



Waardevol Tiel

WERKGROEP VOOR CULTUURHISTORIE EN LEEFOMGEVING
UITGAVE APRIL 2024 NO. 4

WAARDEVOL TIEL

voortzetting van
Milieuwerkgroep Tiel

www.waardevoltiel.nl

Voorzitter:
Arnoud Reijnen

Secretaris:
John van Mil
De Kranshof 86
4005 DC Tiel
john@vanmil-tiel.nl
06-53757004

Penningmeester:
Ronald van Lith
Wadenoyenlaan 279
4006 AD Tiel

rhvanlith@gmail.com
contributies/donaties
ING betaalrekening:
NL17INGB0003386081
t.n.v.

“WAARDEVOL TIEL”
werkgr cultuurhistorie/leef-
omg. te Tiel
BIC : INGBNL2A

Info en contact:
waardevoltiel@gmail.com

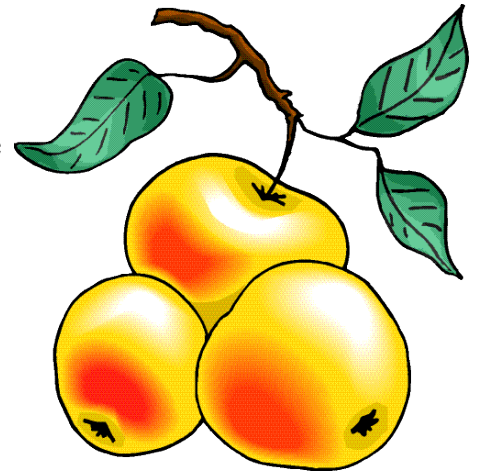
Redactie: Ton Schiltmans

Buitenplaatsen

Over de buitenplaatsen schreven we al eerder. En wel in de uitgave van ons maandblad van december 2023. De aanleiding was het voornemen van woningbouwvereniging Thius om een door hen aangekocht perceel, gelegen tussen Inundatiedijk-Zuid en de Ophemertsedijk, te bestemmen voor sociale woningbouw. Daar waren wij niet gelukkig mee. Want ons streven, vastgelegd in een door Waardevol Tiel in 2005 opgestelde visie, onder de naam Het Bewaarde Land, was en is om het kleinschalig en nogal versnipperde agrarisch gebied tussen de Ophemertsedijk enerzijds en de Inundatiedijk-Zuid en Kruisstraat anderzijds, een wijzigingsmogelijkheid te geven naar de bestemming Buitenplaats. Dit om zowel te voorkomen dat de oneconomische bedrijfsvoering in het gebied zou leiden tot verrommeling, als om tegelijkertijd de groene structuur te handhaven.

Zoals wij ook al in het decembernummer aangaven, is het concept Buitenplaats speciaal voor dat doel door de provincie ontwikkeld. Door de wijzigingsbestemming van agrarisch naar Buitenplaats kan er onder strenge voorwaarden beperkt woningbouw plaatsvinden op percelen van één of meer hectaren groot, waarbij het overgrote deel van dat perceel dient te worden ingericht als een openbaar toegankelijk groen gebied. Wij waren er dan ook heel tevreden mee dat de gemeente onze visie over het gebied deelde en haar beleid er inmiddels op richt. Zo zijn er al een aantal buitenplaatsen tot stand gekomen en verschillende in ontwikkeling.

Maar de plannen van Thius deden de alarmbellen bij ons rinkelen. Want het was allerm minst de bedoeling om onder de



noemer Buitenplaats een perceel van minder dan anderhalve hectare vol te zetten met vijftien woningen, zoals Thius wilde. Dat paste ook helemaal niet binnen de voorwaarden van het concept Buitenplaats.

Je zou mogen verwachten dat de woningbouwvereniging, alvorens een dergelijk plan in de openbaarheid te brengen en gronden aan te kopen, eerst eens bij de gemeente zou informeren wat er in dat gebied mogelijk is. Als dat gebeurd was, dan kon de vraag gesteld worden of de gemeente de conceptregels wel juist toepaste. Reden voor ons om eens in de bestemmingsplannen van de reeds tot stand gebrachte buitenplaatsen te kijken. Daarin troffen wij enkele opvallende verschillen tussen de buitenplaats Nijenrode en de buitenplaatsen aan de Kruisstraat. Wat ons weer aanleiding gaf daarover vragen te stellen aan het gemeentebestuur.

