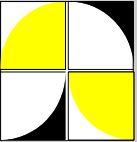


<p><b>Tiel Oost, Hoveniersweg 27</b></p>  <p><b>reactienota zienswijze</b></p>			

12-02-2019 vaststelling ontwerp bestemmingsplan door B&W  
 14-02-2019 start ter visie ligging (zes weken t/m 28-03-2019)  
 01-10-2019 vakcommissie om advies  
 16-10-2019 gemeenteraad ter vaststelling

*Wijzigingsoverzicht*

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	09-05-2019	Ikl/JS	reactie b&w
2.0	23-08-2019	JStr/IK	omgevingsdialog

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie B&W	Actie
1	Zienswijze van XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX	Ontvankelijk	
1a	Woningbouw is een goede bestemming voor de Hovenier	Voor kennisgeving aangenomen.	

<b>1b</b>	Is het niet eens met het maximale aantal toegestane woningen en de gevolgen daarvan.	Het aantal van 9 woningen is passend beoordeeld. Binnen de vigerende bestemming mag al tot maximaal 10 m hoogte tot op de erfrens worden gebouwd. Het nieuwe bouwvlak is ten opzichte van de bestaande mogelijkheden niet aanzienlijk vergroot. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
<b>1c</b>	Is het niet eens met het vervallen van de beperking van een maximale goothoogte van 6 m voor het hoofdgebouw.	Beperking van de goothoogte had alleen betrekking op het bestaande gebouw dat een monumentale waarde heeft. Het bestaande monumentale gedeelte blijft gehandhaafd. Hierdoor verandert het aanzien van de woonomgeving niet. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>1d</b>	Is het niet eens met het verhogen van de bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10 naar 11 meter voor het gehele bouwvlak.	De bouwhoogte van het nieuwe gebouw blijft lager dan de bestaande bouw. Vanwege de vereiste parkeerplaatsen en bouwvoorschriften voor woningen is het nodig om iets hoger te bouwen dan de voorheen toegestane 10 m. De maximale bouwhoogte kan echter worden beperkt tot 10,50 meter. Burgemeester en wethouders adviseren om de maximale bouwhoogte te beperken tot 10,50 meter en de zienswijze op dit punt gedeeltelijk ongegrond te verklaren.	Aanpassen verbeelding: maximale bouwhoogte verlagen naar 10,50 m.
<b>1e</b>	Is het niet eens met het verlengen van het bouwvlak van de achterzijde met 7,5 meter.	Gekeken is naar de al bestaande bouwmogelijkheden binnen de vigerende bestemming. Het college heeft voorkeur voor het behoud van het bestaande pand dat een monumentaal karakter heeft. Er is gezocht naar een bouwmassa die is afgestemd op het bestaande pand en de kavel. Hiervoor was het nodig om het bestaande bouwvlak iets te verlengen. De voorgestelde bebouwing is stedenbouwkundig als passend binnen de omgeving en op de kavel beoordeeld. Door de stadsbouwmeester is het plan ook akkoord bevonden..  Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>1f</b>	Doordat het bouwvlak aan de achterzijde wordt verlengd, wijzigt het bouwvlak van 480 m2 naar 610 m2.	Zie onder 1 e. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>1g</b>	De toegestane oppervlakte van de zijgevel van de huidige achterbebouwing van het kinderdagverblijf op de perceelsgrens met Hoveniersweg 29 wordt ver-	Na het indienen van de zienswijzen is het bouwplan herzien. Er wordt niet meer gebouwd op de perceelsgrens maar aan beide zijden wordt 2 meter vrij gehouden.	Aanpassen verbeelding: bouwvlak verkleinen waarbij 2 m. van de perceelsgrens wordt vrij gehouden.

