

Verslag inloopavond ontwikkeling Kwelkade

Op woensdag 9 juli 2025 tussen 17.00 en 21.00 uur vond in de foyer van theater Agnietenhof in Tiel een inloopavond plaats over de herontwikkeling van het voormalige Aldi-terrein aan de Kwelkade. Tijdens deze bijeenkomst informeerden we omwonenden en andere belangstellenden over de plannen en kregen zij de gelegenheid om vragen te stellen, ideeën te delen en hun betrokkenheid te tonen.

Voorgeschiedenis

In december 2021 heeft Bun Projectontwikkeling het terrein, inclusief het voormalige parkeerterrein, aangekocht. Het gebied strekt zich uit van Kwelkade 51 tot aan de voet van de Ophemertsedijk. Door de fraaie ligging aan de Waal en de nabijheid van het centrum is deze locatie uitermate geschikt voor herontwikkeling met nieuwbouwwoningen. De sloop van het leegstaande pand markeert het begin van een nieuwe invulling van het terrein. De kelder zal op een later moment verwijderd worden. Daarnaast zal het puin dat op de locatie ligt hergebruikt worden tijdens de latere civiele werkzaamheden op het terrein.

Huidige status

In december 2024 is een Anterieure Overeenkomst gesloten met de gemeente en is overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen van het plan. Deze stap vormt een belangrijke mijlpaal en heeft ruimte geboden om het plan verder te uit te werken.

Doel en opzet van de inloopavond

De avond had als doel om de plannen toe te lichten en reacties uit de omgeving op te halen. Bezoekers konden vrij inlopen en zich informeren over vier hoofdthema's:

- De opzet van het plan
- Het woningaanbod
- Parkeren en de inrichting van de openbare ruimte
- De indicatieve planning

Bij elk thema konden bezoekers reageren, vragen stellen en hun mening achterlaten op post-its. Deze input is verzameld en vormt een waardevolle bijdrage aan de verdere uitwerking van het plan.

Genodigden

We hebben zowel omwonenden (150 adressen) via een brief in de brievenbus uitgenodigd als geïnteresseerden (198 email adressen) die zich via de website hadden aangemeld, per e-mail benaderd.



Opkomst

Voor de inloopavond meldden zich 86 belangstellenden aan. Uiteindelijk bezochten 71 personen daadwerkelijk de bijeenkomst. Deze hoge opkomst laat zien dat het project leeft in de omgeving en dat er brede belangstelling is voor de plannen. Zie bijlage 4 voor een indruk van de inloopavond.

Conclusie / samenvatting

Tijdens de avond zijn er veel reacties gedeeld. De opmerkingen zijn verzameld middels post-its en zijn opgenomen in Bijlage 1, met daarop onze reactie. Een aantal overkoepelende terugkerende punten van de belangrijkste thema's waren:

- Positieve reacties op het plan en het ontwerp

Hartelijk dank voor uw positieve feedback. We waarderen het zeer dat u enthousiast bent over het ontwerp. Uw opmerkingen motiveren ons om de kwaliteit van het plan ook in de verdere uitwerking hoog te houden.

- Bezorgdheid over toename van verkeer en parkeerdruk in de directe omgeving

Wij begrijpen dat de mogelijke toename van verkeer en parkeerdruk in de directe omgeving vragen oproept door de voorgenomen ontwikkeling. Op dit moment wordt het onderzoek uitgevoerd om de verkeersintensiteit in kaart te brengen van de bestaande situatie, het geldende bestemmingsplan en de toekomstige situatie. Indien nodig zullen wij de verdere uitwerking van het plan hier nadrukkelijk rekening mee houden. Indien noodzakelijk zal in samenspraak met de gemeente en mobiliteitsdeskundigen worden gekeken naar een verkeerskundige inpassing voor de toekomstige behoeften.

- Bezorgdheid over eventuele schade aan bestaande woningen door bouwwerkzaamheden

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal bij de direct aangrenzende woningen een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd. Hiermee wordt de bestaande staat van deze woningen zorgvuldig vastgelegd. Mocht er tijdens de bouw onverhoopt sprake zijn van schade die mogelijk verband houdt met de werkzaamheden, dan zal dit gemeld, geïnspecteerd en, indien sprake is van aantoonbare gevolgschade, hersteld worden. Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldige en transparante werkwijze gedurende het gehele bouwproces. De schades worden te allen tijde hersteld na de realisatie van de woningen.

