijd geantwoord, dat dit niet is toegestaan omdat de grens van vijftig vierkante meter niet werd behaald. De realiteit is echter dat er meer dan vijftig vierkante meter kantoorruimte is.

Reclamant vindt het niet reëel, dat in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan voor het pand alleen de bestemming 'wonen' is opgenomen. Er is immers meer dan vijftig vierkante meter kantoorruimte aanwezig en reclamant wil de kantoorruimte zelfs uitbreiden.

### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

⇒ De heer Kooijman vraagt of reclamant bij de aankoop van het pand de oorspronkelijke bouwtekeningen heeft gezien. Voorts informeert hij naar de opname van eventuele beperkende voorwaarden bij de koop.

Reclamant antwoordt dat hij de bouwtekeningen in bezit heeft. Hem is niets bekend over beperkende voorwaarden.

⇒ De heer Kooijman vraagt vervolgens hoe groot de huisartsenpraktijk was. Reclamant antwoordt dat deze ruim 52 vierkante meter was.

## **2.j De heer J. van IJmeren, Goudenregenstraat 13, 4001 EE TIEL**

Reclamant meldt een zienswijze te hebben ingediend als belanghebbende van het Plein en als bestuurslid van de Belangengemeenschap Plein Goudenregenstraat.

Reclamant pleit voor conservering van de huidige bestemming van het Plein, gelegen tussen de Goudenregenstraat, Papesteeg en Rozenstraat. Het plein is onderverdeeld in een aantal secties. Die secties behoren toe aan de eigenaren van de woningen aan de Goudenregenstraat.

Reclamant wil dat de regels niet eenvoudiger worden gemaakt om vervolgens extra garages op het plein te bouwen. De huidige garages zijn van de bewoners aan de Goudenregenstraat, Papesteeg en Rozenstraat. Op het moment dat de regels eenvoudiger worden, zou er bijgebouwd kunnen worden. Dit betekent dat de achteruitgang van de woningen aan de Rozenstraat wordt geblokkeerd. Deze bewoners betalen ook mee aan het onderhoud van het Plein en zijn betrokken bij het Plein. Ook esthetisch zou het er niet fraaier op worden als er wordt bijgebouwd.

### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

⇒ De heer Stelling vraagt of alle bewoners deze mening delen. Reclamant antwoordt dat 95 procent van de bewoners zijn mening deelt. Er is één bewoner die het graag anders zou willen zien. Deze bewoner betaalt ook mee aan het onderhoud van het Plein.

⇒ De heer Kooijman vraagt welk soort bebouwing reclamant vreest. Reclamant legt uit, dat hij het plein wil handhaven zoals het nu is. Er loopt momenteel een vergunningaanvraag voor een garagebox. Daar is bezwaar op ingediend door de verhuurder van de bestaande garageboxen. Oorspronkelijk waren twee garageboxen aangevraagd. Als tegen de bestaande bebouwing aan wordt gebouwd en het nieuwe bouwwerk heeft bovendien een afwijkende vorm, dan wordt de omgeving er – zijns inziens - niet fraaier op. Bovendien bestaat de kans dat, als er nog meer garageboxen bij mogen worden gebouwd, de achterontsluiting van de bewoners aan de Papesteeg wordt geblokkeerd.

⇒ De voorzitter concludeert dat reclamant - in afwijking van hetgeen in de zienswijze staat - in de toekomst geen enkele bebouwing meer wil toestaan.

De heer Bax vindt dat te rigide gesteld. Hij kan met nieuwe bebouwing instemmen, zolang de belanghebbenden van het Plein er geen bezwaar tegen hebben.



**\* Schorsing hoorzitting tot 9 juni**

De voorzitter geeft aan dat de hoorzitting op donderdag 9 juni zal worden vervolgd.

De voorzitter schorst de hoorzitting op 7 juni 2011 om 21.50 uur.

De hoorzitting wordt heropend op 9 juni 2011 om 19.40 uur.

**2.k De heer J.M. van Alfen, Nieuweweg 9, Tiel**

Reclamant geeft aan, dat een groot deel van het achtererf van zijn woning is bestemd als 'tuin'. Reclamant wordt hiermee beperkt in zijn bouw mogelijkheden. Hij wil in de toekomst graag een garagebox bouwen. Het bouwblok biedt hiertoe onvoldoende ruimte. In de huidige situatie is er reeds een aanbouw aan zijn woning, die al een groot deel van de beschikbare ruimte inneemt. Daarmee resteert te weinig ruimte voor een garagebox. De garagebox zou hij graag zo willen positioneren dat deze bereikbaar is vanaf de Brugstraat.

**Vragen n.a.v. inspreekreactie**

- ⇒ De heer Kooijman vraagt of reclamant pleit voor vergroting van het bouwblok, uitgaand van een inrit aan de zijkant van het perceel.  
Reclamant bevestigt dit.
- ⇒ De heer Stelling vraagt of het in het huidige bestemmingsplan wel mogelijk is om een garagebox te plaatsen.  
Reclamant antwoordt, dat dit in het huidige bestemmingsplan niet duidelijk is. Dit plan dateert uit de jaren zestig en aldus de beschikbare tekeningen bestond de Brugstraat toen nog niet.

**2.l Mr. A. Langbroek, raadsman namens A.G. van Riet, Oudelandseweg 20, 3443 AB WOERDEN**

De raadsman geeft aan, dat diens bezwaar zich richt op een locatie aan de Jan D. van Leeuwenstraat, achter nummer 2. Het hier gesitueerde bedrijfspand is niet meer in gebruik. Over de betreffende locatie is al jaren een discussie gaande met de gemeente Tiel. In eerste instantie is gedacht aan de bouw van appartementen, maar dat leidde tot bezwaren van omwonenden.

In overleg met de Gemeente is vervolgens een voorstel ingebracht voor de bouw van een aantal vrijstaande woningen. De Gemeente heeft geadviseerd om hiermee te wachten tot het bestemmingsplan wat verder ontwikkeld was. Daar is door reclamant op gewacht en dit heeft geleid tot het voorstel om een achttal starterswoningen te realiseren. De vraag is of hetgeen reclamant wenst ook inderdaad binnen de bestemming voor de betreffende locatie past.

De raadsman reikt vervolgens het concrete voorstel uit ten behoeve van de hoorcommissie.

De voorzitter geeft aan dat het tot vanavond nog mogelijk is om aanvullende informatie in te brengen. Na vanavond is dit niet meer mogelijk. Er zal zorg worden gedragen voor verspreiding en de informatie zal in de afwegingen worden meegenomen. De commissiegriffier draagt er zorg voor dat de schets direct tijdens de zitting ter inzage wordt gegeven aan de commissieleden.

**Vragen n.a.v. inspreekreactie**

- ⇒ De heer Stelling vraagt of ook daadwerkelijk een initiatief voorstel is ingediend.  
De raadsman antwoordt dat dit inderdaad in 2008 is gebeurd. Hij heeft dit voorstel tijdens de zitting beschikbaar. Het voorstel was gericht op de bouw van appartementen met zicht op de Dode Linge. Dit plan vond echter geen draagvlak bij omwonenden en is verder niet vervolgd. De raadsman overlegt een tweede tekening.
- ⇒ De heer Stelling concludeert dat het nieuwe initiatief is gericht op starterswoningen.  
De raadsman bevestigt dit. Er is ook een officieus plan ingediend voor vier of vijf vrije sector woningen, maar de vraag naar dergelijke woningen is momenteel minder. Daarom is gekozen voor levensloopbestendige starterswoningen, welke – desgewenst naar behoefte - in de loop der tijd kunnen worden aangepast.

De voorzitter omschrijft de twee aanvullende stukken die tijdens de zitting zijn aangereikt. Dit betreft een tekening van de huidige plannen en een tekening van de plannen uit 2008.

**2.m Dhr. T. Schiltmans, namens Waardevol Tiel; Werkgroep voor Cultuurhistorie en Leefomgeving. Correspondentieadres: Leeuweriklaan 14, 4005 EV TIEL**

Reclamant meldt een zienswijze te hebben ingediend met betrekking tot de bestemming van het gebied Schaarsdijkweg. Dit gebied heeft de status 'waardevol landschap' en vormt één geheel met het gebied tussen de Lingeweg en de Schaarsdijkweg, dat een aantrekkelijk en waardevol agrarisch landschap vormt.

Destijds heeft Waardevol Tiel zich verzet tegen de ruime wijze waarop de ontsluitingsweg in het landschap was geprojecteerd. Waardevol Tiel meent destijds goede alternatieven te hebben aangedragen.

Ook de vestiging van een taxibedrijf in het gebied heeft Waardevol Tiel in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als onjuist ervaren. Om het bedrijf tegemoet te komen, is het bedrijf uiteindelijk gevestigd in de oksel van de provinciale weg en de Schaarsdijkweg. Waardevol Tiel is echter nog steeds van mening, dat een dergelijk bedrijf daar niet past. Ondanks het feit dat het gebied is doorsneden met wegen en bebouwing aanwezig is, ziet Waardevol Tiel nog steeds mogelijkheden om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk overgangsgebied tussen stedelijke bebouwing en agrarisch landschap. Waardevol Tiel denkt hierbij concreet aan de ontwikkeling van het gebied naar een landschapspark. Daarin dienen mogelijkheden voor sportbeoefening en recreatie te worden ingebed.

De bouw van een zwembad en een multifunctioneel sportcentrum acht Waardevol Tiel echter zeer ongewenst. De basisvoorziening voor sportbeoefening zal zich tot het meest noodzakelijke moeten beperken. Het College ziet – blijkens de schriftelijke reactie - geen aanleiding om het taxibedrijf weg te bestemmen. De Structuurvisie biedt de mogelijkheid om in dit gebied een concentratie van sportvoorzieningen te realiseren. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan, middels een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen.

In vervolg op deze collegereactie, benadrukt spreker dat Waardevol Tiel niet de intentie heeft om het taxibedrijf weg te laten bestemmen. Wél benadrukt spreker, dat destijds willens en wetens een onjuiste en ongewenste situatie is gecreëerd. Het College en de Raad zijn aan de gemeenschap verplicht om een verdere aantasting van dit waardevolle gebied te voorkomen. De zienswijze van Waardevol Tiel richt zich niet slechts tegen de nadere invulling van het gebied, maar tevens tegen de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot sport. Dit zou moeten verdwijnen en moeten worden gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid in relatie tot een landschapspark, zij het met de mogelijkheid tot sport en waarbij slechts de aller-noodzakelijkste bebouwing wordt toegestaan.

Daarmee zouden de sportvoorzieningen op harmonische wijze een plaats krijgen in het landschap. Verder is Waardevol Tiel van mening, dat wijzigingsbevoegdheden op zichzelf niet gewenst zijn, als daar geen directe noodzaak toe is. De democratische besluitvorming wordt met deze mogelijkheid niet gediend. De wijzigingsbevoegdheid zou zijns inziens bovendien niet bij het College moeten liggen, maar bij de Raad.

De aantasting, de afbraak en de insnoering van het gebied staan haaks op het streven van de regiogemeenten om het toerisme te bevorderen. Een goede zorg voor dit landschap draagt tevens bij aan het welbevinden van de bewoners van de Gemeente Tiel.

***Vragen n.a.v. insprekreactie***

⇒ De heer Kooijman wijst er op, dat de Gemeenteraad in de Structuurvisie reeds de optie heeft opgenomen om in het genoemde gebied een multifunctionele sportvoorziening te realiseren. Hij vraagt of deze sportvoorziening als van minder maatschappelijke waarde moet worden beoordeeld dan de huidige situatie van het terrein. Spreker wijst er op, dat de ontwikkelingen, die reeds in dit gebied hebben plaatsgevonden, ook de goedkeuring van de Provincie hebben gekregen.

Reclamant geeft aan destijds ook te hebben ingesproken bij de Provincie. De Statenadviescommissie bleek het toen eens te zijn met Waardevol Tiel. Uiteindelijk heeft de Commissie toch anders geadviseerd.

Reagerend op de vraag van de heer Kooijmans, geeft reclamant aan, dat dit gebied té waardevol is om hier een multifunctionele sportvoorziening te realiseren. Het gebied zou niet verder moeten worden belast met dergelijke massale bouwwerken.

**2.n De heer Van Uden namens de Heilige Suitbertus; parochie West Betuwe**  
**Correspondentieadres: Ridderstraat 198, 4101 BK CULEMBORG**

Reclamant realiseert zich, dat de naam Suitbertusparochie voor velen nieuw zal zijn. De naam vloeit voort uit de samenvoeging van een aantal parochies in de West Betuwe per 1 januari 2011. Ook de Dominicus geloofsgemeenschap in Tiel maakt deel uit van de Suitbertusparochie. Zijn inspreekreactie richt zich op de begraafplaats aan de Jan D. van Leeuwenstraat. Dit betreft van oudsher een Katholieke begraafplaats, die een belangrijke rol vervult voor de Katholieke gemeenschap. Zij willen graag conform de bestaande riten worden begraven in gewijde aarde en bezoeken de graven van hun overledenen. Ook oud-Tielenaren hopen hier hun laatste rustplaats te vinden. Soms zijn de graven reeds gereserveerd. Op de begraafplaats bestaat er gelegenheid om in rust en stilte de overledene te herdenken in de aanwezige kapel. Duidelijk mag zijn, dat deze rooms-katholieke begraafplaats dan ook een belangrijke plaats inneemt bij de katholieke gemeenschap.