De bestemming Buitenplaats houdt volgens ons in dat er in een aangewezen, gewoonlijk agrarisch deel van het buitengebied, op een perceel van tenminste één hectare, een cluster van drie wooneenheden mag worden gebouwd. Of van vier stuks, wanneer het perceel groter is dan één hectare. Minimaal twee derde deel van het perceel dient dan ingericht te worden met een parkbos, openbaar toegankelijk om er te wandelen of te fietsen. Is dat het geval, dan geldt t.a.v. de aanpassing van het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid.

Op de vraag of deze aannahme juist is, was het antwoord van de gemeente dat dit weliswaar gold ten tijde van de realisering van het project Nijenrode. Maar dat bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2019, de ondergrens voor een buitenplaats in het stedelijk uitloopgebied door de raad is vastgelegd op anderhalve hectare.

Nu, dat achten wij dan een herziening ten goede, want twee derde deel van anderhalve hectare geeft toch wat meer ruimte voor een aardig wandelrondje.

Maar wat ons opviel in de bestemmingsplannen van de beide projecten aan de Kruisstraat in vergelijking met die van Nijenrode, was het verschil in omschrijving. In de Kruisstraat staat exact aangegeven wat als verkeer, groen, tuin en wonen geldt, terwijl het parkbos staat aangegeven als Bos-Buitenplaats. De bouwvlakken zijn hier niet groter dan de grondvlakken van de woningen. De verhouding twee derde openbaar en een derde privé lijkt ook juist te zijn, evenals het aantal wooneenheden. Drie op het ene en vier op het andere perceel.

Bij Buitenplaats Nijenrode ziet het er heel anders uit. Daar staan zeven woningen op bouwvlakken die een aantal malen groter zijn dan de grondvlakken van die woningen. Verkeer en tuinen zijn dan wel weer aangegeven overeenkomstig de Kruisstraat. Groen staat er niet in en het parkbos heet Bos in het bestemmingsplan en geen Bos-Buitenwonen.

Op de vraag waarom Nijenrode zulke grote bouwvlakken heeft kregen wij exact het volgende antwoord.

In het wijzigingsplan dat in 2012 is vastgesteld voor Nijenrode zijn 7 bouwvlakken opgenomen die overeen kwamen met de omvang en plaats van de te bouwen wonin-

gen. Als basis voor de verbeelding (plankaart) is destijds een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan gebruikt. De bestemming Wonen is ruimer dan de woningen, maar de bouwvlakken waarbinnen de woningen gebouwd konden worden komen overeen met de gebouwde woningen. Bovendien is in de planregels en op de kaart van het wijzigingsplan bepaald wat de maximale inhoudsmaten en afmetingen van de woningen mochten zijn. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan konden de omgevingsvergunningen voor de woningen worden aangevraagd.

Wat wij hieruit op kunnen maken is dat de ruime bouwvlakken een keuze bood om in enig deel van het betreffende bouwvlak de woning te bouwen, maar niet meer dan één woning per bouwvlak. Aannemelijk is dan dat het overige deel van de bouwvlakken dan min of meer automatisch een groene functie krijgen in de vorm van tuinen.

Voorts vroegen wij de gemeente hoe het mogelijk was dat er meer dan vier in een wijzigingsbeschikking Buitenwonen toegestane woningen stonden. Of had er voor het plan Nijenrode een bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden?

De gemeente zegt daarop het volgende.

Hier is in 2012 een wijzigingsplan vastgesteld op basis van de wijzigingsbepalingen uit het toenmalige bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij is gebruik gemaakt van twee regelingen uit dat bestemmingsplan (buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte).

- 3 woningen van maximaal 1,000 m³ op basis van de buitenplaatsregeling.
- 1 extra losse woning van 1.000 m³ omdat de buitenplaats meer dan 2 ha is.
- 3 reguliere woningen van maximaal 600 m³ in ruil voor de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen. Voor de drie woningen dienen dient minimaal 3000 m² of 15.000 m³ aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Deze woningen moeten voldoen aan de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied en zijn qua omvang en situering ondergeschikt aan de buitenplaats.