Deze feedback nemen wij mee bij de verdere uitwerking. Waar mogelijk verwerken we de suggesties in het definitieve plan. Ons streven is een ontwikkeling die goed aansluit bij de buurt.

Dank

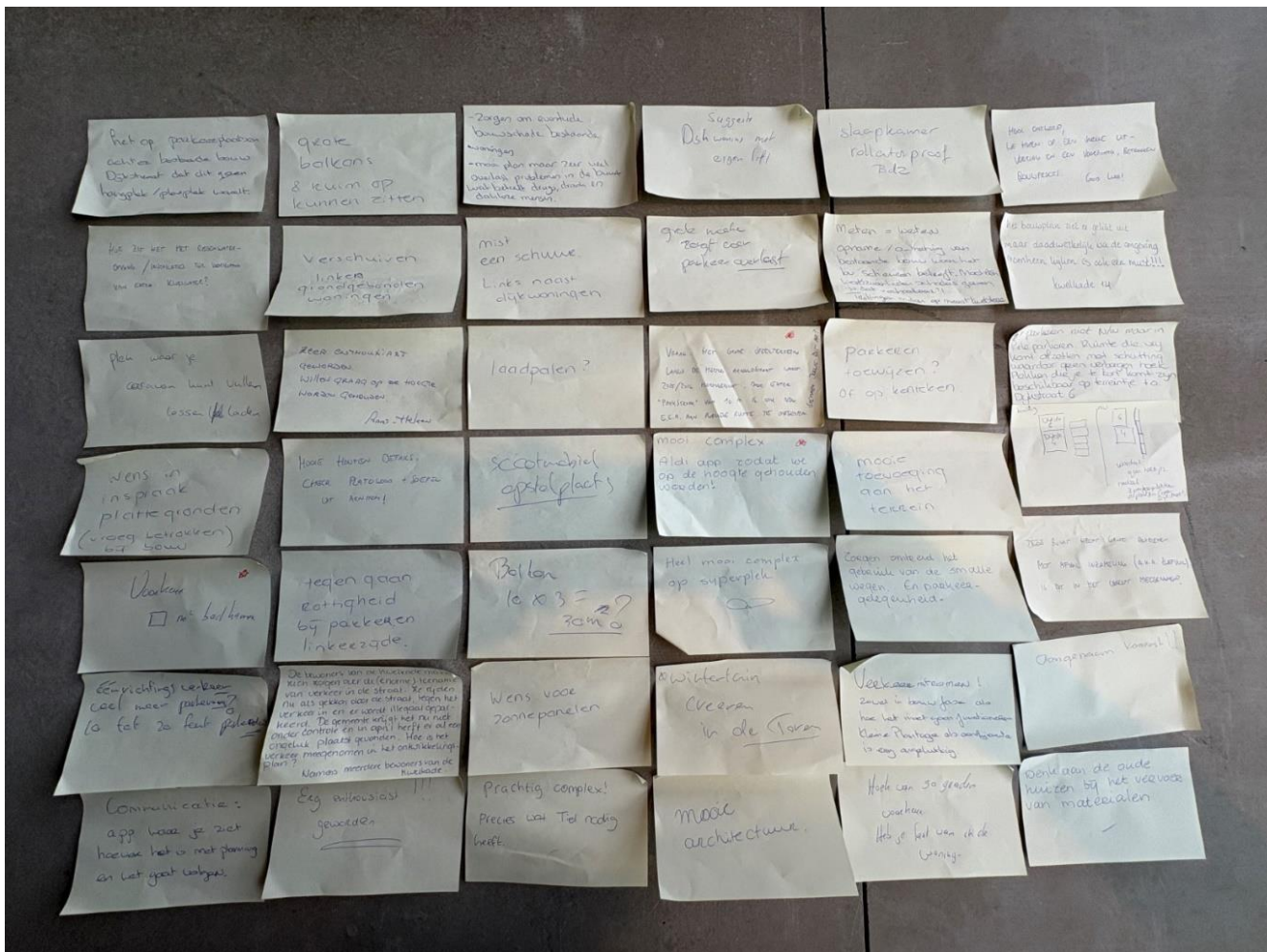
Wij danken alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en waardevolle inbreng. De gedeelde ideeën en aandachtspunten zijn een belangrijk uitgangspunt in het vervolgtraject voor de herontwikkeling van het terrein aan de Kwelkade in Tiel.