Spreker verzoekt in het bestemmingsplan een mogelijkheid te bieden voor een beperkte bebouwing. De huidige begraafplaats is bijna vol en er is toestemming om uit te breiden op het naastgelegen terrein. De opslagloods op het huidige terrein is te klein. Het gereedschap en materieel wordt gedeeltelijk bij de burens opgeslagen. Dit is niet meer mogelijk. Voorts moet op basis van de Arbo-wet een aantal zaken worden aangeschaft, zoals een aluminium bekisting. Verder is het belangrijk om een toiletvoorziening beschikbaar te hebben, die ook tijdens begravenissen kan worden gebruikt. Dit alles vraagt om ruimtelijke mogelijkheden. Concreet gaat het hierbij om ongeveer vijfenveertig vierkante meter.

Spreker vraagt verder aandacht voor de behoefte aan parkeergelegenheid ten behoeve van de begraafplaats. Zeker gezien het voornemen om woningbouw in de omgeving te realiseren, verzoekt hij hieraan aandacht te besteden.

***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

⇒ De heer Kooijman vraagt hoeveel vierkante meter de bebouwing zou moeten zijn. In de zienswijze wordt een ander getal genoemd dan inspreker zojuist meldt.

Reclamant legt uit, dat in totaal vijfenveertig vierkante meter nodig is. Er wordt gedacht aan twee aparte gebouwtjes, waarvan er één voor opslag wordt gebruikt. Desgevraagd bevestigt reclamant dat dit meer mogelijkheden biedt om de bedrijfsvoering op ordentelijke wijze te laten plaatsvinden.

⇒ De heer Spekman vraagt of het mogelijk is om over de exacte locatie van de gebouwen nog te overleggen met de Gemeente.

Reclamant bevestigt deze bereidheid.

**2.o Mr. D. de Jong (Advocatenkantoor Houtzager Strijker, Postbus 424, 3703 CB ZEIST)**  
**namens M.R.A. van Herwijnen, J.G.E. van Herwijnen en Van Herwijnen Vastgoed B.V.**

De voorzitter wijst op de complexiteit van deze zienswijze, aangezien het hier over vier gebouwen gaat. Hij vraagt de raadsman dan ook om telkens te duiden over welk gebouw het concreet gaat. De vragen van de Commissie zullen per gebouw worden gesteld.

***Toelichting op zienswijze inzake 'Bellevue'***

De raadsman verwijst naar de zienswijze inzake het pand 'Bellevue' aan de Ophemertsedijk. De enkelbestemming 'horeca' die nu op dit pand is gelegd, is in diverse rapportages als economisch onuitvoerbaar bestempeld. De exploitatie van de bovenverdieping blijkt ook onmogelijk in verband met brandveiligheidseisen. Het aanpassen ten behoeve van een vluchtmogelijkheid vanaf de bovenverdieping wordt – vanwege de monumentale status van het pand – door de Welstandscommissie afgewezen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt Bellevue nu belast met een beperkte bestemming, die een feitelijke exploitatie onmogelijk maakt.

Er doet zich echter wel een alternatief voor, geïnitieerd door een zorginstelling. Die instelling heeft het conceptuele plan om op dijkniveau een horecavoorziening met een terras te gaan exploiteren met inzet van cliënten, in het kader van re-integratie in de maatschappij. De bovenverdieping wil de instelling dan voor kantoor gebruiken.

De raadsman wijst er op, dat dit voor zijn cliënten weliswaar een mooi plan is, echter, met het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan is dit niet passend. De monumentale status en de unieke locatie vragen om een bestemming, die de mogelijkheid biedt om de veelzijdigheid van het pand tot zijn recht te laten komen.

#### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie inzake Bellevue***

- ⇒ De heer Spekman vraagt toe te lichten wat cliënten concreet in het pand willen aanbieden en vraagt duidelijk te maken wat wél mogelijk is. De raadsman legt uit, dat de ruime bestemming zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen in het nieuwe ontwerp wordt beperkt. Cliënt wil een niet al te beperkte bestemming, waarin bijvoorbeeld een kantoorfunctie mogelijk is. Er is ook al eens gesproken over een Bed & Breakfast, B&B. Een feestzaal op de bovenverdieping zou aan de exploitatie van het pand een forse bijdrage kunnen leveren. Agevraagd kan worden welke ruimtelijke noodzaak zou kunnen bestaan om de huidige bestemming te beperken. Er lijkt weinig discussie over een horecabestemming op dijkniveau en op maaiveldniveau. Er bestaat ook belangstelling voor kleinschalige detailhandel, gerelateerd aan de horecabestemming. Cliënt wenst een ruime bestemming, waarin veel mogelijk is.
- ⇒ De heer Spekman vraagt of de raadsman zich kan voorstellen, dat er in het kader van de ruimtelijke ordening voor wordt gekozen om een bestemming te beperken. De raadsman acht dit vanzelfsprekend, aangezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening ook is bedoeld om bestemmingen te beperken.
- ⇒ De heer Van den Burg heeft geen beeld bij de gedachten over een B&B of kleinschalige detailhandel. Hij vraagt of die mogelijkheden zijn onderzocht. De raadsman weet niet of de optie van een B&B is onderzocht. Hij legt verder uit, dat de keuken op maaiveldniveau niet meer voldoet voor het restaurant. Deze keuken zou wel geschikt kunnen worden gemaakt voor bijvoorbeeld een kleinschalige wijnhandel.
- ⇒ De heer Kooijman vraagt of de huidige planregels, in combinatie met de Arbo-regels een goede exploitatie mogelijk maken. De raadsman geeft aan, dat de relatie met de Arbo-regels niet zozeer het zorgpunt zijn. De vraag naar het exploitabel zijn, hangt heel sterk samen met de bestemming. Met name de bovenverdieping is exploitatietechnisch problematisch. Dit blijkt ook uit onderzoeken van Ernst & Young en Horecacentrum Nederland. Bovendien moet, om aan de eisen van brandveiligheid te kunnen voldoen, aan de buitenzijde een vluchttrap worden gerealiseerd, hetgeen wordt afgewezen vanwege de status als monument.
- ⇒ De heer Van den Burg vraagt of het pand wel horeca-exploiteerbaar zou zijn in geval de brandweer een vergunning zou afgeven. De raadsman antwoordt dat dit niet het geval is. De onderzoeken die zijn uitgevoerd, zijn deels op verzoek van de Gemeente uitgevoerd en deels op verzoek van cliënt. Deze onderzoeken zijn gedaan vanuit de gedachte dat ook de bovenverdieping zou kunnen worden geëxploiteerd.
- ⇒ De heer Gradisen wijst er op, dat in de stukken heel veel mogelijkheden voor het plan worden genoemd. Het lijkt hem handiger wanneer een concreet plan zou kunnen worden overlegd. De raadsman geeft aan, dat een en ander lastig is zolang in het ontwerp bestemmingsplan een beperking geldt. In concept ligt er wel een aantal plannen. Het zou voor de beoordeling door de hoorcommissie inderdaad plezierig zijn, wanneer deze plannen verder uitgewerkt zouden zijn. Dit is echter lastig zolang onduidelijk is of een en ander doorgang zou kunnen vinden.

#### ***Toelichting op zienswijze inzake de adressen Nieuweweg 101 en Dodewaard 10 en 16***

De raadsman wijst op de beperking van de bestemming tot categorie 1 en 2 bedrijven voor alle drie de genoemde adressen. De reden daartoe is niet helder. Op dit moment is op twee adressen een categorie 4 bedrijf gevestigd, zonder dat dit enige overlast voor de omgeving veroorzaakt. Er is ook geen onderzoek bekend, dat aanleiding geeft voor deze beperking. De bedrijven worden met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. De beperking van de bestemming leidt voor cliënten tot planschade. In het ontwerp bestemmingsplan is ook niet opgenomen hoe hier rekening mee is gehouden. Het kan zijn, dat de Gemeente op deze locatie liever een andere bestemming zou zien. Zijn cliënten hebben daar ook over nagedacht en hebben daar enige ideeën over. Zij zijn bereid tot overleg over een bestemmingswijziging.

Momenteel worden de gebruiksmogelijkheden voor de gronden beperkt, zonder dat duidelijk is wat wél mogelijk is. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de concrete besluitvorming uitgesteld in afwachting van een verdere uitwerking. Er wordt dan echter wel een perspectief geboden. De toegestuurde schetsen richten zich op de drie genoemde adressen.

**Vragen n.a.v. inspreekreactie inzake de adressen Nieuweweg 101, Dodewaard 10 en 16**

⇒ De heer Kooijman vraagt of de huidige planregels automatisch een inperking van de bestemming vormen. De ingediende schetsen zijn nieuwe ideeën, waar eenieder het recht toe heeft om een wijzigingsbevoegd in te dienen. De heer Kooijman begrijpt het verzoek niet. De raadsman bevestigt, dat eenieder een verzoek in kan dienen om iets te mogen bouwen. De Gemeente moet dan beoordelen of daar planologische medewerking aan kan worden verleend, al dan niet middels een vrijstelling. Er is echter nog een andere mogelijkheid voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, namelijk het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt alvast de bereidheid tot medewerking getoond.

**2.p W. Visser, Achmea Rechtsbijstand (Tilburg) namens J.R. van Kolck, Honingstraat 12 te Tiel**

---

De voorzitter meldt dat reclamant heeft afgezien van de mogelijkheid om de schriftelijke zienswijze toe te lichten.

**2.q Mr. A. van Rossem (Nauta Dutilh, Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam), raadsman namens Kemira ChemSolutions B.V., Papesteeg 95 te TIEL**

---

De voorzitter meldt de werkwijze die hij met de raadsman heeft afgesproken. De vragen die bij 2.r worden herhaald en met een verwijzing naar 2.q kunnen worden afgedaan, zullen op die wijze in het verslag worden vastgelegd.

De raadsman heeft twee pleitnota's. Deze worden ter vergadering uitgereikt.

De raadsman schetst de ligging van Kemira ChemSolutions B.V. (verder: Kemira) De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen aan de overzijde van de Papesteeg en aan de overzijde van de Tielervwaardlaan.

De fabriek is begin twintigste eeuw opgericht en in de loop der jaren gemoderniseerd en uitgebreid. Spreker schetst de aard en omvang van het bedrijf. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren aanpassingen verricht in het kader van de milieuregelgeving. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan werkt voor Kemira uit als een 'dwangbuis', omdat wordt voorzien in een maatbestemming 'chemiebedrijf'. De bouwblokken zijn om de huidige bebouwing heen gelegd en ook de maximale bouwhoogte is gelijk aan de hoogte van de bestaande gebouwen. Met deze maatregelen wordt elke bewegingsruimte ontnomen, waardoor de continuïteit van Kemira in gevaar wordt gebracht. Met deze dwangbuis wil de Gemeente enerzijds extra hinder naar de omliggende woningen voorkomen en anderzijds wordt ingespeeld op de lange termijnvisie voor het bedrijventerrein aan de Papesteeg, welke is gericht op een functiewijziging naar woningbouw, groenvoorziening en andere maatschappelijke voorzieningen. Kemira acht deze motivering niet overtuigend. De afstand tussen Kemira en bestaande woningen ligt vast. De milieunormen in de vergunning zijn ook hierop afgestemd. Bij uitbreiding zullen dezelfde normen blijven gelden. Aangenomen moet worden, dat extra hinder ook niet zal worden vergund.

Een ander punt is, dat uitbreiding van de bebouwing niet per definitie zal betekenen dat de hinder zal toenemen. Dit zal moeten worden beoordeeld door de Wabo-vergunningverlener op basis van de meest actuele, beschikbare technische inzichten. De categorische uitsluiting van uitbreiding is geen geschikt en noodzakelijk middel om extra hinder te voorkomen.

Tussen de bestaande bebouwing is nog ruimte beschikbaar voor uitbreiding of aanpassing. Voor het voortbestaan van Kemira is het van belang, dat het bedrijf van deze ruimte gebruik kan maken. De nu opgelegde restricties kunnen noch vanuit milieuoogpunt, noch vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gerechtvaardigd.

Het tweede argument van de Gemeente, zijnde het inspelen op de langetermijnvisie voor dit gebied, vindt de raadsman eveneens ongerechtvaardigd. Realisatie van deze visie is op zijn vroegst voorzien vanaf 2021. Het is ook zeer de vraag of de Gemeente dan over voldoende



middelen beschikt om Kemira daadwerkelijk weg te bestemmen. De uitvoering van deze lange termijnvisie is dan ook zeer ongewis. Bij woningbouw zal enige afstand in acht moeten worden genomen tot Kemira, maar dat is nu ook reeds het geval. Bovendien wordt er in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan in de nabijheid van Kemira niet voorzien in nieuwe woningbouw, want aan de overzijde van de Papesteeg is een park gepland. Eventuele aanpassing of uitbreiding van het bedrijf zal toekomstige ontwikkelingen in de omgeving dan ook niet frustreren.

