

Woordelijk verslag Informatiebijeenkomst De Hertog van Gelre	
Datum	30 september 2025, 16.00 - 17.30 uur
Locatie	Tiel
Aanwezig	Marcel van Bodegraven (projectontwikkelaar), Priscilla de Bruin, Natalie Hilwerda, Inge Huisman (manager Wonen a.i.), Faissal Kartit, Caroline van Mourik, Géa Ruven, Collin Stolwijk (dagvoorzitter), Janine van der Vliet (DAT Architecten) 44 omwonenden
Afwezig	Miriam Boschaart en Peter Kraak
Notulist	Cantrijn Groep uit Gorinchem

Aanleiding

Thius is voornemens om tegenover De Vier Gravinnen een nieuw wooncomplex te bouwen. De omwonenden en belanghouders zijn daarom uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst worden zij geïnformeerd over het proces, de planning en het toekomstbeeld. Daarnaast worden de omwonenden en belanghouders in de gelegenheid gesteld om feedback te geven.

1. Opening

De dagvoorzitter en de manager Wonen a.i. openen de informatiebijeenkomst en heten iedereen van harte welkom.

2. Plannen

De projectontwikkelaar geeft een nadere toelichting over de uitgangspunten.

Ik wil u graag meenemen in de plannen die tot nu toe zijn gemaakt.

Uitgangspunten

In Tiel is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. De gemeente heeft daarom in 2020 een ontwikkelvisie vastgesteld. Binnen deze visie heeft Thius een vernieuwingsplan van de Hertogenwijk ontwikkeld voor de bouw van 44 appartementen en 9 eengezinswoningen. De naam van het gebouw is Hertog van Gelre, maar de lopende procedure heeft de naam 'Nieuwe Tielseweg 79' gekregen. Thius en de gemeente zijn van mening dat het vernieuwingsplan kwalitatief hoogwaardig dient te zijn. Hoogwaardiger dan gemiddeld en dat heeft met de locatie te maken. De doelgroepen voor wie wij willen gaan bouwen zijn voornamelijk senioren en jongeren, maar ook voor gezinnen. De nieuwe huurwoningen zullen energiezuinig (lagere energierekening), comfortabel (niet te warm in de zomer) en klimaatbestendig (goed omgaan met het regenwater) zijn. Daarnaast is er aandacht voor de inrichting van de buitenruimte. De parkeervoorziening is hier een voorbeeld van. We zitten in de gelukkige omstandigheid dat wij overcapaciteit hebben in De Vier Gravinnenkelder. Die parkeerplaatsen gaan wij daarom benutten voor dit complex, maar er komen ook parkeerplaatsen op het Binnenhof. Daarnaast vinden wij vergroening belangrijk. We zijn daarom aan het kijken of wij in het Binnenhof en de straatzijde groen kunnen toevoegen.

De architect geeft een nadere toelichting over de inrichting.

Inrichting

DAT Architecten is sinds 2023 betrokken bij het plan. Op de locatie hebben al meerdere ontwikkelingen plaatsgevonden. Wat voor ons belangrijk is, is dat de noord-zuidverbinding richting de dijk en het water groen wordt aangekleed. Wij starten altijd met het fotograferen van de omgeving. Het blijkt heel divers te zijn: lage eengezinswoningen (qua volume), grote appartementencomplexen, oudbouw, nieuwbouw en verschillende architectuurstijlen. Daar moeten wij op aansluiten. Voor ons was het uitgangspunt dat het qua massa moest aansluiten op de Nieuwe Tielseweg, maar naar de dijk en de Waal toe moest het meer aflopen en kleinschaliger worden. Wij hopen een appartementencomplex in meerdere massa (samen één geheel vormend) te maken, met een accent op de hoek. Het loopt dan af richting de Waal. Ook wilden wij een stedelijk kader buitenom, met veel groen. Wij hebben daarom gekozen voor een onderdoorgang om het Binnenhof goed bereikbaar te maken. Daar is nu een aantal parkeerplaatsen gepositioneerd, waar wij zo min mogelijk gebruik van willen maken. In plaats daarvan hopen wij de parkeergarage van De Vier Gravinnen te benutten. Er is een doorgang gemaakt tussen de eengezinswoningen en het appartementencomplex. De looplijnen zijn hierdoor korter. Het complex