Bijlage 1 – post-its

Ontwerp / plan	Reactie Bun
Aangenaam verrast!	Dank voor uw positieve feedback!
Mooi ontwerp	Dank voor uw positieve feedback!
Mooi complex	Dank voor uw positieve feedback!
Erg enthousiast geworden	Dank voor uw positieve feedback!
Mooie architectuur	Dank voor uw positieve feedback!
Prachtig plan	Dank voor uw positieve feedback!
Zeer enthousiast geworden	Dank voor uw positieve feedback!
Mooie houten details. Check platowood + soepel uit Arnhem!	Dank voor uw reactie. De definitieve keuze voor de materiaal is nog niet genomen.
Mooie toevoeging aan het terrein	Dank voor uw positieve feedback!
Prachtig complex, precies wat Tiel nodig heeft	Dank voor uw positieve feedback!
Heel mooi complex op superplek	Dank voor uw positieve feedback!
Mooi complex. App zodat we op de hoogte gehouden worden!	Dank voor uw positieve feedback!
Het bouwplan ziet er gelikt uit, maar daadwerkelijk na de omgeving eromheen kijken is ook een must!!!	Dank voor uw positieve feedback, zodra de verdere uitwerking van de realisatie is uitgewerkt zal dit met de buurt gedeeld worden.
Mooi ontwerp, we hopen op een snelle uitvoering en een voorzichtig, betrokken bouwproces. Good luck!	Dank voor uw positieve feedback, zodra de verdere uitwerking van de realisatie is uitgewerkt zal dit met de buurt gedeeld worden.
Grote balkons & ruim op kunnen zitten	Dank voor de suggesties. Wij gaan onderzoeken wat binnen de mogelijkheden ligt op de balkons eventueel te vergroten.
Balkon dient 10 m bij 3m te zijn = minimaal 30 m2	Zie bovenstaande reactie.
Bouw	
Graag een 0-meting voor de bouw, zorgen om schade bestaande woningen	De aannemer zal voorafgaand aan de werkzaamheden een 0-meting uitvoeren bij de woningen waar de werkzaamheden invloed op kunnen hebben. Dit is een standaard voorzorgsmaatregel om een zorgvuldige uitvoering van het project te waarborgen. Indien er eventuele schades geconstateerd worden en die hebben verband met de werkzaamheden, zullen deze hersteld worden na de realisatie van de woningen. In overleg zal dit nader met de gemeente en direct aangrenzende omwonenden afgestemd worden.
Metten = weten, opname 0 meting van bestaande bouw voor bijv. scheuren betreft. Mochten werkzaamheden schades geven, is dat verhaalbaar? Trillingen metten op meest kwetsbare panden. (ook goed voor vertrouwen dat omwonende serieus worden genomen in hun zorgen)	Zie bovenstaande reactie.
Een app waar je kan zien hoe het is met de planning en wat er gaat volgen	Dank voor deze waardevolle suggestie. Wij onderzoeken momenteel de mogelijkheden om bewoners tijdens het proces op toegankelijke wijze te informeren, eventueel via een digitale oplossing.