De raadsman concludeert, dat het nieuwe ontwerp bestemmingsplan te weinig rekening houdt met de legitieme bedrijfsbelangen van Kemira. De continuïteit komt in gevaar en daarmee zal ook werkgelegenheid verloren gaan. Raadsman verzoekt daarom het ontwerp bestemmingsplan nogmaals kritisch te bezien en in het definitieve plan Kemira de mogelijkheid te bieden aan te passen en uit te breiden.

#### **Vragen n.a.v. inspreekreactie**

⇒ De heer Kooijman verwijst naar de tweede pagina van de zienswijze, zoals deze op 5 mei is ingediend. Meer specifiek verwijst hij naar het cursieve gedeelte, waar in de laatste alinea wordt verwezen naar de toelichting en de bijbehorende planvoorschriften. Hij citeert: *“Hiermee is uitbreiding van de bedrijvigheid ter plaatse volledig uitgesloten”*. Spreker meent dat de toelichting op het plan geen rechtskracht heeft. Alleen de planregels en de kaarten hebben rechtskracht. Spreker vraagt of het juist is, dat de planregels de bedrijfsvoering beperken of in gevaar brengen.

De raadsman bevestigt dat de toelichting op de bestemmingsplanregels geen rechtskracht heeft, maar de toelichting op de planvoorschriften en de plankaart laten wel een beperking zien. Er is sprake van een maatbestemming. De bouwvlakken zijn rondom het gebouw getrokken. Ook met de hoogte komt het bedrijf in de knel. Dit leidt er toe, dat alle mogelijkheden worden ‘bevroren’.

⇒ De heer Spekman geeft aan, dat het bedrijf is omgeven door woongebieden en dat er aan de andere kant een park wordt aangelegd. Spreker vraagt of het bedrijf er over heeft nagedacht wat de toekomstige positie van het bedrijf in dit gebied betekent. De raadsman legt uit, dat het bedrijf al honderd jaar op deze locatie is gevestigd. Het bedrijf biedt ook werkgelegenheid. Een aandachtspunt is, dat een bedrijf mee moet kunnen gaan met de ontwikkelingen. Daar is ruimte voor nodig. Het ontwerp bestemmingsplan voor Tiel West is een conserverend plan. Er is geen woningbouw gepland, maar alleen een park. Vooralsnog is de situatie zoals die is. Het College gaat nu voor de zekerheid, met het oog op eventuele ontwikkelingen na 2021, het bedrijf Kemira “in een dwangbuis stoppen”. Dat gaat veel te ver, aldus de raadsman. Er dient een belangenafweging plaats te vinden, maar hij stelt vast, dat in het ontwerp bestemmingsplan met geen woord gerept over de belangen van Kemira en haar werknemers. In de omgeving van het bedrijf zijn minder woningen gelegen als de heer Spekman stelt. De bestaande woningen zijn mogelijk gemaakt door bestemmingsplannen die de Gemeente destijds heeft vastgesteld. Kennelijk is toen de afweging gemaakt dat deze woningbouw vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening acceptabel was. Het is niet aan Kemira om nu haar eigen positie te bezien.

⇒ De heer Gradisen vraagt hoe noodzakelijk het is voor Kemira om uitbreidingsmogelijkheden te hebben. De heer Van Heiningen (Kemira) legt uit, dat het bedrijf zouten fabriceert voor de voedingsmiddelenindustrie en de farmacie. In een veranderende wereld is de mogelijkheid voor een bedrijf om uit te breiden van vitaal belang. Als voorbeeld noemt reclamant de mogelijkheid dat over tien jaar andere maatregelen moeten worden genomen om geluidshinder tegen te gaan. Dat zou met de huidige plannen betekenen dat deze niet kunnen worden genomen.

De heer Gradisen vraagt of er vanuit het recente verleden voorbeelden zijn, waaruit blijkt dat die uitbreidingsmogelijkheden van vitaal belang zijn. Reclamant legt uit, dat uit dat het bedrijfsproces zich telkens moet aanpassen aan de nieuwe Arbo-wetgeving. Het bedrijf wordt regelmatig bezocht door de FDE. Deze legt méér en méér eisen op ten aanzien van de voedselveiligheid en de gebouwen. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan, zal dit op langere termijn problemen opleveren.

**2.r Mr. A. van Rossem (Nauta Dutilh, Postbus 1110, 3000 BC Rotterdam), raadsman  
Namens PPG Coatings B.V., Papesteeg 95 te TIEL**

De raadsman verwijst naar de tweede pleitnota.

PPG is in 1932 gevestigd aan de Papesteeg 32 in Tiel. In de loop der jaren is het bedrijf, waar kunstharsen en lakken worden geproduceerd, gemoderniseerd en uitgebreid. Dit betreft een continue proces. Raadsman schetst de omvang en de aard van het bedrijf.

Uiteraard is het bedrijf de laatste jaren aangepast aan de huidige milieunormen, met name op het gebied van geluid en geur. Ook ten aanzien van PPG leidt het ontwerp bestemmingsplan tot 'een dwangbuis'. Wat dit betreft, verwijst spreker naar de beperking ten aanzien van bouwhoogte en wijst er op, dat de bouwblokken langs de bestaande bebouwing zijn gesitueerd. De continuïteit komt hiermee in gevaar. Noodzakelijke aanpassingen en uitbreidingen zijn hiermee niet meer mogelijk. Met deze dwangbuis wil de Gemeente enerzijds extra hinder naar de omliggende woningen voorkomen. Anderzijds wordt ingespeeld op de lange termijnvisie voor het bedrijventerreinen aan de Papesteeg, welke is gericht op een functiewijziging naar woningbouw, groenvoorziening en andere maatschappelijke voorzieningen vanaf 2020. PPG acht deze motivering niet overtuigend. Er zijn in de nabije omgeving immers geen nieuwe woningen gepland. De milieunormen zijn afgestemd op de bestaande afstand tot de woningen. Uitbreiding van bebouwing wil niet per definitie zeggen dat de hinder zal toenemen. Uitbreiding zal altijd moeten worden getoetst aan de huidige normen. Als de normen worden overschreden, dan zal er geen vergunning worden verleend. Het onmogelijk maken van elke uitbreiding is geen geschikt en noodzakelijk middel om extra hinder te voorkomen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bestaat volstrekt geen noodzaak tot de voorgestelde draconische maatregelen.

Zoals blijkt uit de plankaart, is er voor PPG nog voldoende ruimte om te bouwen. Met name voor de levensvatbaarheid van het bedrijf is het van belang dat deze ruimte, waar nodig, kan worden benut. Het ontwerpplan verhindert dit, zonder dat dit wordt gerechtvaardigd door milieuoverwegingen of door een goede ruimtelijke ordening.

Het is zeer de vraag of de Gemeente over minimaal tien jaar in staat is en de middelen heeft om de lange termijnvisie te realiseren. Het bedrijf moet dan namelijk worden wegbestemd. De kosten voor bedrijfsverplaatsing van PPG zouden op dit moment naar schatting reeds 75 miljoen Euro bedragen. Het verplaatsen van beide bedrijven zou in 2020 naar schatting 200 miljoen Euro kunnen gaan kosten. De uitvoering van de lange termijnvisie is zeer ongewis en rechtvaardigt niet de maatregelen die nu tegen het bedrijf worden genomen.

De conclusie is, dat de Gemeente te weinig rekening houdt met de bedrijfsbelangen van PPG.

De raadsman verzoekt daarom het ontwerp bestemmingsplan nogmaals kritisch te bezien en in het definitieve plan aan PPG de mogelijkheid te bieden om aan te passen en uit te breiden

De voorzitter verwijst naar de vragen bij punt 2.q en informeert naar eventuele aanvullende vragen. Voor zover de vragen vergelijkbaar zijn, gaat hij er van uit dat de antwoorden identiek zullen zijn aan de beantwoording van de vragen inzake Kemira.

### ***Vragen n.a.v. inspreekreactie***

- ⇒ De heer Kooijman vraagt of de bedrijfsaard en de bedrijfsprocessen bij PPG van een andere aard zijn dan bij Kemira. De heer Peters (PPG) geeft aan dat PPG een innovatief bedrijf is. Dit betekent dat PPG zich telkens moet aanpassen aan de eisen die de afnemers stellen. Daartoe moet telkens een ander product worden ontwikkeld. Dit vraagt bedrijfsinvesteringen en een aanpassing van het bedrijfsproces.
- ⇒ De heer Gradisen vraagt of dit betekent dat aanpassingen nodig zijn aan het gebouw. De heer Peters bevestigt. Een voorbeeld is, dat in ieder gebouw een procestank zou moeten worden geplaatst. Daar is ruimte voor nodig.
- ⇒ De heer Stelling ziet in onderliggende stukken, dat ook uitbreiding van productie aan de orde kan zijn. Dit is vanavond niet naar voren gekomen. De raadsman bevestigt dat dit voor beide bedrijven kan gelden. De reden waarom er moet worden bijgebouwd, is in dit kader echter niet relevant. Beide bedrijven concurreren op de internationale markt. Het niet mogen uitbreiden, mag worden gezien als een doodsteek voor de bedrijven.
- ⇒ De heer Spekman herhaalt zijn vraag – zoals gesteld in het kader van Kemira – of PPG nadenkt over haar positie, nu het bedrijf is gelegen in een woonwijk. De heer Spekman concludeert – op basis van de eerdere reactie van de raadsman - dat Kemira niet heeft nagedacht over haar positie omdat de Gemeente zelf de mogelijkheid heeft geboden om woningen in de nabijheid van het bedrijf te bouwen. De heer Van Heiningen (Kemira) stelt dat dit een onjuiste conclusie is. Het bedrijf is zich dagelijks bewust van haar positie. Het bedrijf houdt

zich dagelijks aan de eisen van de vergunning en de verdere eisen die het bedrijf zijn opgelegd.

- ⇒ De voorzitter vraagt of de toekomstige plannen van het bedrijf worden afgestemd op de ontwikkelingen in de omgeving en plannen van de Gemeente.  
De heer Van Heiningen stelt dat de enige feitelijk voorgenomen verandering in de omgeving de realisatie van een park betreft.  
De raadsman voegt hier aan toe, dat met deze vraag wordt gesuggereerd, dat zowel Kemira als PPG moeten afzien van vereiste investeringen, in gedachten houdend de lange termijn visie van de Gemeente.
- ⇒ De heer Spekman maakt bezwaar tegen deze interpretatie van zijn vraag. Zijn vraag is of het bedrijf een bepaald beleid heeft geformuleerd met het oog op de omgeving.  
De raadsman excuseert zich voor de blijkbaar foutieve interpretatie. Het is echter niet aan Kemira of aan PPG om ervoor te kiezen om niet meer te investeren, met het oog op een mogelijke wens van de Gemeente om in een verre toekomst wellicht woningbouw te plegen. Een bedrijf kan zich dat niet permitteren. Het is voor een bedrijf essentieel om met de ontwikkelingen mee te gaan.

### 3. Horen (vertegenwoordiger) College van Burgemeester en Wethouders

De heer Kramer geeft een korte toelichting namens het College. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat alle bestemmingsplannen uiterlijk op 1 juli 2013 moeten zijn geactualiseerd. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor Tiel West. Veel bestemmingsplannen in Tiel West zijn zeer gedateerd. Een deel is zelfs sinds de zestiger jaren niet meer herzien. In 2005 is het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In 2008 is het Bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Nu is het Bestemmingsplan Tiel West aan de beurt.

Voorliggend Bestemmingsplan kent met name een conserverend karakter. De huidige situatie is met de nodige flexibiliteit vastgelegd. De voorgenomen ontwikkelingen, zoals vastgelegd in gemeentelijke gebiedsvisies, zijn via wijzigingsbevoegdheden verwerkt. Echter, niet alle ontwikkelingen zijn opgenomen. Er is namelijk een afweging gemaakt. Criteria hierbij zijn bijvoorbeeld de termijn waarbinnen een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, de mate van concreetheid en de objectiviteit.

Een bestemmingsplan regelt onder andere een scheiding van functies, ter voorkoming van overlast. Tiel West is een woongebied. Daarom zijn bedrijven beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden om zo overlast voor de omgeving te voorkomen en om de ontwikkeling van nieuwe woongebieden in de nabije toekomst niet onmogelijk te maken.

