

Woordelijk verslag Informatiebijeenkomst De Hertog van Gelre	
Datum	30 september 2025, 19.00 - 20.30 uur
Locatie	Tiel
Aanwezig	Marcel van Bodegraven (projectontwikkelaar), Priscilla de Bruin, Natalie Hilwerda, Inge Huisman, Faissal Kartit, Caroline van Mourik, Géa Ruven, Collin Stolwijk (dagvoorzitter), Janine van der Vliet (DATArchitecten) en René Wiersema (directeur-bestuurder) 20 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 directeur-bestuurder opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Plannen

De projectontwikkelaar geeft een nadere toelichting over de uitgangspunten en de inrichting.

Ik wil graag twee sheets uit de PowerPoint presentatie met u delen.

Uitgangspunten

De gemeente heeft in 2020 een ontwikkelvisie vastgesteld. Binnen deze visie heeft Thius een vernieuwingsplan van de Hertogenvijk 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. Vooralsnog worden beide namen gebruikt. Het is een prachtige locatie. Thius en de gemeente zijn daarom van mening dat het vernieuwingsplan kwalitatief hoogwaardig dient te zijn. Wij willen gaan bouwen voor voornamelijk senioren (rollatorgeschikte woningen) en jongeren (kleine woningen), maar ook voor gezinnen (eengezinswoningen). 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. Deze bestaat uit twee delen, namelijk het Binnenhof en de straat erom heen. Dit wordt groen ingericht. Er is tevens aandacht voor de parkeervoorziening. Wij gaan de overcapaciteit in de garage van De Vier Gravinnen inzetten voor deze locatie.

De architect geeft een nadere toelichting over de inrichting.

Inrichting

DTA Architecten is sinds 2023 betrokken bij het plan. Ons startpunt is altijd de locatie en de randvoorwaarden. Het is een locatie aan de Nieuwe Tielseweg. Daar zijn meerdere ontwikkelingen gaande. Wat voor ons belangrijk is, is dat de noord-zuidverbinding richting de dijk en het water groen wordt aangekleed. De tweede stap is dat wij rondom de locatie kijken. Het is gelegen aan een rotonde die vernieuwd wordt. Er zijn lage eengezinswoningen (qua volume), grote appartementencomplexen, oudbouw, nieuwbouw en verschillende kleuren en architectuurstijlen. Op alle niveaus hebben wij daarom gekeken hoe wij op die plek een passende oplossing konden vinden die qua maat, schaal en uitstraling passend is. Rond de rotonde komt een hoger volume, passend in de nieuwbouw die reeds gebouwd is. Er komt een hoogteaccent op de hoek bij de rotonde dat langzaam afgebouwd wordt met eengezinswoningen richting de Waal en de lagere woningen die verderop in de straat gerealiseerd zijn. Wij willen van het Binnenhof een verblijfsruimte maken, die goed bereikbaar is. Er wordt een onderdoorgang gemaakt tussen de eengezinswoningen en het appartementencomplex, zodat het ontsloten kan worden. 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. We zullen verder rekening houden met de invloed van het geluid. Er komt behoorlijk wat verkeer langs. We proberen daarom de balkons en slaapkamers dusdanig te oriënteren dat de bewoners daar zo min mogelijk last van zullen hebben. We maken een ontsluiting onder het gebouw voor fietsers, voetgangers en automobilisten. Op deze manier kunnen zij het binnenhof bereiken. De binnentuin wordt zo groen mogelijk ingericht. We hebben daar nu een aantal parkeerplaatsen gepositioneerd, maar daar willen wij zo min mogelijk gebruik van maken. In plaats daarvan willen wij de parkeergarage van De Vier Gravinnen benutten. Daarnaast komt er een doorgang tussen de eengezinswoningen en het appartementencomplex. De mogelijkheden hieromtrent worden nog afgestemd met de burens. 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. Wij gaan verdiepte bergingen maken. Het voordeel hiervan is dat dan op de begane grond gewoond kan worden. Bij het stukje berging dat overblijft komt ruimte om scootmobielen te stallen. Er zijn slechts een paar bergingen op de begane grond, met een toegang voor fietsers en een luie trap en lift. We maken een mix aan woningtypes om de diversiteit en de behoefte te bedienen. De appartementen (F-types) hebben bijna allemaal twee slaapkamers. De woningen erboven (T-types) hebben één slaapkamer. De eengezinswoningen (G-types) krijgen drie woonlagen. Dat zijn woningen met drie slaapkamers, een zolderruimte 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 inmiddels goedgekeurd voor verdere doorontwikkeling. U heeft dat wellicht al op social media of in de krant gelezen. Thius heeft daarom een informatiebijeenkomst georganiseerd om u als omwonenden en belanghouders over onze plannen te informeren. De ontwerpen zijn voorlopige ontwerpen. Een belangrijk onderdeel van de doorontwikkeling is het bestemmingsplan. Deze term is inmiddels vervangen door de term 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. De BOPA ligt ter toetsing bij de gemeente. Wij verwachten dit rond oktober of november 2025 af te kunnen ronden, zodat we kunnen starten met de BOPA-procedure voor de bestemming. Het lijkt ons goed om begin 2026 een 2^e bijeenkomst voor u te organiseren, omdat wij dan verder in het proces zitten. Als wij de BOPA-procedure voorspoedig hebben doorlopen, dan kan in de zomer van 2026 de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Dat is de procedure die nodig is om te gaan bouwen. We hopen in het najaar van 2026 te kunnen starten met de bouw. We gaan ervan uit dat wij geen procedure bij de Raad van State hoeven te doorlopen. Middels deze informatiebijeenkomst willen wij u goed informeren en luisteren naar uw feedback op onze plannen. Het wordt hierdoor een goed gedragen plan, zodat wij kunnen toelevens naar een oplevering in 2028.