Het verschil in betekenis tussen de bestemmingsplan benamingen Bos en Bos-Buitenplaats licht de gemeent als volgt toe.

In alle gevallen is de bestemming 'Bos' toegepast. In de bestemmingsplanregels is het gebruik als Bos vastgelegd, is het recreatieve medegebruik geregeld en zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen. Bij de buitenplaatsen ten oosten van Passewaaij, nabij de Waal, is in de plansystematiek een functieaanduiding 'Buitenplaats' toegepast. Dit is een technische oplossing om binnen een wijzigingsplan of bestemmingsplan nadere regels te kunnen stellen. In dit geval bevat het een bepaling die regelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken bij die specifieke buitenplaats uit te voeren en een verbod om bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten.

De openbare toegankelijkheid van de parkbossen is op de volgende wijze door de gemeente vastgelegd en gegarandeerd.

In geval van buitenplaats Nijenrode is dit in een realisatie-overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer (en diens rechtsopvolgers) geregeld.

Bij recentere buitenplaatsen is dit in een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan zelf geregeld. Inmiddels zijn deze overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, die per 1-1-2024 automatisch onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan.

Over de aanleg van fiets- en voetpaden.

Fietspaden zijn geen eis, maar zijn wel mogelijk gemaakt. Doorgaande routes door de buitenplaatsen zijn niet verplicht. Het bos moet openbaar toegankelijk zijn tussen zonsopkomst en zonsondergang. Hiervoor zijn paden nodig en deze worden ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Is er vastgelegd dat er een vereniging van eigenaren of andere aanspreekbare beheerder van het parkbos bekend dient te zijn?

Ja. In de realisatieovereenkomst voor Nijenrode die destijds is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, is bijvoorbeeld vastgelegd dat:

De eigenaar/ontwikkelaar zal het plangebied splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, stelt een reglement vast als en richt een vereniging van eigenaren op als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is in de overeenkomst verder uitgewerkt.

Thus heeft in dit gebied eveneens het plan om een Buitenplaats te stichten, maar dan voor sociale woningbouw. Dit gaat echter om een aantal wooneenheden van vijftien stuks. Dit aantal, gezien ook de oppervlakte van het door Thus aangekochte perceel, past niet in het concept Buitenplaats. Wel zou er, wanneer een compacte cluster van wooneenheden wordt gebouwd, mogelijk wel tweederde van het perceel als openbaar wandelgebied ingericht kunnen worden. Kan dit plan standaard onder het concept Buitenplaats vallen door een wijzigingsbeschikking, of dient hier een bestemmingsplanprocedure toegepast te worden?

Het verzoek van Thus om 15 woningen te bouwen in het buitengebied is niet wenselijk en sluit niet aan op de buitenplaatsregeling. De gemeente is met Thus in gesprek over de mogelijkheden over de realisatie van een buitenplaats met drie woningen dat aansluit op de buitenplaats regeling. Hiervoor zou in ieder geval nog grond in worden gebracht om voldoende oppervlak te hebben.

Conclusie.

De gemeente heeft consciëntieus de richtlijnen voor het concept Buitenplaats toegepast en zal dat ook doen waar het de plannen van Thus betreft.

**LET OP! Komende vergadering woensdag 17 april.
Aanvang 19.30 uur. Plaats: Kerkstraat 32.**

Vergaderingen 2024.

donderdag 16 mei
donderdag 20 juni
donderdag 18 juli
donderdag 19 september
donderdag 17 oktober
donderdag 21 november
donderdag 19 december

Agenda voor de vergadering van Waardevol Tiel op 17 april 2024.

- 1 Opening
- 2 Notulen en actielijst van 21 maart 2024.
- 3 Mededelingen en ingekomen stukken.
- 4 Extra agendapunten.
- 5 Actualiseren lopende projecten.
- 6 Wat verder ter tafel komt en rondvraag.
- 7 Sluiting en vaststellen volgende vergadering.