#### **Vragen n.a.v. inspreekreacties**

- ⇒ De heer Gradisen verwijst, in verband met de **wijzigingsbevoegdheid**, naar een uitspraak van de Raad van State van 2 maart 2011, inzake Bestemmingsplan Maliskamp in 's Hertogenbosch. Spreker vraagt in welk licht deze jurisprudentie moet worden gezien.  
De heer Kramer heeft uit de jurisprudentie niet geconcludeerd, dat de Raad van State tegen datgene zou zijn die in dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het College is van mening, dat de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate objectief is begrensd. Er is aangegeven binnen welke kaders de wijziging kan plaatsvinden. Zodoende zijn de spelregels, waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden, behoorlijk goed ingekaderd.
- ⇒ De heer Spekman verwijst aanvullend naar de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State. Daarin staat iets over de aard van de wijziging. Dit betreft in dit geval de verhouding tussen kantoren en wonen, de grenzen van de gebouwen tot aan de erfgrans en de verkeersintensiteit. De aard van de wijziging moet ook zijn beschreven in de artikelen van de wijzigingsbevoegdheid. Voorst moet worden gesproken over de omvang van het gebied en er moet een aanleiding zijn voor de wijziging. Dit moet allemaal in de planregels zijn opgenomen. Uitgaande van die criteria, vraagt spreker of een dergelijk plan kan standhouden.  
De heer Kramer geeft aan, dat honderd procent zekerheid nooit kan worden geboden. Het College is echter redelijk zeker dat het plan in deze hoedanigheid stand kan houden in een eventuele procedure bij de Raad van State. Voorbeelden bij andere gemeenten laten dit



- ook zien. Ook in dit ontwerp bestemmingsplan is bij de wijzigingsbevoegdheid de verhouding tussen kantoren en wonen opgenomen.
- ⇒ De heer Spekman verwijst naar een concreet voorbeeld, waarin bij een bepaalde wijziging geen enkele beperking in de afstand tot aan de erfgrans is opgenomen. De heer Kramer bevestigt dit. De nadere afweging vindt dan plaats bij het maken van het wijzigingsplan. Ook bij het maken van een wijzigingsplan geldt, dat er een goede afweging plaats moet vinden, evenals bij het maken van een bestemmingsplan.
- ⇒ De heer Kooijman geeft aan, dat de gebiedsexploitatie een argument in de afwegingen vormt bij aanwending van de wijzigingsbevoegdheid. Dat is op dit moment nog niet objectief te beoordelen. Spreker mist in de motivatie hoe het College daarmee omgaat. De heer Kramer geeft aan, dat dit correct is opgemerkt. Dit is ook de reden, dat is gekozen voor de wijzigingsbevoegdheid en niet voor uitwerkingsverplichtingen. Planologisch gezien, had het College liever uitwerkingsverplichtingen op een aantal locaties gelegd, maar juist omdat de exploitatie nog niet helder, noch zeker is, is niet gekozen voor een uitwerkingsverplichting, maar voor een wijzigingsbevoegdheid. Bij de wijzigingsbevoegdheid vindt de exploitatieberekening pas plaats bij het wijzigingsplan, dit in tegenstelling tot de uitwerkingsverplichting.
- ⇒ De heer Stelling geeft aan, dat in een aantal gebieden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid van kracht is, ook sprake is van particuliere initiatieven. Die initiatieven worden met de wijzigingsbevoegdheid aangehouden. Spreker informeert naar de visie van het College wat dit betreft. De heer Kramer bevestigt dergelijke initiatieven, maar meent dat deze nog niet allemaal bekend zijn bij het College. Het is belangrijk, dat bij een dergelijke ontwikkeling een integrale afweging plaatsvindt tussen de diverse belangen. Er moet - met andere woorden - een integraal plan worden ontwikkeld. Kijkend naar de omvang van de gebieden, is het lastig en wellicht onmogelijk om met die kleine initiatieven al vooruit te lopen op een integrale ontwikkeling. Daarnaast speelt de exploitatie een rol. Voor een ontwikkeling is ook een exploitatieplan nodig. Het is vrijwel onmogelijk om met allerlei kleine initiatieven daarop vooruit te lopen.
- ⇒ **Zienswijze waardevol Tiel** - De heer Kooijman verwijst naar de Mobiliteitsvisie, zoals vastgesteld door de Raad. De Raad heeft voor de strook tussen de Lingedijk en het station aangegeven, dat het in dat gebied goed mogelijk zou zijn om een langzaam verkeer route c.q. busbaan te realiseren. In de planregels ziet hij daar echter niets van terug. Hij informeert naar nieuwe inzichten wat dit betreft. De heer Kramer verwijst naar het Masterplan Stationsgebied, dat ongeveer in dezelfde periode als de Mobiliteitsvisie is vastgesteld. Hierin is de mogelijkheid van een busverbinding of een langzaam verkeersvoorziening parallel aan het spoor opgenomen. Die plannen zijn opgenomen in de wijzigingsregels. Daarin is ook de mogelijkheid van bebouwing opgenomen, plus een aantal dienstverlenende voorzieningen en een verkeersvoorziening.
- ⇒ De heer Spekman vraagt aandacht voor de **wijzigingsbevoegdheid in het gebied van de Dode Linge**. Spreker vraagt zich af of in dat gebied daadwerkelijk binnen tien jaar iets wordt gerealiseerd. Hij vraagt of met zekerheid kan worden gesteld dat in die periode een weg of iets anders wordt aangelegd waarvoor de wijzigingsbevoegdheid inderdaad nodig is. De heer Kramer bevestigt deze mogelijkheid onder verwijzing naar het Masterplan Stationsgebied, plan Lingehoven. Het College gaat ervan uit dat dit gebied binnen tien jaar ontwikkeld gaat worden.
- ⇒ De heer Spekman verwijst vervolgens naar de **inspreekreactie de heer Den Haan**. Deze was te laat ingediend waardoor het College daarop niet meer heeft kunnen reageren. Dit bedrijf wil graag extra parkeervoorzieningen realiseren. Spreker vraagt of dit zou zijn meegenomen als deze inspraakreactie op tijd zou zijn geweest. De heer Kramer geeft aan, dat in dat geval onderzoek naar de wenselijkheid van deze aanpassing mogelijk zou zijn geweest. Uit dat onderzoek had kunnen blijken of het mogelijk en wenselijk was geweest om dit mee te nemen in het bestemmingsplan. De heer Spekman vraagt of dit niet via een wijzigingsbevoegdheid kan worden meegenomen.

De heer Kramer antwoordt dat dit mogelijk is, maar de wijzigingsbevoegdheid moet wel erens op zijn gebaseerd. Daar moet ook weer een stukje onderzoek aan vooraf zijn gegaan.

- ⇒ De heer Spekman vraagt de **bouwhoogten** in het plan te motiveren. Op één locatie wordt gesproken over twaalf meter hoogte, terwijl elders andere bouwhoogtes worden genoemd. De heer Kramer legt uit, dat de hoogtes die verband houden met de wijzigingsbevoegdheden in het Masterplan Stationsgebied, zijn gerelateerd aan de uitgangspunten die in het genoemde Masterplan zijn vastgelegd. Bij het Lingecollege is een hoogte van twaalf meter aangegeven voor het nieuwe gebouw terwijl voor de omliggende schoolgebouwen hoogtes tussen dertien en 22 meter is opgenomen. Dit heeft te maken met de uitkomsten van een stedenbouwkundig onderzoek, dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een verzoek om aldaar een juniorcollege te realiseren.
- ⇒ De heer Spekman vraagt of overleg met de **Suitbertusparochie** heeft plaatsgevonden over de locatie van de gebouwen. Hij vraagt of er eventueel nog tijd is voor dergelijk overleg.  
De heer Kramer geeft aan dat er geen overleg heeft plaatsgevonden. De bouwplannen van de parochie zijn pas via de zienswijze bekend geworden bij de gemeente. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft het College een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden op het perceel. Het College wil de Raad en de Hoorcommissie in overweging geven om een beperkte bouwmogelijkheid op te nemen. Daar zit ook ruimte in om te schuiven met de bebouwing. Er wordt in het voorstel van het College een ruim bouwvlak voorgesteld waarbinnen de wensen van de Parochie kunnen worden gehonoreerd.
- ⇒ De heer Gradisen vraagt of door het College is onderzocht of het realistisch is om aan **PPG en Kemira** te vragen om aan het bestemmingsplan te voldoen.  
De heer Kramer geeft aan, dat een dergelijk onderzoek niet heeft plaatsgevonden. Voor de bedrijven in Tiel West geldt, dat de bestaande situatie is ingepast. Hiervoor geldt een zeer belangrijke overweging, namelijk om overlast voor de omgeving te voorkomen en om mogelijke toekomstige ontwikkelingen niet te frustreren. Het bestemmingsplan bevat wel enkele mogelijkheden om via afwijkingen nog aan een aantal zaken medewerking te kunnen verlenen.
- ⇒ De heer Gradisen vraagt in hoeverre binnen tien jaar een **woningbouwontwikkeling** op de terreinen van PPG en Kemria door het College wordt voorzien.  
De heer Kramer geeft aan dat dit niet wordt voorzien. Als dat wél zo zou zijn, dan zouden de bedrijven in dit bestemmingsplan zijn wegbestemd en zou daarover reeds overleg zijn gevoerd. Omdat deze ontwikkeling pas op een langere termijn wordt voorzien, zijn de beide bedrijven ingepast. Daaromheen zijn wel ontwikkelingen binnen tien jaar voorzien, zoals op het veilingterrein en de uitbreiding van de moskee.
- ⇒ De heer Kooijman meent, dat wel duidelijk moet zijn, dat het vanuit het oogpunt **rechtszekerheid** onmogelijk is om bepaalde beperkingen op te leggen. Als een bedrijf vanuit milieutechnische overwegingen zaken aan moet passen, dan moet dat toch mogelijk zijn. Spreker begrijpt niet waarom het College dit voor deze bedrijven onmogelijk maakt. De voorzitter vraagt of de heer Kooijman hiermee bedoelt te zeggen, dat er ook ruimte moet worden geboden voor commerciële doeleinden. De heer Kooijman bevestigt dit. Juist het bestemmingsplan en de studies vragen om een zorgvuldige afweging.  
De heer Kramer legt uit, dat een zorgvuldige afweging is gemaakt, maar de afwegingen zijn met name gerelateerd aan de overlastproblematiek. Er zit een aantal bedrijven in het betreffende woongebied en het College is van mening dat bedrijven tot milieucategorie twee daar prima gehandhaafd kunnen blijven. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, veroorzaken een grote mate van overlast en verhouden zich niet goed tot de woningen. Daarom is het goed om die overlast in te perken. Gezien het feit dat er sprake is van bestaande rechten, zal de bedrijvigheid niet worden belemmerd, maar aan de andere kant zal ook niet worden toegestaan dat deze bedrijven uitbreiden.
- ⇒ De heer Spekman vraagt met betrekking tot **Bellevue** of een B&B-voorziening mogelijk is, zonder dat er sprake is van koppeling aan een woning. In vervolg hierop wil spreker weten of het dan ook mogelijk is om een hotel toe te staan.  
De heer Kramer geeft aan, dat de indiener van de zienswijze iets anders bedoelt met B&B, dan de definitie die het College hanteert. Het College ziet een B&B als een bijna hobbyma-

- tig ondergeschikt onderdeel van het wonen. Reclamant doelt daarentegen juist op een overnachtingsmogelijkheid in de vorm van een pension of hotelvoorziening. Dat laatste valt onder horecavoorziening 4.
- ⇒ De heer Spekman stelt vast dat Monumentenzorg de mogelijkheden afwijst om een vluchtmogelijkheid aan het pand te realiseren. Hij vraagt of een dergelijke vluchtweg altijd zal worden afgewezen of dat bepaalde vormen wel mogelijk zouden zijn.  
De heer Kramer meent dat een volledige afwijzing niet mogelijk is. Er kunnen inderdaad wel eisen worden gesteld aan de vormgeving. In onderhavige situatie is de afwijzing gekoppeld aan de vormgeving en niet aan het principe.
- ⇒ De heer Gradisen geeft aan dat de eerdere bestemming 'enkel horeca', door de Provincie is afgewezen. De bestemming is daarom later gewijzigd in een ruimere bestemming. Spreker wil weten in hoeverre het risico bestaat, dat de Provincie de nieuwe bestemming ook afwijst.  
De heer Kramer antwoordt, dat in de eerdere situatie door de Provincie werd getwijfeld aan de economische uitvoerbaarheid. Het College is van mening, dat wanneer het plan zo wordt doorgezet en er wordt beroep tegen aangetekend, de Gemeente grote kans maakt om deze procedure te winnen. Het College is van mening, dat economische uitvoerbaarheid niets heeft te maken met de exploitatie door de ondernemer zelf, maar met de economische uitvoerbaarheid van het plan en de maatschappelijke kosten. De Provincie heeft destijds bedoeld, dat de Gemeente niet voldoende heeft aangetoond dat uitsluitend een horecaexploitatie mogelijk is. Het College is van mening, dat met het aantonen van de economische uitvoerbaarheid, zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt bedoeld.  
De voorzitter concludeert, dat wordt bedoeld dat de Gemeente "niet op de stoel van de ondernemer moet gaan zitten".  
De heer Kramer bevestigt de juistheid van deze conclusie.
- ⇒ De heer Kooijman verwijst naar het **bedrijventerrein aan de Dodewaardlaan** en naar de opsomming die is gegeven voor het onderzoek naar de categorieën van bedrijven. Als voorbeeld noemt spreker een situatie, waar in de verbeelding een bedrijf is te zien, waarbij in de legenda specifiek de bestemming 'rail' is vermeld. Hij vraagt of in die situatie binnen dezelfde bedrijfshal niets anders mogelijk is. Dat zou namelijk tot een zeer sterke beperking leiden voor ondernemend Tiel. Spreker vraagt hoe hij de gevolgen van deze specifieke benoeming moet zien.  
De heer Kramer legt uit, dat voor alle bedrijven categorie 1 en 2 is toegestaan. Daarboven zijn de specifieke bedrijfstypen aangeduid. In het specifieke voorbeeld gaat het dus over een bedrijf in railtechniek. Bij bedrijfsbeëindiging of vertrek is het altijd mogelijk, dat er op die locatie een ander bedrijf in categorie 1 of 2 wordt gevestigd of een bedrijf met de specifieke vorm van een railtechniekbedrijf.  
De heer Kooijman concludeert dat de specifieke benoeming alleen indicatiewaarde heeft en geen juridische gevolgen.  
De heer Kramer legt uit, dat de aanduiding wél juridische gevolgen heeft. Het bedrijf mag worden vervangen door een ander bedrijf in milieucategorie 1 of 2 of door een bedrijf van exact hetzelfde type.
- ⇒ De heer Spekman vraagt of in het gebied van de Dodewaardlaan ontwikkelingen mogelijk zijn in het kader van sport of gezondheidszorg.  
De heer Kramer geeft aan dat dit niet mogelijk is. De bestemmingen 'sport' en 'gezondheidszorg' vallen niet binnen een bedrijfsbestemming.
- ⇒ De heer Van den Burg verwijst naar de **zienswijze van de Gebroeders Geebel**. In het verleden zijn diverse plannen ingediend door reclamanten, welke alle zijn afgewezen. Nu heeft het betreffende perceel de bestemming 'groen' gekregen, gecombineerd met een wijzigingsbevoegdheid. Spreker vraagt waarom alle eerdere plannen in het verleden zijn afgewezen en waarom nu voor genoemde bestemming is gekozen.  
De heer Kramer heeft tot nu toe nog geen afwijzingen van plannen in het archief kunnen vinden. Dat wil echter nog niet zeggen dat deze afwijzingen niet zouden bestaan. Desgevraagd zegt hij toe om het zoeken te vervolgen.  
Naar aanleiding van de vraag over de bestemming 'groen' geeft de heer Kramer aan, dat dit heeft te maken met de huidige bestemming voor dit gebied, namelijk 'toekomstige stadsuitbreiding'. Die bestemming kon niet worden overgenomen omdat dit een uitwer-