4. In gesprek

De projectontwikkelaar en de architect beantwoorden de navolgende vragen:

Wanneer worden de nutsvoorzieningen voor het gebouw aangelegd?

We hebben contact met een aantal nutsbedrijven. 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.

Welk bedrijf wordt straks verantwoordelijk voor de warmtevoorziening?

We zijn in gesprek met de bouwer en de installateur om te kijken welke installatievoorziening het beste past bij dit gebouw. Een definitieve keuze moet nog gemaakt worden, maar is zeker een aandachtspunt van ons. We hebben te maken met het bouwbesluit (BENG) omtrent energieneutrale gebouwen. Dat houdt in dat de kans heel groot is dat er warmtepompen worden gebruikt. Het betreft niet alleen verwarming, maar ook ventilatie.

Op De Vier Gravinnen is de verwarming na 14 jaar nog steeds niet goed geregeld. Wat gaan jullie daaraan doen?

Daar willen wij straks in het tweede gedeelte graag met u over doorpraten. Wij onderschrijven in ieder geval het belang van een goede keuze voor installatie. Wij hebben een gezamenlijk belang om daarin goede keuzes te maken.



Alles valt en staat met een goede fundering. Wordt er daarom geheid of juist geboord?

Die keuze moet nog gemaakt worden, maar heien lijkt op die plek niet handig. Wij boren nu op meerdere plekken, dus de kans is vrij groot dat wij ook hier gaan boren.

Zijn er liften in het gebouw aanwezig?

Ja, er komt een lift die naar alle verdiepingen gaat. Het is tegenwoordig een eis dat woningen drempelvrij toegankelijk zijn. Daar hoort een lift bij.

Worden er parkeerkosten in rekening gebracht voor parkeren in De Vier Gravinnen?

Thius heeft nog geen besluit genomen over de huurprijzen en servicekosten van de appartementen en parkeerplaatsen. Dat is overigens in deze fase ook nog niet aan de orde. Wellicht dat wij volgend jaar, bij de presentatie van de definitieve plannen, deze vraag kunnen beantwoorden.

Wordt de nieuwbouw voorzien van bomen? De bomen bij De Vier Gravinnen worden namelijk gekapt.

Dat gedeelte wordt ingericht door de gemeente. Het idee is wel dat er een groene zone komt tussen de parkeerplaatsen en de stoep. Hoe het precies groen wordt ingericht, is nog onduidelijk.

5. Sluiting

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