Zorgen over bouwschade bestaande woningen	Bij eventuele schade zal dit direct worden gemeld, geïnspecteerd, en indien er sprake is van aantoonbare gevolgschade zal dit na het realiseren van de woningen worden hersteld.
Wens voor zonnepanelen	Bedankt voor de suggestie, wij onderzoeken of dit in te passen is en nemen deze wens mee in de verder planvorming.
Komen er laadpalen?	Wij onderzoeken de mogelijkheden om laadvoorzieningen te integreren bij zowel de appartementen als de grondgebonden woningen.
Hoe zit het met regenwateropvang ter voorkoming van extra kwelwater?	Dank voor deze inhoudelijke opmerking. Het onderzoek voor de waterhuishouding/waterberging wordt op dit moment uitgevoerd. Mogelijke gevolgen daarvan worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.
Deze buurt heeft grote problemen met afvalinzameling oftewel veel zwerfvuil. Is dit in het concept meegenomen?	Wij begrijpen dat dit een aandachtspunt is in de buurt en zal nader bekeken worden met de gemeente en het afvalverwerkingsbedrijf.
Denk aan de oude huizen bij het vervoer van materialen	Zie ook eerdere reactie over de nul meting.
Parkeren / verkeer	
Tegengaan rottigheid bij parkeren linkerkant	Parkeren is een belangrijk onderdeel binnen deze ontwikkeling. Wij streven naar een oplossing die bijdraagt aan een nette en leefbare woonomgeving. Uw opmerkingen worden meegenomen in het overleg over de inrichting en het gebruik van de parkeerplaatsen met de gemeente.
Parkeren toewijzen of op kenteken	Wij gaan onderzoeken met de gemeente of dit mogelijk is. Binnen het plangebied zal ook bezoekers parkeren moeten worden gerealiseerd.
Zorgen om verkeerstromen zowel voor de bouw als hoe het moet gaan functioneren. Kleine plantage als aanrijroute is erg ongelukkig.	De bereikbaarheid en verkeersveiligheid, ook tijdens de bouwfase, hebben onze aandacht. Op dit moment worden ook de eerste onderzoeken uitgevoerd wat de impact is in de nieuwe situatie. Nadere afstemming met de gemeente wordt daarna gezocht, om indien nodig, naar een oplossing te zoeken voor het verbeteren van de verkeerstromen.
Zorgen om gebruik toename verkeer (smalle wegen) en parkeergelegenheid	Het parkeren is een aandachtspunt van de ontwikkeling. Wij zullen proberen het gebied zo gebruiksvriendelijk mogelijk in te richten, dit houdt ook in voldoende ruimte om te rijden en te parkeren. Wij nemen deze feedback mee en zullen het plan waar mogelijk optimaliseren.
Grote moeke zorgt voor parkeeroverlast	Dit zullen wij onder de aandacht brengen bij de gemeente.
Eén richtingsverkeer? 10 tot 20 foutparkeerders in de omgeving	De foutparkeerders zullen wij onder de aandacht brengen bij de gemeente.
De bewoners van de Kwelkade maken zich zorgen over de (enorme) toename van verkeer in de straat. Ze rijden nu als gekken door de straat, tegen het verkeer in en er	Zie eerdere reactie in de samenvatting.

wordt illegaal geparkeerd. De gemeente krijgt het nu niet onder controle en in april heeft er al een ongeluk plaats gevonden. Hoe is het verkeer meegenomen in het ontwikkelingsplan?	
Omgeving / plattegronden / openbaar gebied	
Suggestie van dijkwoningen met eigen lift	Bedankt voor de suggestie, dit zullen wij onderzoeken bij de verdere planvorming en of dit eventueel als optie aangeboden kan worden
Voorkeur voor hoek van 90 graden, heb je last van in de woning	Uw feedback op de plattegronden en inrichting helpt ons de gebruikskwaliteit te verbeteren. Samen met de architect kijken wij naar de haalbaarheid van deze wensen.
Verschuiven linker grondgebonden woningen	Dank voor de suggestie, wij zullen met de architect de mogelijkheden onderzoeken voor het verschuiven van de woningen.
Mist een schuur links naast dijkwoningen	Wij zullen dit controleren op de tekeningen en indien nodig wijzigen
Wens bij inspraak plattegronden (vroeg betrokken bij bouw)	Uw interesse in de verdere invulling van de woningen waarderen wij. In een later stadium zullen wij bekijken hoe wij belangstellenden daarbij kunnen betrekken.
Plek waar je caravan kunt vullen / lossen / laden	Een praktische wens die wij intern verder onderzoeken en bespreken.
Slaapkamer rollator proof	Een praktische wens die wij intern verder onderzoeken en bespreken.
Scootmobiel opstelplaats	Dank voor deze praktische suggestie. Wij onderzoeken of dit ook in de fietsvoorziening van de appartementen meegenomen kan worden \.
Kijk ook naar de omgeving	Het ontwerp van de buitenruimte is belangrijk voor een prettig woonklimaat. Bij de inrichting wordt, in samenspraak met de gemeente, nadrukkelijk rekening gehouden met sociale veiligheid.
Let op dat parkeerplaatsen achter bestaande bouw Dijkstraat geen hangplek / plasplek wordt	Zie bovenstaande reactie.
Voorkomen van hoekjes (overlast)	Zie bovenstaande reactie.
Wintertuin creëren in de toren	Een praktische wens die wij intern verder bespreken.
Vraag: het grote speelterrein langs de Hertog Arnocstraat wordt 2025/2026 heringericht. Door extra "parkstrook" van 10 meter is ook nog e.e.a. aan publieke ruimte te ontwerpen. Stemmen jullie dit af?	Wij nemen dit op met de gemeente.
7 x parkeren niet n/w maar in file parkeren. Ruimte die vrij komt afzetten met schutting waarderen geen verborgen hoek. Plekken die te kort komt zijn beschikbaar op terrein tegenover Dijkstraat 6	Wij gaan dit verder onderzoeken en ook de vraag aan de gemeente stellen of het mogelijk is om elders (buiten ons plangebied) dit op te vangen.
Mooi plan maar zeer veel overlast problemen in de buurt wat betreft drugs, drank en dakloze mensen	Wij nemen dit aandachtspunt mee naar de gemeente en gaan beoordelen hoe wij dit met hen kunnen minimaliseren.
Voorkeur van een vierkante badkamer	Dank voor de suggestie.