kingsplicht betreft. Daarom is er voor gekozen om de huidige situatie in het bestemmingsplan op te nemen, namelijk 'groen' en de toekomstige bouwmogelijkheden op basis van een wijzigingsbevoegdheid te verwerken. Daarmee is in feite de planologische situatie zoals die is, met de toekomstige bouwmogelijkheden, min of meer overgenomen.

⇒ De heer Van den Burg vraagt meer duidelijkheid te bieden ten aanzien van de Collegevisie op deze locatie.

De heer Kramer geeft aan, dat in het Masterplan Stationsomgeving een ontwikkelstrategie is geschetst voor dit gebied. Deze ontwikkelstrategie gaat er van uit, dat de markt wordt uitgenodigd om met initiatieven te komen. Dit geldt ook voor het gebied Lingevoeren. Het College verwacht daarmee dat binnen tien jaar ook voor het perceel van de gebroeders Geebel een ontwikkeling plaats zal kunnen vinden.

De voorzitter vraagt of het dan ook mogelijk is dat de Gebroeders Geebel zelf met een dergelijk plan komen. De heer Kramer legt uit, dat het belangrijk is dat er voor een dergelijke ontwikkeling een integraal plan wordt ontwikkeld. Dit is van belang met het oog op de kwaliteit, de kosten en de milieuaspecten. Als de gebroeders Geebel, eventueel samen met andere eigenaren, met een integraal plan zouden komen, dan zou dat inderdaad mogelijk zijn.

⇒ De heer Spekman vraagt of de gemeente Tiel voornemens is om binnen tien jaar zelf een dergelijk plan op te stellen.

De heer Kramer geeft aan, dat dit niet de intentie is. Een dergelijke planontwikkeling sluit niet aan bij de huidige financiële positie van de gemeente Tiel. Er wordt echter voorzien, dat de ontwikkeling van dit gebied binnen tien jaar door de markt wordt opgepakt.

#### **4. Sluiting**

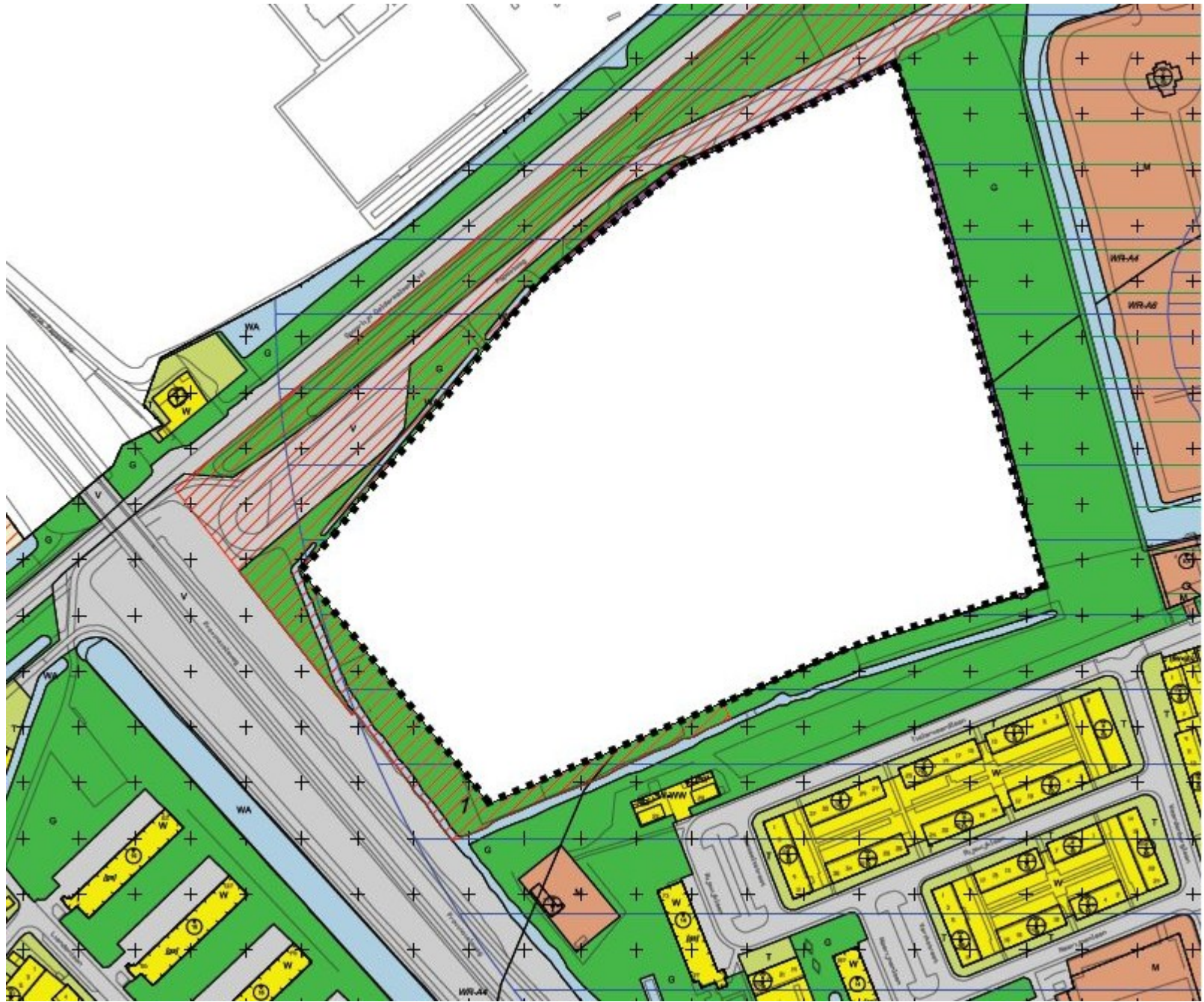
De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng.

De Hoorcommissie zal in beslotenheid verder vergaderen.

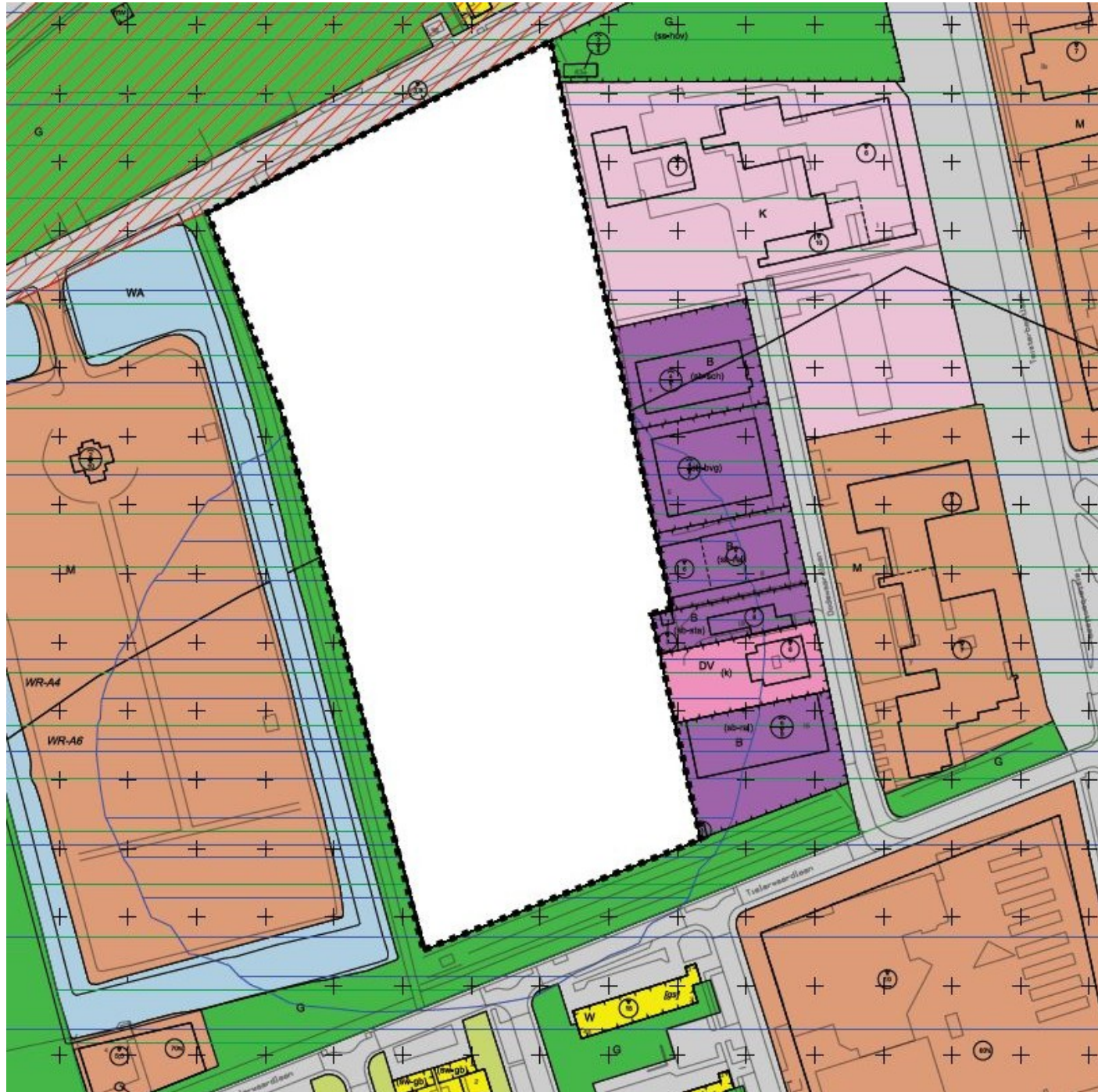
De voorzitter sluit de hoorzitting om 22.00 uur

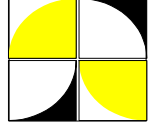
**Bijlage 11      Kaartuitsnede planverbeelding: te knippen plandelen**











# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** Commissie Ruimte  
**van:** C. van Rhee – Oud Ammerveld  
**datum:** 26 september 2011  
**onderwerp:** Bestemmingsplan Tiel West

*Op 27 september 2011 wordt in uw commissie het bestemmingsplan Tiel West besproken. Er zijn inmiddels nog twee omissies in het bestemmingsplan aangetroffen. Ze hebben weliswaar juridische nog ernstige consequenties, toch formuleer ik in dit memo een reparatiemogelijkheid.*

---

### omissies

1. Op de verbeelding is op een deel van het pand Spoorstraat 5 de aanduiding *bedrijfswoning* gelegd. In de regels ontbreekt echter de noodzakelijke relatie met de functie bedrijfswoning, zodat de aanduiding geen juridische betekenis heeft.
2. Op de digitale verbeelding van het plan zijn (op correcte wijze) de percelen van de Vrije markt bestemd voor *Cultuur en ontspanning – Vrije markt*, maar op de analoge verbeelding (de papieren versie van de kaart) is abusievelijk de toevoeging *Vrije markt* weggevalen.

### gevolgen

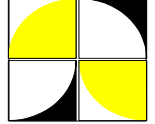
1. Er zijn geen (juridische) consequenties van deze omissie. De functie van de bestaande bedrijfswoning kan gecontinueerd worden onder het overgangsrecht. Bovendien ligt op het gebied de wijzigingsbevoegdheid, waarmee het wijzigen van het hele gebied binnen 10 jaar verwacht kan worden.
2. Met betrekking tot de omissie op de analoge verbeelding kan gemeld worden dat bij verschillen tussen de analoge- en digitale verbeelding, de digitale verbeelding rechtskracht heeft, zodat dit niet kan leiden tot toetsingsproblemen.