bevat vier woonlagen, met een lift-trappenhuis in het midden en vijf woonlagen op de hoek. Dat sluit aan met de gebouwen die er nu al staan. We hebben de appartementen zo ingericht, dat ze tweezijdig georiënteerd zijn. Er komt een hoofdentree die vanaf twee kanten toegankelijk is: vanaf de Nieuwe Tielseweg en het Binnenhof. De toegangen tot de appartementen willen wij aan het binnenhof georiënteerd hebben, maar de eengezinswoningen juist aan de straatkant. Aan het Binnenhof zal ook geparkeerd worden. Daarnaast worden de balkons en de ontsluiting aan de binnenkant gemaakt, zodat we een groene plek kunnen maken als verblijfsplek. Er wordt rekening gehouden met de invloed van het geluid. Er komt namelijk behoorlijk wat verkeer langs. Wij proberen daarom om de balkons en slaapkamers dusdanig te oriënteren dat de bewoners daar zo min mogelijk last van zullen hebben. Voorts maken wij een half verdiepte kelder, omdat wij geen berging op de begane grond willen hebben. Het wordt een mix aan woningtypes, om zo de diversiteit en de behoefte te bedienen. Er is slechts een paar bergingen op de begane grond met een toegang voor fietsers. Hier bevindt zich een luie trap en een lift. De eengezinswoningen krijgen drie woonlagen. Het zijn eengezinswoningen met drie slaapkamers, een zolder en een tuin.

3. Planning

De projectontwikkelaar licht de planning nader toe.

Dit project loopt, net als veel projecten, al heel erg lang. In de documentatie las ik dat tussen 2018 - 2024 de locatie is aangekocht, de opstallen (een boerderij en een aantal seniorenwoningen) zijn gesloopt, de ontwikkelvisie van de gemeente is vastgesteld en dat de eerste schetsontwerpen zijn gemaakt. De ontwerpen zijn voorgelegd aan de gemeente en zijn een paar maanden geleden goedgekeurd. Wij hebben daarom een informatiebijeenkomst georganiseerd om u als omwonenden over onze plannen te informeren. Dit plan heeft nog steeds de status van het voorlopig ontwerp. Wij zitten momenteel in de voorbereidende fase van de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) procedure. Alles wat nodig is voor deze procedure, ligt nu ter toetsing bij de gemeente. De verwachting is dat dit binnen een maand of twee is afgerond, zodat we kunnen starten met de BOPA-procedure voor de bestemming. Dat was vroeger het bestemmingsplan. Het lijkt ons goed om begin 2026 een 2^e bijeenkomst voor u te organiseren, omdat wij dan verder in het proces zitten. Als de BOPA-procedure voorspoedig is doorlopen, dan kunnen wij in de zomer van 2026 de omgevingsvergunning aanvragen. Dat is de procedure om te gaan bouwen. Thius hoopt in het najaar van 2026 te kunnen starten met de bouw. Of dit lukt hangt o.a. af van of wij een bezwaar- en beroepsprocedure moeten doorlopen. Een beroepsprocedure bij de Raad van State kan zomaar een paar jaar in beslag nemen. Wij vinden echter dat wij een goed plan hebben en dat wij alle belanghebbenden hierbij goed kunnen betrekken. De woningen kunnen in 2028 opgeleverd worden, zodat heel veel mensen blij gemaakt kunnen worden met een nieuwe woning.

4. In gesprek

De projectontwikkelaar en de architect beantwoorden de navolgende vragen:

Wat bedoelt u met een 'luie trap'?

Een luie trap is een trap met een minder steile hellingshoek, waardoor het makkelijker is om deze te belopen.

Wordt de flat aan de Hertogkade afgebroken?