	groot van ongeveer 100 m2 naar ruim 200m2.	Het bouwvlak moet hierop worden aangepast.  Burgemeester en wethouders adviseren om -het bouwvlak aan te passen door deze 2 meter vanaf de perceelsgrens vrij te houden. - de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
<b>1h</b>	Vanuit de achtertuinen zal tegen een massief volume worden aangekeken, welke bouwmassa niet in relatie is tot de huidige kleinschaligheid van de naastgelegen woningen met een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8m.	Zie 1e. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>1i</b>	Gelet op het vorenstaande is dan ook het verzoek om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen door het toegestane bouwvolume te beperken door de huidige goothoogte en bouwhoogte te handhaven zonder verlenging van het bouwvlak waarbij de goothoogte ook geldt voor de zij- en achtergevels.	Zie voorgaande opmerkingen. Aan dit verzoek wordt alleen tegemoet gekomen door de bouwhoogte te beperken. Zie 1d.	
<b>1j</b>	Ten gevolge van de ondergrondse bouwlaag treedt mogelijk vernatting of juist verdroging op. Verzoek is dan ook om de ondergrondse bouwlaag te laten vervallen.	Het Waterschap heeft aangegeven dat de effecten op de grondwaterstanden klein worden geacht. Er wordt een parkeerkelder gemaakt die 2,1 m. minus peil ligt. Het bestaande maaiveld ligt al 1,1 m. minus peil waardoor dus slechts 1 m. afgegraven hoeft te worden. Een watervoerend pakket wordt daarbij niet doorsneden. Uit grondboringen van de omgeving blijkt dat de deklaag een meter of 3 dik is.  Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zal gelet moeten worden op mogelijk doorsnijden van de deklaag en op vernatting of verdroging. Voorafgaand aan de werkzaamheden in het plangebied wordt dit nader in beeld gebracht. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>1k</b>	Is het niet eens met de toekenning van 4 parkeerplaatsen uit de openbare ruimte om aan de parkeerbehoefte van de geplande 9 appartementen te voldoen. Dit ivm het feit dat er in de huidige situatie voor de Hoveniersweg een parkeervergunningbeleid geldt.	Voor het plan wordt voldaan wordt aan de CROW normen. Er zijn in totaal 13 parkeerplaatsen nodig: er komen 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege de bestaande situatie mocht gerekend worden met de toebedeling van 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Een vergunningstelsel bedoeld om het aantal vergunningen te reguleren. In de Hoveniersweg kan per bewoner een tweetal parkeervergunningen worden aangevraagd. Er is momenteel geen	

		<p>wachtlijst voor parkeervergunningen in de Hoveniersweg.</p> <p>Zie ook 2a voor verdere onderbouwing.</p> <p>Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>	
1l	De voorgestelde wijzigingen zullen invloed hebben op de bezonning van naastgelegen percelen. Het verzoek is om een zonnestudie te verrichten om te bewijzen dat het plan niet te veel invloed heeft op de huidige situatie.	<p>Vanuit initiatiefnemer is een zonnestudie verricht. De resultaten van deze zonnestudie zijn een omgevingsdialog toegelicht. Hieruit blijkt dat de schaduw hinder minimaal is.</p> <p>Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>	
2	<b>Zienswijze d.d. 18 maart 2019 van XXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXI,</b>	<b>Ontvankelijk</b>	
2a	Het realiseren van 9 appartementen zal parkeerproblemen geven. Dit wordt deels opgelost door een ondergrondse parkeergelegenheid.	<p>In de toelichting is mbt parkeren het volgende overwogen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de bestaande situatie (creche en BSO) was sprake van een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen, waarvan 4 op eigen terrein waren gerealiseerd en 4 in de openbare ruimte.</li> <li>- In de nieuwe situatie geldt voor 8 woningen tot € 850 een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats en voor één woning &gt; € 850 de norm van 1,7 parkeerplaats.</li> </ul> <p>Dit maakt in totaal een behoefte van 11,3 = afgerond 12, Hiervan worden er 9 op eigen terrein gerealiseerd. Er bestaat een 'recht' op parkeerplaatsen in de oude situatie van 4, zodat geconcludeerd moet worden dat in onderhavige situatie voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.</p> <p>Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren</p>	
2b	Het huis op het perceel Hoveniersweg 29 te Tiel dateert van 1896 en is op staal gefundeerd. Het huis is al behoorlijk verzakt door diverse riool- en bouwwerkzaamheden in de directe omgeving, graag aandacht hiervoor.	<p>De woningen in de omgeving zijn inderdaad van behoorlijke leeftijd. Bij de bouw moet er op worden gelet dat geen schade wordt toegebracht. Initiatiefnemer / diens aannemer zal hiervoor een verzekering afsluiten. Gebruikelijk is dat hieraan voorafgaand een zgn. nul meting wordt uitgevoerd.</p> <p>Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.</p>	
2c	Het realiseren van de parkeergarage zal effect hebben op de grondwaterstand.	Zie 1j.	