### voorstel

Ondanks dat er geen (juridische) gevolgen zijn bij het ongewijzigd vaststellen, geef ik u in overweging het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door:

- aan artikel 6.1 toevoegen onder 'met de daarbijbehorende' een nieuw sub k luidende: *maximaal één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'*; en daarna doornummeren.
- op de analoge verbeelding de afkorting CO te wijzigen in *CO-VRM*
- in de legenda van de analoge verbeelding de afkorting CO te wijzigen in *CO-VRM* en de betekenis hiervan te wijzigen in *Cultuur en ontspanning – Vrije markt*





# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** De gemeenteraad  
**van:** C. van Rhee – Oud Ammerveld  
**datum:** 16 januari 2012  
**onderwerp:** Bestemmingsplan Tiel West, terras Bellevue  
**notities:**

*Op 15 februari 2012 wordt naar verwachting in uw raad het bestemmingsplan Tiel West geagendeerd ter vaststelling. Inmiddels is mij met betrekking tot Bellevue nieuwe informatie bekend. Informatie die er toe zou kunnen leiden, dat uw raad de mogelijkheid tot realisatie van een terras bij Bellevue aan het plan toevoegt. Met dit memo breng ik u op de hoogte van de stand van zaken rond Bellevue en sluit voor de volledigheid het bijbehorende technisch wijzigingsconcept bij.*

---

### **Aanleiding**

De eigenaar van Bellevue heeft een potentiële exploitant voor het pand (die zo spoedig mogelijk zou willen starten). Deze exploitant wenst in het pand een restaurant, lounge-restaurant, pannenkoekenrestaurant, ijssalon en feestzaal te realiseren. Binnen het concept van de exploitant is ook een terras op de Ophemertsedijk opgenomen. Het gewenste terras is echter planologisch niet mogelijk binnen het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Tiel West, onder meer omdat het handelt om grond op een dijk, waarover Waterschap en Rijkswaterstaat in eerste instantie zeggenschap hebben..

### **Nieuwe informatie en afweging**

De exploitant heeft inmiddels een intentieverklaring van de eigenaar van de grond en van de beheerder van de waterkering (beide Waterschap Rivierenland) evenals van Rijkswaterstaat waarin wordt uitgesproken dat zij akkoord zijn met de bouw van het terras.

Door de realisatie van een terras op de Ophemertsedijk ontstaat meer levendigheid aan de dijk en wordt de beleving van het water (Tiel aan de Waal) versterkt. Naast het feit dat een terras de horeca in Bellevue versterkt.

### **Uitvoering: techniek**

De snelste manier om medewerking te verlenen is het gewijzigd vaststellen van het nu voorliggende bestemmingsplan Tiel West. Anders is - om het terras later alsnog te kunnen realiseren - een tweede planologische procedure nodig.

Opnemen van de mogelijkheid tot realisatie van het terras is mogelijk door de onderstaande wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

### Regels

aan artikel 11.1 toevoegen onder met daaraan ondergeschikt een nieuw sub m luidende:  
*terrassen ten behoeve van aangrenzende horecavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de*

aanduiding 'terras'; en daarna doornummeren.

### Toelichting

Paragraaf 6.2.5 onder Groen de zin 'Tevens zijn een hondenvereniging en een dierenpark toegestaan, daar waar deze op de verbeelding zijn aangeduid.' wijzigen in: *Tevens zijn een hondenvereniging, een dierenpark en een terras ten behoeve van aangrenzende horecagelegenheden toegestaan, daar waar deze op de verbeelding zijn aangeduid.*

### Verbeelding

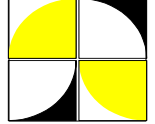
op de verbeelding wordt een aanduidingsvlak toegevoegd met de functieaanduiding 'terras' (tr) zoals hieronder weergegeven. Deze aanduiding wordt tevens opgenomen in de legenda van de analoge verbeelding.



ontwerp bestemmingsplan



uitvoering wijziging



# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** De gemeenteraad  
**van:** C. van Rhee – Oud Ammerveld  
**datum:** 13 februari 2012  
**onderwerp:** Bestemmingsplan Tiel West, Septer Verhuur BV  
**notities:**

*Op 15 februari 2012 staat het bestemmingsplan Tiel West op uw agenda ter vaststelling. Tijdens de vergadering van uw raad op 16 november 2011, hebt u reeds gesproken over dit plan. Tijdens deze vergadering heeft mevrouw den Klerk naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijze van Septer Verhuur BV (nr. 24) gevraagd om aan de tabel in artikel 4.1 de categorie 3.1 toe te voegen bij de voorgestelde wijziging van de hoorcommissie. Het bestemmingsplan is deze vergadering niet vastgesteld en derhalve heeft de vraag van mevrouw de Klerk niet geleid tot een al dan niet gewijzigde vaststelling.*

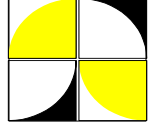
---

### **Advies hoorcommissie**

De hoorcommissie heeft, gebaseerd op het standpunt van het college, uw raad geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf voor transportmiddelen' toe te voegen aan de tabel in artikel 4.1 sub a onder 2. In de tabel in artikel 4.1 sub a onder 2 staan bij alle specifieke aanduidingen de daarbij behorende (milieu)categorie genoemd. In het advies van de hoorcommissie is deze toevoeging van de categorie niet meegenomen. Dit heeft echter geen juridische consequenties, aangezien categorieën gekoppeld zijn aan bedrijfsactiviteiten en ter plaatse de activiteiten beperkt zijn middels de specifieke bedrijfsaanduiding.

### **Voorstel**

Desondanks geef ik u in overweging het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en aan de door de hoorcommissie geadviseerde toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf voor transportmiddelen', de categorie 3.1 te koppelen.



# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** De gemeenteraad  
**van:** C. van Rhee – Oud Ammerveld  
**datum:** 13 februari 2012  
**onderwerp:** Bestemmingsplan Tiel West, café de Hertogen  
**notities:**

*Op 15 februari 2012 staat het bestemmingsplan Tiel West op uw agenda ter vaststelling. Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte is gesproken over het voormalig café De Hertogen aan de Graaf Waltgerlaan: De commissie wil graag weten of de horecabestemming kan worden gewijzigd. Van de zijde van het college wordt aangegeven dat op het plein een brede bestemming geldt waarbinnen dienstverlening en detailhandel zijn toegestaan. Horeca is in principe niet toegestaan. Alleen op plaatsen waar al horeca zit is het nogmaals mogelijk gemaakt. In het vorige bestemmingsplan was horeca nl. "wegbestemd". In de daaropvolgende 10 jaar is de horeca op die plekken echter niet verdwenen. Op grond van jurisprudentie mag men de functie dan niet nogmaals "wegbestemmen". Het college heeft toegezegd dat zij in overleg zullen treden met de eigenaar en vragen naar de plannen voor het café. De raad zal middels een memo worden geïnformeerd over de eventuele mogelijkheden om de bestemming te wijzigen.*

---

### **Bestemmingsplan Hertogenwijk**

In het geldende bestemmingsplan Hertogenwijk (1997) is het café aan de Graaf Waltgerlaan 25-27 wegbestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht. De caféfunctie in het pand is gedurende de looptijd van het bestemmingsplan niet beëindigd. Jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat een functie onder het overgangsrecht niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht mag worden, tenzij aangetoond kan worden dat de situatie op korte termijn beëindigd wordt.

### **Beëindiging café in relatie tot overgangsrecht**

Het horecabedrijf café De Hertogen is per 29 april 2011 gesloten (intrekken horeca vergunning). Sinds die tijd staat het pand leeg, maar hiermee zijn caféfunctie en overgangsrecht nog niet beëindigd. Het overgangsrecht eindigt pas wanneer een andere functie in het pand uitgeoefend wordt.

In het nieuwe bestemmingsplan Tiel West is de caféfunctie daarom niet wegbestemd maar ingepast middels een aanduiding binnen de bestemming Gemengd. De bestemming Gemengd is hier de gewenste functie.

Er heeft een gesprek met de eigenaar plaatsgevonden. De eigenaar heeft het pand verhuurd aan een speelautomatenbedrijf die het pand in het verleden in onderhuur had bij een horeca onderneming (café De Hertogen). Er is op dit moment nog geen nieuwe (onder)huurder

gevonden en voor de eigenaar is er ook nog geen aanleiding om cafés uit te sluiten en wil hier nu ook niet aan meewerken.

### **Mogelijkheden beëindiging caféfunctie**

Het wederom wegbestemmen van de caféfunctie in het nieuwe bestemmingsplan kan alleen gebruikt worden wanneer de caféfunctie daadwerkelijk beëindigd is, of aangetoond kan worden dat deze op korte termijn beëindigd wordt (bijvoorbeeld wanneer de eigenaar een andere huurder heeft). Gezien het gesprek met de eigenaar is daar nu geen zicht op.

Geconcludeerd kan dus worden dat beëindiging van de caféfunctie op dit moment planologisch geen optie is. Een mogelijke alternatief kan gevonden worden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemming Gemengd, waarmee het college de aanduiding horeca van de verbeelding kan verwijderen zodra de caféfunctie is vervangen door een gewenste functie, passend binnen de bestemming Gemengd. Deze systematiek is ook toegepast in het bestemmingsplan Binnenstad.

### **Uitvoering: techniek**

Wanneer uw raad besluit – gezien het voorgaande - om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, heeft dit de volgende wijzigingen tot gevolg.

Aan artikel 9 wordt een nieuw lid toegevoegd:

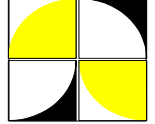
#### *9.4 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'horeca van categorie 3' te verwijderen indien de horeca-activiteiten in categorie 3 ter plaatse zijn beëindigd.

Aan de toelichting wordt aan subparagraaf 6.2.5 onder *Gemengd (artikel 9)* toegevoegd:

Op een aantal plekken binnen de bestemming Gemengd zijn horecabedrijven van categorie 3 aanwezig welke in deze tijd niet langer gewenst zijn. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de aanduiding 'horeca van categorie 3' te verwijderen van de verbeelding mits dat gebruik is beëindigd.





# MEMO

## BERICHT

---

**aan:** gemeenteraad  
**van:** college van b&w  
**datum:** 4 november 2011  
**onderwerp:** Commissie-vragen, bestemmingsplan Tiel West  
**notities:**

*Bij de behandeling van het bestemmingsplan Tiel West in de commissie Ruimte van 27 september heeft het college toegezegd een aantal vragen/opmerkingen schriftelijk te beantwoorden cq nader te onderzoeken (zie hiervoor ook het verslag). Hieronder antwoorden en aanbevelingen.*

*Daarnaast is in het advies van de hoorcommissie uw raad geadviseerd om de bedrijven Kemira ChemSolutions B.V. en PPG Coatings B.V. uit het bestemmingsplan te 'knippen'. In dit memo worden aanvullend de wijzigingen weergegeven als gevolg van deze geadviseerde 'knip'.*

---

### vragen

1. t.a.v. uitbreiding Moskee. Is veiligheid gewaarborgd zonder dat de gemeente daarvoor aansprakelijk gesteld kan worden? Dient het accepteren van restrisico niet als beslispunt te worden opgenomen (Koolen)?;
2. i.v.m. zienswijze nummer 28h. Wat is het functionele verschil tussen dit deel van de Dodewaardlaan en dat deel waar het uitvaartcentrum en het gezondheidscentrum gevestigd zijn (Van Wijk)?
3. kijk nog eens kritisch naar de planregels. Bijvoorbeeld als het gaat om erfscheidingen (voorbeelden: bij spoor erfscheidingen van 1 meter toegestaan terwijl ProRail al werkt met erfscheidingen van 2 meter; deregulering i.v.m. Wabo) (Kooijman);
4. Door het college wordt de toezegging gedaan dat zal worden onderzocht of de verdubbeling van de spoorlijn traject Passewaaij - Tiel Centrum ingepast kan worden in het bestemmingsplan.

### één

De gemeente Tiel kan zowel voor rechtmatige (bijvoorbeeld planschade) als onrechtmatige daden (bijvoorbeeld: falend toezicht) aansprakelijk zijn. In dit geval wordt de vraag gesteld of de aanvaarding van het groepsrisico met zich meebrengt dat de gemeente Tiel aansprakelijk is voor de schade wanneer dit risico zich verwezenlijkt.

Het leerstuk van de onrechtmatige daad is geregeld in artikel 6:162 van het *Burgerlijk Wetboek* (BW). In het eerste lid is opgesomd wanneer de aansprakelijkheid ontstaat: er moet sprake zijn van een onrechtmatige daad en deze moet toegerekend kunnen worden aan degene die men wenst aan te spreken (schuld) en er moet (vast te stellen) schade zijn en deze moet een gevolg zijn van de onrechtmatige daad (causaal verband).

In het tweede lid is uitgewerkt wat onder een onrechtmatige daad moet worden verstaan. Er moet

sprake zijn van een inbreuk op een recht of een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of een doen of nalaten in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt (een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond).