Dat is op dit moment nog onbekend. Er dient eerst een onderzoek gestart te worden naar de technische staat van de flat. Het heeft wel onze aandacht.

Momenteel wordt de parkeergarage van De Vier Gravinnen gebruikt. Voetgangers kunnen hierdoor moeilijk oversteken. Is het daarom niet handiger om onder het nieuwe gebouw een parkeergarage te maken?

De bouwkosten voor een parkeergarage zijn erg hoog. De parkeergarage van De Vier Gravinnen staat momenteel voor een groot deel leeg. Om zorgvuldig om te gaan met maatschappelijk geld, is ervoor gekozen om deze parkeerfaciliteit optimaal te benutten. Op het Binnenhof worden ook parkeerplaatsen aangelegd. Bij de toewijzing van deze parkeerplaatsen kan rekening gehouden worden met bewoners die slecht ter been zijn.

Wordt er een zebrapad aangelegd?

De gemeente is voornemens om een rotonde aan te leggen. We kunnen informeren naar de mogelijkheden voor de aanleg van een zebrapad.



Wordt het hek bij Kabalay Anatolia Supermarkt weggehaald?

Wij willen een doorgang maken voor voetgangers. Dat kan echter alleen als de eigenaar van de supermarkt toestemming geeft voor de verwijdering van het hek. Wij gaan graag het gesprek met hem aan om de mogelijkheden in kaart te brengen. Wij zijn namelijk van mening dat het voor alle partijen fijn is als er een doorgang is. De toegang voor auto's blijft overigens ongewijzigd.

Is de hoofdingang aan de Nieuwe Tielseweg?

Ja, deze is vanaf twee kanten bereikbaar.

Wat is de definitie van een hoofdingang?

Dat is de ingang waar de brievenbussen zitten en waar de postbode komt.

Hoe lang kan een dergelijke procedure bij de Raad van State duren?

Dat hangt af van hun zittingsagenda. Wij hopen in ieder geval op één of twee jaar, maar er zijn ook voorbeelden van drie tot vijf jaar.

Nieuwe Tielseweg 79 is het projectadres, maar wordt dit ook het postadres? Aan de overkant van de weg staat namelijk een flat met drie ingangen, grenzend aan drie verschillende straten, met elk een eigen straatnaam. Indien het nieuwe gebouw de naam 'Hertog van Gelre' krijgt, dan kan dat voor de postbode verwarrend zijn.

Dat nemen wij zeker mee.

Wat gebeurt er met de huidige parkeerplaatsen voor het gebouw?

De straat wordt opnieuw ingericht. De gemeente is voornemens om parkeerplaatsen aan te leggen. Het aantal parkeerplaatsen is ons echter onduidelijk.

Wat wordt de huurprijs van de nieuwbouwwoningen?

Dat wordt in een later stadium bepaald, als de ontwerpen definitief zijn. De nieuwbouwwoningen betreffen kleine, sociale huurwoningen geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens en iets grotere woningen voor gezinnen. Thius is gebonden aan de landelijke normeringen. Dit betekent dat de huurprijs onder de huurtoeslaggrens blijft. De huurtoeslaggrens in 2025 is vastgesteld op € 900,07 per maand.

De ventweg is momenteel afgesloten voor autoverkeer. Wordt deze op termijn weer opengesteld?

De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de Nieuwe Tielseweg. Via hun website en informatiesessies informeren zij de inwoners van Tiel over hun plannen. Thius zal hier in haar nieuwsbrief aandacht aan besteden.

Waar mogen de bewoners hun scootmobiel parkeren?

De scootmobielen kunnen bij de hoofdingang, op de begane grond gestald worden. Thius verwacht dat de loopafstand tussen de gealloceerde parkeerplaatsen en de appartementen minimaal is.

Worden de gebouwen aan de Nieuwe Tielseweg (bij Van Wijk Verf en Style Cycles Fietsplezier) gesloopt?

Dat is ons niet bekend.

5. Sluiting

De dagvoorzitter sluit de informatiebijeenkomst en dankt eenieder voor hun aanwezigheid en inbreng.