<b>2d</b>	In de toelichting staat dat er ook recht is op 4 parkeerplaatsen die in de oude situatie in de openbare ruimte aanwezig waren. Dit is niet juist omdat er in de Hoveniersweg een vergunningsbeleid geldt waarbij bewoners een parkeervergunning kunnen aanvragen. Bezoekers aan en werknemers van het kinderdagverblijf kunnen hierdoor niet in de parkeervakken parkeren.	Zie 1k en 2a. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>2e</b>	Met het voorgestelde plan wordt van het relatief diepe perceel gebruik gemaakt door een zo groot mogelijk bouwvolume te plaatsen. Hierdoor is er geen plaats voor parkeerplaatsen op het maaiveld. Er is echter nu al een probleem doordat er in de Hoveniersweg 35 woningen zijn en maar 23 parkeerplaatsen. Deze staan dus al onder grote druk. Als bewoner hebben wij recht op 1,8 parkeerplaats en deze zijn er al niet aanwezig.	Zie 1e. Van een recht op 1,8 parkeerplaatsen per woning is geen sprake. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>2f</b>	Het totaal van 9 appartementen is te veel ten opzichte van de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan, in 1 <sup>e</sup> instantie is er het vervallen van de maximale hoogte van het hoofdgebouw van 6 meter.	Zie voorgaande opmerkingen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>2g</b>	Verder gaat de bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10 naar 11 meter	Zie voorgaande opmerkingen: 1d	
<b>2h</b>	Het bouwvlak aan de achterzijde wordt verlengd met 7,5 meter. Het oppervlak van het bouwvlak wijzigt hiermee van 480 m <sup>2</sup> naar 610 m <sup>2</sup> .	Zie voorgaande opmerkingen: 1f	
<b>2i</b>	Het massieve volume van het door de bebouwing ontstane bouwwerk is niet in relatie tot de naastgelegen bebouwing van de woning van de familie XXXXX met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 6,7 m.	Zie voorgaande opmerkingen: 1e	
<b>2j</b>	De voorgestelde wijzigingen zullen invloed hebben op de bezonning van het perceel van de familie XXXXXXt.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	
<b>2k</b>	In het huidige ontwerp worden vensters voorzien in de slaapkamers. Deze zullen uitkijken op het perceel van de familie XXXXXX.	Door initiatiefnemer is besloten het bouwplan zodanig aan te passen dat dit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk Wetboek en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ook volgens het huidige bestemmingsplan was er al enige inbreuk op de privacy mogelijk. Een zeer geringe verminde-	

		ring van de privacy is niet uit te sluiten. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>3</b>	<b>Zienswijze van XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXI</b>	<b>Ontvankelijk</b>	
<b>3a</b>	In het ontwerp is de huidige erfgrensmuur, welk deels op het perceel staat van de familie XXXXXXXX en hiermee de mandelige status heeft, is verwijderd. De familie XXXXXXXX wil deze muur behouden.	Het gaat hier om een privaatrechtelijke aangelegenheid. Initiatiefnemer en betrokkene moeten samen zorgen voor een correcte erfafscheiding. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt niet ontvankelijk te verklaren	
<b>3b</b>	Tegen de muur onder 3a is de garage van de familie XXXXXXXX gebouwd. Bij het weghalen van de muur zal de garage incompleet worden.	In overleg met de familie XXXXXXXX zal initiatiefnemer hiervoor met een oplossing komen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt niet ontvankelijk te verklaren	
<b>3c</b>	De aangenomen verkeersintensiteit in de huidige vorm van het kleinschalige kinderdagverblijf is ongehoorbaar hoog weergegeven. In het toekomstige plan met 9 huurwoningen zal deze hoger zijn dan in de huidige vorm. Hierdoor ontstaat een extra verkeersdruk op de veiligheid in de smalle eenrichtingsstraat.	De verkeersdruk van de huidige en nieuwe bestemming van het pand zijn beoordeeld en passen binnen de daarvoor geldende normen. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>3d</b>	Voor de 9 huurwoningen zal er meer van de huidige parkeercapaciteit worden gevraagd. De huidige situatie is al onwenselijk tijdens de kinderdagverblijven, uitbreiding van de parkeercapaciteit is daarom noodzakelijk.	Zie 2a. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
<b>3e</b>	De nieuw bedachte hoogbouw zou het direct zonlicht in onze serre, en het vrije uitzicht vanuit de tuin van de familie XXXXXXXX ontnemen.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	
<b>3f</b>	De bedachte hoogbouw zou een aanzienlijke verstoring geven aan de huidige flora en fauna van het perceel van de familie XXXXXXXX en hier onherstelbare schade aanrichten.	Zie voorgaande opmerkingen: 1l	
<b>3g</b>	De bedachte hoogbouw is voorzien van ramen en balkons welke ongewenst direct zicht hebben op de huidige prive tuin van de familie XXXXXXXX.	Zie voorgaande opmerking: 2k Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	