In casu wordt in het bestemmingsplan een afweging gemaakt omtrent het groepsrisico. Deze eis volgt uit het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI). De eisen met betrekking tot het groepsrisico zijn bedoeld om de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet af te wegen. Dit is bewerkstelligd door deze eis wettelijk te verankeren. De wetgever lijkt geen wijziging ten aanzien van de aansprakelijkheid van decentrale overheden bedoeld te hebben. Hierover wordt althans in het besluit en toelichting met geen woord gerept.

Van belang is dat de (vastlegging van de) risicoafweging, mits deugdelijk uitgevoerd (lees: technisch goed onderbouwd en uitgevoerd binnen het wettelijk kader), op zichzelf nooit onrechtmatig kan zijn.

Het door de rechter toegepaste beginsel van formele rechtskracht brengt bovendien met zich mee dat de rechter ervan uitgaat dat een bestemmingsplan waartegen niet langer beroep openstaat, zowel wat betreft de totstandkoming (procedureel) als inhoudelijk (materieel) in overeenstemming met het recht is.

Zo gezien wordt niet aan het eerste (en primaire) vereiste voor het ontstaan van aansprakelijkheid voldaan. En moet de gestelde vraag ontkennend worden beantwoord.

De gemeente kan echter binnen het kader van externe veiligheid onder omstandigheden wel degelijk gehouden zijn schade te vergoeden. Hierbij moet echter vooral worden gedacht aan nadeelcompensatie (de Wet milieubeheer kent ter zake een wettelijke regeling) of indien (niet in ieder geval!) sprake is van ernstig en verwijtbaar falend toezicht.

Een apart beslispunt is niet gebruikelijk en niet nodig. Aanvaarding van het groepsrisico is in het BEVI vastgelegd als een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Deze aanvaarding is een afgeleide van het vaststellen van het bestemmingsplan. Net als het accepteren van stedenbouwkundige consequenties of gevolgen voor flora en fauna zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen en benoemd. Zwaarwegende consequenties worden daarnaast specifiek zichtbaar gemaakt onder de kanttekeningen in het raadsvoorstel. Zo ook het accepteren van het restrisico.

#### **twee**

Het bedrijf Kemira heeft een milieuvergunning voor een ammoniaktank. Aan de opslag van ammoniak in een tank zijn risico's verbonden. Vanwege deze risico's is er een zogenaamde plaatsgebonden risicocontour rond deze tank (aangeduid op de verbeelding met de aanduiding veiligheidszone - bevi 1). Binnen deze contour zijn nieuwe kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. De betreffende percelen liggen binnen deze contour. Het gezondheidscentrum aan de andere zijde van de Dodewaardlaan ligt buiten deze plaatsgebonden risicocontour.

Het uitvaartcentrum ligt overigens wel binnen de plaatsgebonden risicocontour, maar dit betreft een bestaande situatie. Bestaande situaties zijn ingepast zoals gebruikelijk.

#### **drie**

In de bestemming *Verkeer - Rail* is in het ontwerp bestemmingsplan Tiel West al standaard een bouwhoogte voor overige bouwwerken toegestaan van twee meter. Erfafscheidingen vallen onder deze regeling. Voorzieningen ten behoeve van de beveiliging en geleiding zijn overigens hoger dan 2 meter toegestaan (niet gelimiteerd in het bestemmingsplan).

#### **vier**

*mogelijkheid: bestemmingsplanteknisch*

De verdubbeling kan zonodig ingepast worden in het bestemmingsplan, waarbij een deel van de aangrenzende groenbestemming vervangen wordt door een bestemming *Verkeer - Rail*. Consequentie hiervan is, dat er nader (akoestisch) onderzoek uitgevoerd moet worden. Mogelijk dient er tevens een ontheffingsprocedure hogere grenswaarden te worden doorlopen (waaruit weer maatregelen kunnen voortkomen die extra kosten met zich meebrengen). Dat zou inhouden dat de vaststelling van het plan naar 2012 verschuift.



*noodzaak: inhoudelijk*

Het college wijst er op dat ProRail momenteel geen plannen heeft met het spoor. Het huidige enkelspoor tussen Wadenoijen en Tiel Centraal heeft zelfs voldoende capaciteit voor een frequentieverhoging van 2x naar 3x per uur, zoals is opgenomen in het bestuurlijk ambitiesdocument *Spoorvisie Rivierenland 2015-2020*, dat in juni 2009 is besproken in het toenmalige *portefeuilleberaad Verkeer en Vervoer* en daarna door ons als college is vastgesteld, welk besluit door uw commissie is onderschreven. Bovendien is eerder reeds gebleken, dat de spoorverdubbeling in kwestie niet noodzakelijk is.

Bovendien vereist een spoorverdubbeling een Tracébesluit met een MER-besluit (door het Rijk). Het opnemen van de spoorverdubbeling in het bestemmingsplan is dan ook niet nodig, aangezien een Tracébesluit in de plaats van het bestemmingsplan treedt.

*conclusie*

De conclusie van het college is, dat een spoorverdubbeling tussen Tiel CS en Wadenoijen zeker niet binnen de bestemmingsplanhorizon van 10 jaar gerealiseerd zal worden en derhalve niet zou moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan (bevat slechts voorzienbare ontwikkelingen).

### **Wijzigingen naar aanleiding van 'knip'**

Wanneer uw raad besluit overeenkomstig het advies van de hoorcommissie en de commissie Ruimte om de bedrijven Kemira ChemSolutions B.V. en PPG Coatings B.V. uit het bestemmingsplan te 'knippen', dienen de onderstaande wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd te worden.

#### Regels

In de regels worden in artikel 4.1 sub a onder 2 de bedrijfstypen 'een chemiebedrijf' en 'een coatingbedrijf', inclusief de bijbehorende categorie en aanduiding, verwijderd.

#### Toelichting

Aan paragraaf 1.1 'Aanleiding' wordt achter aan de volgende tekst toegevoegd: *Mede naar aanleiding van de zienswijzen en gelet op de in het Masterplan Stationsgebied voorziene ontwikkelingsstermijnen, heeft de gemeenteraad besloten de terreinen van de bedrijven PPG Coatings B.V. en Kemira Chemsolutions B.V. uit het plangebied van dit bestemmingsplan te halen. Voor deze bedrijven wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.*

In paragraaf 2.1 'Ligging plangebied' wordt de eerste zin gewijzigd in: *Het plangebied omvat het stadsdeel Tiel West, met uitzondering van de terreinen van de bedrijven Kemira ChemSolutions B.V. en PPG Coatings B.V.*

Het kaartbeeld 'ligging en begrenzing plangebied Tiel West' wordt aangepast aan de nieuwe plangrenzen.

In paragraaf 4.2.1 'Ontwikkelingen Masterplan Stationsgebied (Veilingterrein (1c), Ter Navolging (1d), Lingevoen (1e) en het spoorpark)' wordt aan het deel 'Het spoorpark' de volgende tekst toegevoegd:

*Omdat het terrein van het bedrijf PPG Coatings B.V. uit het plangebied is gehaald, ligt het plangebied van het spoorpark niet meer volledig binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan waarin de overige gronden van het spoorpark worden opgenomen, zal een passende regeling worden opgenomen om de ontwikkeling van het spoorpark mogelijk te maken.*

In paragraaf 5.2.6.1 'Algemeen' worden de zinnen: *Binnen het plangebied zijn zowel stationaire als mobiele bronnen aanwezig. Voor wat betreft de mobiele bronnen is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal relevant.*

gewijzigd in: *Binnen het plangebied bevinden zich geen stationaire bronnen. Wel liggen er grenzend aan het plangebied stationaire bronnen die invloed hebben op het plangebied. Met betrekking tot mobiele bronnen is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal relevant voor dit bestemmingsplan.*

In paragraaf 5.2.6.3 'Aanwezige risicobronnen' wordt de zin: *In het plangebied liggen drie bedrijven die onder het Bevi vallen:*

gewijzigd in: *Er zijn geen stationaire risicobronnen in het plangebied aanwezig, maar grenzend aan het plangebied zijn wel drie bedrijven gelegen die onder het Bevi vallen:*

In paragraaf 6.2.5 onder 'Veiligheidszone – bevi 1 en 2' de eerste zin: *Deze gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in verband met de aanwezigheid van een bevi-inrichting.*

wijzigen in: *Deze gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in verband met de aanwezigheid van bevi-inrichtingen grenzend aan het plangebied.*

#### Bijlagen bij de toelichting

In bijlage 1 worden de volgende bedrijven uit de bedrijvenlijst verwijderd: 73 Kemira ChemSolutions B.V. en 75 PPG Coatings B.V.

#### Verbeelding

De bedrijven Kemira ChemSolutions B.V. en PPG Coatings B.V. worden uit het plangebied geknipt zoals weergegeven in bijlage 11 bij het advies hoorcommissie.

Uit de legenda worden de aanduidingen: 'specifieke vorm van bedrijf – chemiebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – coatingbedrijf' verwijderd.

		routing	datum	akkoord	bespreken
Afdeling:	Overleg gepleegd met:	T			
Auteur: D. Kramer		d.V	10/3		
D.d: 28 februari 2011		v.R-o A	1		
Tst. nr.: 7212		LV	11/3		
Hoofd: E.A. Roovers	Resultaat:	RV	11/3		
Directeur: W.J.C. Timmers d.d.	Raad: Actief informeren	Ja	Nee		
	Raad: Consulteren	Ja	Nee		
	Dereguleringsstoets doorlopen	Ja	Nee		
Reg.nr.(s)	Begrotingswijziging		Nee	NB. In verband met het aflopen van het voorbereidingsbesluit is uiterlijk 17 maart een besluit nodig.	
	Persbericht		Nee		
	Openbare besluitenlijst	Ja		Besluit d.d. 15 maart 2011 Nr. 57	

**Beslispunt:**

1. Vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Tiel West;
2. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen;
3. Vaststellen van het beslisdocument: projectafsluiting.

**Inleiding**

In november/ december 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Tiel West ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was er de mogelijkheid tot inspraak. Uw college heeft op 15 februari 2011 het Eindverslag inspraak vastgesteld (zie bijlage). Het voorliggende besluit betreft de volgende fase in de procedure. De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er hebben nog een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt nu voor ter vaststelling door uw college. Met dit besluit wordt de wettelijke procedure gestart. In verband met het aflopen van het voorbereidingsbesluit Tiel West (op 1 april 2011), dient het ontwerp bestemmingsplan uiterlijk 31 maart ter inzage te zijn gelegd.

**Beoogd effect**

Starten van de formele procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan Tiel West.

**Argumenten**

1.1 Dit plan is een vervolg op eerdere stappen.

Het ontwerp bestemmingsplan volgt uit de ruimtelijke visie Tiel West, het voorontwerp bestemmingsplan en de resultaten uit de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg. Er zijn geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Belangrijkste wijzigingen zijn: meer flexibiliteit binnen maatschappelijke bestemmingen en wijziging van de uitwerkingsplicht in wijzigingsbevoegdheid. Zie bijlage notitie van wijzigingen.

1.2 Dit plan heeft geen financiële consequenties.

Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan; er is geen noodzaak voor het reserveren van middelen. Zie de bijlage notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West.

2. Volgen van de wettelijke procedure.

Conform artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dit plan is er gedurende 6 weken de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Door BMO in te vullen:		5/3
Datum: 10 mrt '11	Referentienummer: KI	Paraaf: ked

### 3. Afsluiten van de vorige fasen

In dit beslisdocument wordt de aanpak beschreven voor de afronding van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt het project afgesloten.

#### **Kanttekeningen**

*1.1 Accepteren restrisico externe veiligheid.* Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de moskee aan de Tielerwaardlaan rechtstreeks mogelijk. Omdat deze uitbreiding is gelegen binnen het invloedsgebied van Kemira, is het *groepsrisico* berekend. Dit neemt hierdoor weliswaar toe, maar blijft onder de zogenaamde *oriëntatiewaarde*. De beperkingen in de zelfredzaamheid van de bezoekers en beperkingen voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp moeten worden ondervangen door bouwkundige en organisatorische maatregelen bij de moskee. Het restrisico kan op grond daarvan worden geaccepteerd.

Andere ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden zijn niet direct bestemd of waren reeds mogelijk vanuit de geldende bestemmingsplannen en vallen daarom niet onder de verantwoordingsplicht.

*1.2 Leerfoyer is niet expliciet opgenomen.* De SCW is de mogelijkheden van een zogenaamd 'leerfoyer' aan het onderzoeken in Tiel. Hierbij wordt gedacht aan een locatie op het Veilingterrein. Voor de korte termijn is de SCW aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn in het pand dat bekend staat als de Bikkelkamp. De plannen van de SCW bevinden zich nog in een initiatieffase en zijn nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Overigens is de wijzigingsbevoegdheid voor het Veilingterrein ruim opgezet (overeenkomstig het masterplan Stationsgebied) waardoor er daar voldoende mogelijkheden zijn om een vorm van dit concept te kunnen realiseren.

#### **Draagvlak**

Er heeft inspraak plaatsgevonden op het voorontwerp bestemmingsplan Tiel West. Er zijn 20 inspraakreacties ingediend. Gezien de aard en de omvang van dit bestemmingsplan en de ingediende inspraakreacties kan geconcludeerd worden dat het draagvlak groot is. Zie voor meer informatie het Eindverslag inspraak.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na publicatie gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is er de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen en het standpunt van uw college over deze zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **Communicatie**

Via de reguliere kanalen.

