



College van burgemeester en wethouders van Tiel  
t.a.v. afdeling Stadsontwikkeling  
Postbus 6325  
4001 HH Tiel

betreft: inspraak bestemmingsplan Tiel Oost, nadere argumentatie

Tiel, 2 februari 2012

Geacht College,

Hierbij volgt onze nadere argumentatie zoals eerder in onze inspraakreactie van 28 januari 2012 is aangegeven.

Geacht College,

Met genoegen stelt Waardevol Tiel vast dat u een einde maakt aan de lappendeken van bestemmingsplannen die door de jaren heen voor het stadsdeel Tiel Oost tot stand is gekomen. Een modern bestemmingsplan is een belangrijk instrument om duidelijkheid te verschaffen aan de burger. Bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan levert een aantal waarnemingen op die Waardevol Tiel u graag wil meegeven.

### **1) Cultuurhistorie**

De beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Tiel Oost is summier te noemen. In recente jaren is het inzicht ontstaan dat Zandwijk een zelfstandige handelsnederzetting was aan de oever van de Linge en een archeologisch belangrijk onderzoeksgebied. Zandwijk was niet zozeer een onderdeel van Tiel als wel de concurrerende nederzetting aan de andere zijde van de Linge. Het is jammer dat in dit verband de vermoedelijke plaats van de Zandwijkse kerk en het Zandwijkse kerkhof, tot in de 18<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> eeuw in gebruik, niet apart geïdentificeerd worden. Voor de goede orde, het gaat om het huidige parkeerterrein achter de Echteldse Dijk waar deels de bouwmogelijkheden geschapen worden.

Terecht is de waarneming dat de Fundatie van Hoogendijk van Domselaar cultuurhistorische waarde heeft. Maar dat geldt even zo voor het onder architectuur gebouwde vroeg twintigste eeuwse complex van arbeiderswoningen aan de Pameijerstraat, met het Badhuisplein de enige voorbeelden van vroege sociale woningbouw in Tiel.

### **2) Legalisering**

Het voorontwerp bestemmingsplan bevat een lijst van gebouwen die in de loop der tijd al of niet met vergunning tot stand gekomen zijn of die strijdig zijn met de vigerende bestemming. De lijst geeft aan hoe u zich voorstelt met deze lijst van (il)legale bebouwing of bestemmingen om te gaan. Zonder nu detail in te gaan op deze lijst, zouden wij een nadere toelichting achter de redengeving van uw voorstellen helder vinden. Op grond van welke criteria wordt voorgesteld de gebouwen wel of niet te legaliseren. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld de autohandel/garage op een binnenterrein direct achter woningen en naast een kinderdagverblijf bij Voor de Kijkuit of het bedrijf aan de Hogestraat tussen de nummers 48 en 60.

### **3) Bouw en goothoogte.**

Tijdens de informatieavond is aangegeven dat de kaart van de ruimtelijke plannen de juiste goot- en bouwhoogte toont. Toch lijken niet altijd de werkelijke waarden aangegeven te worden. Een voorbeeld; de maximum bouwhoogte van de Hoveniersweg 80 is 7 meter, van nr. 90 8 meter. De maximum bouwhoogte van Bakkerstraat 1-5 zou zelfs 10 meter zijn, voor de gebouwen van de duivenvereniging en de KTVM aan de Bevrijdingslaan is geen bouw of goothoogte aangegeven.

### **4) Groen**

Volgens de waarnemingen ontbreken een aantal groene elementen op de kaart. Zonder volledig te zijn gaat het bijvoorbeeld om:

- a. Het veld aan de Karel Doormanstraat-Hogeweg
- b. Het pleintje op het binnenterrein aan de Hoveniersweg tussen de nummers 54-56
- c. Het speelterrein aan de Eerste Parallelweg naast no 14
- d. Het speelterrein aan de Pameijerstraat naast no 26,
- e. De plantsoentjes op de hoeken van de Frieslandstraat, Hilversumstraat en Bevrijdingslaan
- f. Het deels gerealiseerde wijkpark aan de Binnenhoek, tegenover het Vinkenstraatje

Wij vinden het een gemiste kans dat het bestemmingsplan niet probeert de groenstructuur van de wijk te vergroten in plaats van het aanvaarden van de bestaande beperkingen.

### **5) Infrastructuur/mobiliteit**

Een nieuwe weg langs de spoordijk Tiel-Elst kan van belang zijn voor de vermindering van de verkeersdruk op de Binnenhoek. Dat roept wel de vraag op of en hoe dit tracé technisch uitvoerbaar is, in het bijzonder wat de aansluiting met de tunnelbak van de Westroijense straat. Zal dat uitlopen op de verbreding van de tunnelbak of de sloop van woningen? Een uitdaging van gelijk formaat is de kruising van het tracé met Voor de Kijkuit en de spoorwegovergang. Een keuze voor een alternatief, via de Westroijensestraat, de Laan van Westroijen en de Predikbroederweg kan een minder kostbaar alternatief zijn. Overigens is de aanleg van de weg natuurlijk een zaak die bezien moet worden in relatie tot de problematiek van de luchtverontreiniging en fijn stof.

### **6) Inpassing bouwplannen en kantoren.**

Het bestemmingsplan incorporeert het bouwplan boomgaard. Eerder heeft Waardevol Tiel daar gegeven de hoge dichtheid van woningen vraagtekens bij deze plannen geplaatst. Het bouwplan voorziet op een aantal plaatsen de mogelijkheid kantoren te bouwen. In die zin is het plan achterhaald door de huidige marktomstandigheden. Gegeven de inflexibiliteit van een eenduidige bestemming, geeft Waardevol Tiel u in overweging om daar dubbelbestemmingen (wonen/kantoor of kantoor/nijverheid) op te leggen.

Ten slotte merkt Waardevol Tiel dat een aantal ontwikkelingen, zoals de mogelijke aanleg van een klimaatdijk niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om daar later ons standpunt kenbaar te maken.

Hoogachtend,

Namens Waardevol Tiel,

Kees van Groenigen, secretaris