

Woordelijk verslag Informatiebijeenkomst Wadenhoijenlaan voor omwonenden	
Datum	8 juli 2025
Locatie	Tiel
Aanwezig	Marcel van Bodegraven (projectontwikkelaar), Miriam Boschaart, Hans Cijnssen, Reinier Gerritsen (ontwerper openbare ruimte), Natalie Hilwerda, Jan Jacobs (architect), Şirvan Kaya, Anouar el Meknouzi, Géa Ruven, Collin Stolwijk (dagvoorzitter) en René Wiersema (directeur-bestuurder)
Afwezig	n.v.t.
Notulist	Cantrijn Groep uit Gorinchem

Aanleiding

De drie flats aan de Wadenhoijenlaan 25 t/m 167 worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De omwonenden zijn daarom uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst worden zij door de projectontwikkelaar en de ontwerper van de openbare ruimte geïnformeerd over het proces, de planning en het toekomstbeeld.

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 planning.

Uitgangspunten

Wij hebben in Tiel een groot tekort aan huurwoningen. We gaan daarom meerdere woningen bouwen, o.a. aan de Wadenhoijenlaan. Op deze locatie hebben wij momenteel 72 sociale huurappartementen uit 1968. Deze appartementen zijn technisch aan vervanging toe. De doelgroepen voor wie wij willen gaan bouwen zijn voornamelijk senioren, maar ook jongeren en gezinnen. In totaal worden er 108 appartementen gebouwd, waarvan 36 middenhuur, een aantal met zorg aan huis (VPT) en één ingericht als ontmoetingsruimte op de begane grond. Daarnaast hechten wij belang aan energiezuinige woningen. Door de eisen van het Bouwbesluit, krijgen de woningen automatisch een groen energielabel. De energierekening wordt hierdoor lager. Gelet op de gestelde geluidseisen uit het Bouwbesluit, worden de woningen tevens comfortabel. Thius is voornemens om een nieuwe buitenruimte - in overleg met de bewoners - opnieuw in te richten.

Planning

Wij zijn overgestapt van renovatie naar nieuwbouw. Tot de zomer 2025 vindt de herhuisvesting plaats. De verwachting is dat iedereen in augustus 2025 verhuist is. Het afgelopen half jaar hebben wij het ontwerptraject met de architect doorlopen. We willen in september 2025 starten met de sloopwerkzaamheden. Wij verwachten dat wij eind dit jaar de voorlopige ontwerpen kunnen doorontwikkelen tot een definitief ontwerp. We willen dan een nieuwe informatiebijeenkomst voor bewoners en omwonenden organiseren. De vergunning kunnen wij begin volgend jaar aanvragen. Na ontvangst hiervan kunnen wij in het voorjaar van 2026 starten met de nieuwbouw. We verwachten dat wij twee jaar nodig hebben voor de bouw, oplevering, verhuur en de buitenruimte. Wij hopen dat wij in de eerste helft van 2028 kunnen opleveren, maar wij zijn afhankelijk van veel factoren.

3. Voorlopig ontwerp gebouw

De architect licht zijn ontwerpen nader toe.

U woont op een hele bijzondere plek. De huidige appartementen liggen aan het water. We zijn in gesprek geweest met de gemeente en een aantal andere participanten. Op basis hiervan is besloten om de nieuwe appartementencomplexen op dezelfde plek te bouwen. Vanaf de Wadenhoijenlaan valt op dat de appartementen gedateerd, maar wel mooi opgenomen zijn in het groen. Die kwaliteiten wilden wij terug laten komen in de nieuwbouw. We vonden dat de parkeerstraat verbeterd kon worden. Vanaf de andere kant zijn de gebouwen ook in het groen opgenomen. De afstand vanaf de weg naar de gebouwen blijft daarom zoals het nu is. Op p.10 van de PowerPoint presentatie ziet u ons ontwerp. Het programma dat wij van Thius hebben ontvangen is hierin verwerkt. Wij hebben ruimte gevonden voor 108 appartementen.