De indieners van inspraakreacties en de indieners van een reactie vanuit het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden per brief in kennis gesteld van dit besluit.

#### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

#### **Bijlage(n)**

1. Ontwerp bestemmingsplan Tiel West;
2. Beslisdocument: projectafsluiting;
3. Notitie van wijzigingen;
4. Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West;
5. Eindverslag inspraak met collegebesluit.



# Notitie van wijzigingen Tiel West

van voorontwerp naar ontwerp

## Inleiding

In deze notitie worden de belangrijkste wijzigingen in het bestemmingsplan Tiel West weergegeven tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan. Doel van deze notitie is de lezer mee te nemen in het wijzigingsproces.

Deze notitie beschrijft alleen de belangrijkste (beleidsmatige) wijzigingen. Kleine wijzigingen zoals aanduidingen op de plankaart of tekstuele wijzigingen zijn niet in deze notitie opgenomen. Ook de toegevoegde paragrafen en onderzoeksresultaten, zijn niet in deze notitie opgenomen, maar kunt u terugvinden in het ontwerp bestemmingsplan.

## Inspraak

Er heeft inspraak plaatsgevonden op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn 20 reacties binnengekomen. Deze reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan.

- In de inspraak is een aantal strijdige situaties naar voren gekomen die in het voorontwerp niet geleid hebben tot een positieve bestemming. Het college heeft besloten om die situaties die langer dan 10 jaar aanwezig zijn, geen overlast veroorzaken en het gebruik niet strijdig is met de bestemming alsnog in te passen. Alleen wanneer sprake is van een situatie die vanuit veiligheids- of milieuoverwegingen of wettelijke bepalingen niet inpasbaar is, is de situatie niet ingepast;
- De zone langs het spoor ter hoogte van de J.D. van Leeuwenstraat is gewijzigd naar de bestemming Verkeer – Rail, wat inhoudelijk overeenkomt met de bestemming uit de daar geldende bestemmingsplannen;
- Diverse hoogtes en bouwvlakken zijn aangepast op het bedrijventerrein Tiel West teneinde de bestaande situatie in te passen;
- De kaders bij de wijzigingsregels voor het gebied Lingehoven zijn aangevuld zodat de voorgestane ontwikkeling van het Doode Lingepark mogelijk is. Tevens is de planbeschrijving van Lingehoven op dit punt verduidelijkt;

## Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Zoals gebruikelijk heeft er ook vooroverleg plaatsgevonden met onder andere mede-overheden. Dit vooroverleg heeft geen belangrijke (beleidsmatige) wijzigingen tot gevolg gehad.

## Overige wijzigingen

Naast de wijzigingen vanuit de inspraak en het vooroverleg zijn er ook andere, zogenaamde ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen komen onder andere voort uit gemeentelijk beleid en nieuwe inzichten geïnspireerd op de inspraak.

- De bouwvlakken van de bestemming Maatschappelijk zijn verruimd en voorzien van een maximum bebouwingspercentage. Hiermee wordt aangesloten op de bestemmingsplan regelingen van de nu geldende bestemmingsplannen voor deze maatschappelijke voorzieningen;
- Voor woningen is een systematiek toegevoegd met betrekking tot de hoogtes. Deze systematiek wordt ook toegepast in andere bestemmingsplannen in Tiel zodat een stukje uniformiteit ontstaat in de regelingen. In deze systematiek gelden de volgende hoogtes:
  - 1 laag met een kap – goothoogte 3 meter, nokhoogte 7 meter
  - 1 ½ laag met een kap – goothoogte 4,5 meter, nokhoogte 8 meter
  - 2 lagen met een kap – goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter
  - 3 lagen met een kap – goothoogte 9 meter, nokhoogte 12 meterWanneer de bestaande feitelijke situatie hogere maten heeft, worden deze hogere maten aangehouden. Deze toegepaste systematiek heeft feitelijk minimale consequenties voor de verbeelding ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan;
- Voor het Veilingterrein en het bedrijf Oostendorp zijn de uit te werken bestemmingen verwijderd om exploitatieplan technische redenen (zie voor meer informatie de notitie

Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West). Hiervoor in de plaats is de feitelijke situatie ingepast en zijn deze gebieden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkelingen vanuit het Masterplan Stationsgebied zijn hiermee nog steeds mogelijk, maar niet meer via een uitwerkingsplan maar via een wijzigingsplan. Dit heeft tevens geleid tot een wijziging van de toelichting;

- Vanwege het voorgaande is een nieuwe bestemming toegevoegd: Cultuur en ontspanning – Vrije Markt. Met deze bestemming is de Vrije Markt aan de Spoorstraat ingepast;
- De wijzigingsregels voor de wijzigingsgebieden waren in een aantal situaties nog onvoldoende 'objectief' begrensd. Daartoe zijn nadere bepalingen opgenomen waarmee ondermeer maximale bouwhoogtes zijn geregeld. Deze bepalingen zijn gebaseerd op vastgestelde visie, masterplannen en beleid.

# Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West

februari 2011

## inleiding

Het *voorontwerp* bestemmingsplan Tiel West is door het college vastgesteld op 20 oktober (nr. A5) en vrijgegeven voor de inspraak. Het heeft ter visie gelegen van 1 november tot en met 13 december 2010. In de periode daarna zijn de inspraakreacties beoordeeld en beantwoord en is het *ontwerp* bestemmingsplan voorbereid. Met het vaststellen en publiceren van het ontwerp sluit het college de informele fase af en start de formele wettelijke procedure. Dat is tevens het moment in het proces, waarop de voorbereidende rol van het college is beëindigd en de raad aan zet is (afhandeling zienswijzen en vaststellingsbesluit).

Een voorontwerp bestemmingsplan is doorgaans het eerste concept waarmee wij communiceren met bewoners, ondernemers, medeoverheden en andere belanghebbenden. Het is te beschouwen als een middel met behulp waarvan zicht wordt verkregen op het draagvlak voor het plan. Ook wordt het gebruikt om fouten en inconsistenties naar boven te krijgen. In een dergelijk concept staan vrijwel altijd 'pm-posten', waarover op het moment van vaststelling de informatie nog ontbreekt. Voor het doel van een voorontwerp is dat niet erg, maar deze moeten in het ontwerpplan wel ingevuld zijn.

Het *kostenverhaal* is een dergelijk punt, waarover in het ontwerpplan knopen zijn doorgehakt. Het voorontwerp is geanalyseerd tegen de achtergrond van afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Naar aanleiding van deze analyse wordt voor het *ontwerp* bestemmingsplan Tiel West géén exploitatieplan opgesteld. In deze notitie wordt deze keuze toegelicht.

## willen of kunnen

In de Wro is kostenverhaal verplicht gesteld, maar niet dat dat per definitie via een exploitatieplan moet gebeuren. Een vrijwillige overeenkomst met initiatiefnemers is eveneens mogelijk (anterieure overeenkomst). Maar dat is hier niet het issue.

Essentieel is het gegeven, dat kostenverhaal in de Wro is begrensd tot het bedrag aan opbrengsten. Dit betekent dat een verlies voor rekening van de gemeente blijft. Uit het onderliggende (vertrouwelijke) onderzoeksrapport van *bureau Stadinzicht* wordt duidelijk dat hiervan sprake is in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan voor Tiel West en dat de gemeente voor een omvangrijke investering staat.\*

Dat is rechtstreeks het gevolg van de manier waarop het college de door de raad voorziene ontwikkelingen uit het *Masterplan Stationsgebied* heeft opgenomen in het voorontwerp (gebieden met uitwerkingsplicht). Dat kan echter ook anders, zodat de noodzaak voor gemeentelijke investeringen wordt vermeden. De wijze van bestemmen heeft gevolgen voor de ruimtelijke mogelijkheden en beïnvloedt de snelheid waarmee ontwikkelingen straks plaats kunnen vinden. Daarmee varieert ook de communicatieve strekking van het plan, de boodschap die we ermee uitdragen. Op dit punt aanbeland, is het zinvol eerst ons planologisch gereedschap eens tegen het licht te houden.

## bestemmingswijze

In een bestemmingsplan worden voor een periode van tien jaar 'te voorziene' ontwikkelingen vastgelegd. Dit kan met variërende 'hardheid', waarbij *rechtstreeks bestemmen* de hardste is (er kan zonodig meteen bouwvergunning worden verleend aan datgene wat het duidelijkst voorzienbaar is). Daarnaast beschikken we over de mogelijkheid van de *uitwerkingsplicht* en de *wijzigingsbevoegdheid*, waarbij minder vastomlijnde ontwikkelingen indirect mogelijk worden gemaakt; er wordt slechts voorgesorteerd op een in het bestemmingsplan ingekaderde richting.

Bij uitwerking verplichten we onszelf binnen tien jaar een *uitwerkingsplan* vast te stellen. De boodschap die we daarmee naar buiten brengen is helder: we zijn serieus iets van plan. Doet de markt niets, dan beginnen wij toch vast zelf met het plan. De wijzigingsbevoegdheid is een afgezwakte vorm hiervan. We kunnen binnen tien jaar een wijzigingsplan opstellen (bijvoorbeeld als daaraan vanuit de markt behoefte is), maar hóeven dat niet te doen. De boodschap

---

\* Berekningen zijn gebaseerd op gegevens uit deel drie van het Masterplan Stationsgebied (Planexploitatie en Ontwikkelingsstrategie, niet openbaar).

die hiervan uitgaat is dus wat vrijblijvender: u bent welkom met uw plannen, wij staan gesteld, maar ga niet op ons zitten wachten.

Kostenverhaal is hieraan verbonden: rechtstreeks bestemmen en uitwerkingsplicht vereisen nu meteen kostenverhaal, formeel gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan. In geval van een wijzigingsbevoegdheid hangt de eis van kostenverhaal niet nú aan het bestemmingsplan, maar pas in latere instantie aan de (desgewenste) vaststelling van het wijzigingsplan.

### **Tiel West: exploitatieplan verplicht**

In de kostenverhaalnotitie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden uit het voorontwerp bestemmingsplan Tiel West bekeken en is - per ontwikkelingslocatie - vastgesteld of het opstellen van een exploitatieplan vereist is. Dit is – met uitzondering van de uitwerkingsgebieden *Lingehoven* (het gebied rond het Taluud) en *Veilingterrein* – nergens het geval. Voor genoemde gebieden is kostenverhaal wel verplicht en dat in de vorm van een exploitatieplan. Dit laatste omdat een anterieure overeenkomst in dit geval niet mogelijk is (geen contractpartner in beeld).

Globale exploitatieopzetten voor Lingehoven en voor het Veilingterrein laten substantiële tekorten zien. Aangezien het wettelijk kostenverhaal is begrensd tot het bedrag aan opbrengsten, komen deze tekorten voor rekening van de gemeente Tiel. De raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan (met exploitatieplan) geld te reserveren om deze tekorten af te dekken (want de economische haalbaarheid van een bestemmingsplan moet vaststaan).

### **alternatief: geen exploitatieplan**

Indien de omstandigheden, die een exploitatieplan vereisen, worden gewijzigd, is de noodzaak voor een financiële reservering weggenomen. De bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan van de locaties Veilingterrein en Lingehoven kan desgewenst worden aangepast in het ontwerp. In dat geval zou de *uitwerkingsverplichting* moeten worden vervangen door een *wijzigingsbevoegdheid*.

### **consequenties**

Voor alle ontwikkelingsgerichte locaties in het bestemmingsplan zijn berekeningen gemaakt. Hoewel deze een zeer globaal karakter hebben, wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan Tiel West niet of nauwelijks winstgevende locaties bevat, die zouden kunnen bijdragen aan de in de structuurvisie bedoelde bovenplanse verevening en/of fondsvorming.

In de in voorbereiding zijnde Tielse *Nota Bovenplanse Verevening* (naar verwachting dit najaar gereed voor besluitvorming) wordt straks concreet zichtbaar wat de consequenties hiervan zijn. Maar vanuit de optiek van volgordeelijkheid is een keuze nu voor wijzigingsbevoegdheid juist. In de toekomst op te stellen wijzigingsplannen kunnen zonodig mede gebaseerd worden op de *Nota Bovenplanse Verevening*.

### **conclusie**

De ontwikkelingsstrategie die de raad heeft vastgesteld in het Masterplan laat zich kort samenvatten als een uitnodiging aan de markt. Het is geen aankondiging van het actief in ontwikkeling brengen van het Stationsgebied. Daar past een wijzigingsbevoegdheid prima bij. De uitvoering van Masterplan en Structuurvisie worden niet in gevaar gebracht, gelet op de gering geachte (fonds)bijdragen, die vanuit projecten in het gebied gegenereerd zullen kunnen worden.

Het lijkt wenselijk noch noodzakelijk om aan de vaststelling van het bestemmingsplan Tiel West een (aanzienlijke) financiële reservering te koppelen. Daarom is in het *ontwerp* bestemmingsplan voor de gebieden Lingehoven en Veilingterrein de uitwerkingsplicht uit het *voorontwerp* vervangen voor een wijzigingsbevoegdheid en is geen ontwerp exploitatieplan vastgesteld.