Bijlage 2 – uitnodiging omwonende

Almere, 25 juni 2025

Betreft: Inloopavond herontwikkeling Kwelkade Tiel

Geachte omwonende,

Graag informeren wij u middels deze brief over de ontwikkelingen en de huidige stand van zaken betreffende de herontwikkeling van het voormalige Aldi-terrein.

Inmiddels kunnen wij u melden dat er overeenstemming is bereikt met de gemeente over de hoofdlijnen van een gezamenlijk plan voor de herontwikkeling. Deze gemaakte stap markeert een belangrijke mijlpaal in het proces en heeft ruimte geboden om het plan verder uit te werken.

Uitnodiging inloopavond

Graag informeren wij u als omwonende nader over het plan en gaan we graag met u in gesprek over de vervolgstappen. Daarom nodigen wij u van harte uit voor de inloopavond. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij het plan verder toe, geven wij een doorkijk naar de planning en bieden wij ruimte voor uw vragen en opmerkingen.

Deze avond zal plaatsvinden op het volgende moment:

Datum: Woensdag 9 juli 2025

Locatie: Foyer Schouwburg en Filmtheater Agnietenhof, Sint Agnietenstraat 2 in Tiel

Tijd: 17:00 – 20:00 uur

Aanmelden

Ten behoeve van de organisatie verzoeken wij u vriendelijk zich vooraf, uiterlijk op woensdag 2 juli, aan te melden voor deze bijeenkomst. Dit kan via de bijgaande QR-code of via www.bun.nl/inloopavond-kwelkade



Wij hopen u graag te kunnen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

Bun Projectontwikkeling B.V.
Thomas Boon

Bijlage 3 – uitnodiging geïnteresseerde



Geachte geïnteresseerde,

Wat leuk dat u zich heeft aangemeld voor informatie over de herontwikkeling van het voormalige Aldi-terrein – hartelijk dank voor deze interesse.

Graag brengen wij u via deze weg op de hoogte van de laatste stand van zaken. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de gemeente over de hoofdlijnen van een gezamenlijk plan. Dit is een belangrijke stap vooruit en heeft ruimte geboden om het plan verder uit te werken.

Uitnodiging inloopavond

Tijdens deze bijeenkomst geven wij u een doorkijkje van het plan, de voorlopige planning en is er volop gelegenheid om vragen te stellen en uw toekomstige wensen met ons te delen.

Graag wijzen wij u erop dat de ontwikkeling zich nog in een vroeg stadium bevindt. Dat betekent dat wij onze plannen graag met u delen, maar dat er op dit moment nog geen concrete prijzen, plattegronden of kopersinformatie beschikbaar zal zijn.

Deze bijeenkomst zal plaatsvinden op het volgende moment:

Datum: Woensdag 9 juli 2025

Locatie: Foyer Schouwburg en Filmtheater Agnietenhof, Sint Agnietenstraat 2 in Tiel

Tijd: 17:00 – 20:00 uur



Aanmelden

Ten behoeve van de organisatie verzoeken wij u vriendelijk zich vooraf, uiterlijk op woensdag 2 juli, aan te melden voor deze bijeenkomst. Dit kan via www.bun.nl/inloopavond-kwelkade of onderstaande link:

AANMELDEN

Wij hopen u graag te kunnen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

Bun Projectontwikkeling B.V.
Thomas Boon



Bijlage 4 – indruk inloopavond