De entrees van de appartementencomplexen blijven op dezelfde plek. Tussen de gebouwen kan geparkeerd worden. Aan de ene kant heeft het complex uitzicht op het water en de polder. Wij willen daarom de terrassen vergroten. De nieuwe appartementencomplexen gaan bestaan uit vijf lagen en een optopping. De optopping wordt zoveel mogelijk verschoven richting het water. Aan de kant van het kanaal wordt het daarom iets hoger, terwijl de kant van de Wadenijenlaan hetzelfde blijft. De bergingen bevinden zich in de huidige situatie op de begane grond. Aan beide zijden willen wij op de kop z'n kant woningen hebben, zodat er meer uitzicht is.

4. Voorlopig ontwerp buitenruimte

De ontwerper van de openbare ruimte licht zijn ontwerpen nader toe.

Toelichting

Een belangrijk uitgangspunt was dat de nieuwe appartementencomplexen op de huidige plek gebouwd zouden worden. De buitenruimte is verouderd en wordt daarom meegenomen in de vernieuwing. De appartementencomplexen hebben één hoofdentree en één zij-entree die met elkaar verbonden kunnen worden. Wij hebben besloten om parkeerplaatsen te maken van de gebieden tussen de appartementencomplexen. Hierdoor kan de groene zone behouden blijven en beter worden ervaren. De normen en het autogebruik zijn met de jaren veranderd. De parkeergebieden worden daarom veel groter dan in de huidige situatie. Wij zijn voornemens om de eerste en tweede parkeergebieden speelser in te richten. Het vertrekpunt hierbij is dat de huidige inrit op dezelfde plek blijft, zodat er geen bomen gekapt hoeven te worden. Door deze parkeergebieden wederom schuin in de ruimte aan te leggen, komt de veiligheid niet in het geding en kan de ruimte aan weerszijden gevuld worden met groen. In het derde parkeergebied, aan de kant van de Rumpstraat, wordt de entree verschoven naar een plek tegenover de garages. In het ontwerp hebben wij rekening gehouden met de groensituatie, de verdroging, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Wij willen gaan werken met blokhagen, bloeiende vaste planten, misschien met meer kruidachtige vegetatie en met wadi. Op sommige plekken is ruimte voor speelvoorzieningen. We ontvangen hierover graag uw input. Wij willen de inrit niet teveel als een rijbaan over laten komen. Er wordt daarom in het eerste gedeelte van de inrit een groene bestrating aangelegd. Het tweede gedeelte krijgt een dichte bestrating. Middels een haagstructuur en een bankje bij de entree, proberen wij het gebied wat speelser te maken voor de bewoners en het aanzien van de buurt.

Vragen

De projectontwikkelaar en de ontwerper van de openbare ruimte beantwoorden de navolgende vragen.

Bij de uitritten aan de Wadenijenlaan wordt te hard gereden. Hierdoor ontstaan onveilige situaties. Hebben jullie hier rekening mee gehouden?

Het ontwerp dat ik gemaakt heb, is een voorlopig ontwerp. Ik sta daarom open voor feedback. Laten wij er straks over praten.

Is er contact geweest met de AVRI?

We hebben contact met de gemeente over diverse beleidsterreinen, waaronder het afvalstoffenvraagstuk.

Is er rekening gehouden met de veranderingen / renovatie van het park bij het Inundatiekanaal?

Ja, daar is rekening mee gehouden. We zijn sinds kort in overleg met de gemeente over het park. Inmiddels hebben wij de tekeningen ontvangen. Dat wil echter niet zeggen dat de tekeningen 1-op-1 aansluiten bij onze ontwerpen.

5. Sluiting

De dagvoorzitter sluit de vergadering en dankt een ieder voor hun aanwezigheid en inbreng.