<b>3h</b>	De ontworpen toegangsweg naar de parkeerkelder zou strak langs de garage van de familie XXXXXXXXX komen te lopen. Ten tijde van de bouw van de garage hoefde hier constructief geen rekening mee gehouden te worden. Het toekomstige (bouw)verkeer zou zeker nadelige gevolgen hebben op de constructie.	Door initiatiefnemer zal een zgn. nul-meting worden gedaan, waarbij eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden op het perceel Hoveniersweg 27 zullen worden gecompenseerd. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
<b>3i</b>	Het kolossale nieuwbouwblok past totaal niet in het stadse beeld wat men heeft vanaf de rijksmonumentale binnengracht en zou hiermee aanzienlijke afbreuk geven aan het cultureel erfgoed van Tiel	Zie onder 1e. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat: - Achterbouw zowel ruimtelijk als architectonisch in verhouding staat met het verfijnde pand aan de straatzijde. - Goede invulling aan de achterzijde waarbij op positieve wijze wordt aangesloten op de stadsgracht.  Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	
<b>4</b>	<b>Zienswijze van XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXX</b>	<b>Ontvankelijk</b>	
<b>4a</b>	De situatie rondom de huidige en toekomstige verkeersintensiteit is niet juist weergegeven, nl. de verkeersintensiteit is nu te hoog ingeschat, en de verkeerssituatie van het toekomstige gebruik voor 9 huurwoningen te laag. Daardoor zal er extra druk ontstaan op de veiligheid in de smalle eenrichtingsverkeersstraat.	Zie 3c. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>4b</b>	Er wordt gesproken over de huidige parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen welke verdeeld zijn over 4 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze aanspraak bestaat nog van voor het vergunningparkeren in de Hoveniersweg. Het effectueren van dit oude recht op deze parkeerplaatsen zal de parkeersituatie in de straat ernstig verstoren en het parkeren voor de huidige betalende vergunninghouders onmogelijk maken.	Zie 1k en 2a  Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>4c</b>	Bij het invoeren van de betaalde vergunninghouderschil zijn de parkeerplaatsen voor bedrijven verplaatst naar de grotere parkeerplaats aan de Oliemolenwal. Gezien de huidige bestemming welke maatschappelijk	Zie antwoord onder 4b	

	is, is er sprake van een bedrijf. Het effecturen van het oude recht op 4 parkeerplaatsen zal dus betrekking kunnen hebben op de plaatsen op de parkeerplaats Oliemolenwal en niet in de straat zelf.		
<b>4d</b>	De te realiseren 9 parkeerplaatsen op eigen terrein, zou deels aan de achterkant van het gebouw in de ondergrondse parkeervoorziening plaatsvinden. De toegangsweg is gepland langs de bestaande gevel en de perceelgrens van Hoveniersweg 25a. De breedte van deze doorgang lijkt daarvoor niet voldoende, en bijvoorbeeld bredere auto's en/of onervaren chauffeurs zullen dan op straat gaan parkeren, wat de parkeerdruk en verhoogt en veiligheid op straat verlaagd.	De breedte van de doorgang naar de op het eigen terrein gelegen parkeerplaatsen zal voldoende zijn. Het is ook aannemelijk dat indien men over een parkeerplaats op eigen terrein beschikt, dat daar geparkeerd zal gaan worden en niet op de openbare weg. Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>4e</b>	Indien de situatie onder 4d zich voordoet, zullen de lichten van de koplampen in de woon- c.q. slaapkamer van de familie XXXXXX schijnen vanwege de ligging van hun woning recht tegenover de in-, uitrit. Dit zal de leefbaarheid nadelig beïnvloeden en het woonplezier van de familie XXXXXX aanzienlijk verminderen.	Het is niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een voortdurend in en uitrijden van voertuigen, zodat, mocht er al sprake zijn van het voeren van verlichting, dit geen grote problemen zal veroorzaken. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat wanneer dit aspect zich toch voordoet hij hiervoor in overleg maatregelen wil treffen (bv door het plaatsen van een poort).  Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.	
<b>4f</b>	Hoewel de familie XXXXXXX het op prijs stelt dat de gevel van het bijzondere gebouw intact blijft, vinden zij de kolossale nieuwbouw niet passen in de Hoveniersweg.	Zie voorgaande opmerkingen.  Burgemeester en wethouders adviseren de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren	