

Zienswijze tegen bestemmingsplan Buitenstad

Zaltbommel, 3 sept 2020

J.A.M. Lammers (JLA)

Waluwestraat 32
5301 RH Zaltbommel
tel: 0418 - 514547
jos_lammers@hotmail.com

Aan:
Het college van B&W van de
gemeente Zaltbommel
Hogeweg 11
5301 LB Zaltbommel

Betreft: Mijn zienswijze betreffende ontwerp bestemmingsplan Buitenstad van 9 juli 2020
uw dossier: (NL.IMRO.0297.ZBMBP20190018)

Geacht College,

Mijn reactie op het concept bestemmingsplan Buitenstad zoals vermeld op de website van de gemeente.

Hieronder mijn zienswijze over dit ontwerp bestemmingsplan.

Het Plan > Citaten uit het bestemmingsplan staan cursief in blauw: *Calibri Light*
JLA > Mijn notities, bezwaren en suggesties in zwart: Standaard Calibri

1) Algemeen

Algemeen 1:

JLA > Het is van groot belang om kritisch te zijn op de stappen die dit college, en in het bijzonder wethouder Posthouwer, neemt bij het invullen van 'onze' Zaltbommelse Buitenstad.

Volgens mij horen duurzaamheid, kunst & cultuur en stedenbouw niet thuis in de portefeuille van een VVD wethouder die denkt met grote stappen aan de hand van een projectontwikkelaar door onze mooi stad te kunnen banjeren.

De wethouder lijkt de afgelopen jaren heel voortvarend te zijn geweest, maar hij heeft al diverse projecten in verwarring achter zich gelaten.

Algemeen 2:

JLA > Er is de afgelopen jaren heel veel over Buitenstad geschreven. Er is ook veel verwarring ontstaan. De Bommelsen zijn niet echt bij het project betrokken geraakt en misschien wel moegestreden, omdat het steeds moeilijker te volgen is. Dat geldt mogelijk ook voor de Gemeenteraad.

Het is triest om te horen dat een serieuze werkgroep als 'Vestingstad Zaltbommel' voelt dat ze niet serieus wordt genomen en geen of onvoldoende antwoord krijgt op haar vragen.

In uw bestemmingsplan staan nog veel onzekerheden (onderzoek punten), waardoor een totaaloordeel op dit moment niet eens mogelijk is.

Zoals een heel belangrijk manco bij:

Het Plan > *5.2.2 (dit betreft waterveilige hoogte, deze hoogte wordt nog nader onderzocht)*

JLA > Het hele plan leest als een reclamefolder voor de toekomstige bewoners die op deze unieke locatie een uitzicht krijgen over de haven én de rivier en die bij thuiskomst steeds weer zullen ervaren dat ze maar boffen dat ze op dit stukje Zaltbommel mogen wonen.

Marketing van de projectontwikkelaar die onbeschaamd doorklinkt in een gemeentelijk rapport. De huidige bewoners van de stad worden niet gezien.

Het Plan > *(zie bij 4.2.1 Stedenbouwkundig plan) Thuiskomen op de werf*

Alle bewoners van Buitenstad komen thuis via de oorspronkelijke kades langs de Oude Haven en de werkhaven. Te voet, met de auto, of met de fiets. Daarmee worden ze constant herinnerd aan de unieke plek aan het water die ze mogen bewonen. Oók als je niet direct aan het water woont.

2)

Het Plan > *2.1.7 Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht*

JLA > Het is heel onlogisch en zeker niet mooi om precies op de grens naast het gebied van beschermd Stadsgezicht een moderne woontoren te plaatsen met een hoogte van 24 m minimaal (= afhankelijk van ophoogpakket)

3)

Het Plan > *3.3 Het ontwerp in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie*

Ad1

Het Plan > *De historische vestingstad vormt op zichzelf een gaaf geheel. De Buitenstad is daaraan nevens geschikt en van een ander karakter. Er is daarom indertijd de gezamenlijke aanbeveling gedaan 'dat Buitenstad niet moet gaan lijken op de binnenstad'.*

JLA > Buitenstad hoeft zeker niet te lijken op de Binnenstad, maar mag nooit over de Binnenstad heersen. Beide hoge woontorens moeten verdwijnen, maar de rechter toren tegenover bolwerk De Kat is ècht onacceptabel.

Ad2

Vreemd verhaal in: *3.3 Het ontwerp in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie*

Het Plan > *De werf heeft een essentiële betekenis gehad voor de stad. Dit historische 'verhaal' van de locatie vormt de onderlegger voor de manier waarop de nieuwe ontwikkeling vorm wordt gegeven. De nog aanwezige sporen van het verleden worden waar mogelijk hergebruikt of zelfs teruggebracht. Nieuwe gebouwen en objecten in de openbare ruimte gaan een relatie aan met het verleden door middel van vormtaal, materiaalgebruik en detaillering. De nieuwe plannen voor Buitenstad voegen zo een nieuw hoofdstuk toe aan zijn geschiedenis, door middel van behouden, versterken en voortbouwen op de rijke historie van de locatie.*

JLA > De projectontwikkelaar gebruikt hier even de (lelijke) industriële historie van het gebied om de woonkazernes een plaats te geven. Niemand vond de scheepshal mooi en zo is hij ook nooit bedoeld.

Maak er een moderne stad van maar misbruik de historie niet om woonvolume te creëren.

Ga de diepte in en vang 3 vliegen in één klap. Koele woningbasis én historisch onderzoek én hernieuwd zicht op de rivier. Met woonvolume als beloning.

4)

Het Plan > *3.4 Om dit in beeld te krijgen, zou vervolgonderzoek middels boringen noodzakelijk zijn. Hierdoor kunnen verstoringen (door bijvoorbeeld de eerdere bebouwing), alsook de bodemgelaagdheid onder het ophoogpakket inzichtelijk gemaakt worden, maar kan tevens de archeologische verwachting voor het plangebied nader gespecificeerd worden.*

Indien de geplande bodemingrepen niet dieper gaan dan het recente ophoogpakket is aanvullend archeologische onderzoek niet noodzakelijk.

JLA > Er moet wèl een echt vervolgonderzoek in de bodem komen want het plangebied is historische grond en bij het heien ga je 'geheid' dieper dan het ophoogpakket.

Het Plan > Weet ook wel beter maar 'hoopt' niets te vinden: *Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.*

5)

Het Plan > *4.2.1. (onder "Bouwgronden") De verticaliteit van dit 'Silogebouw' zorgt voor een mooi contrast met de horizontaliteit van de hal én van de kraanbaan. De compacte vorm maakt het tevens mogelijk de kop van de landtong open, groen en openbaar te maken.*

JLA > Mag ik een doekje? Alles uit de kast op zoek naar woonvolume! Groen en landtong bevat me wèl, maar zoek die ruimte niet in die hoge afsluitende Silo. Dit wordt een historische fout.

6)

Het Plan > *4.2.2. Zo keert bijvoorbeeld het volume van de grote hal terug als eigentijds woongebouw op de rand van stad en rivier.*

JLA > Daar zit niemand op te wachten. Als je dan toch gaat veranderen, haal die puist dan weg en zet de gebouwen zó neer dat je er tussendoor kan kijken. Ook vanaf de Waal en vanaf de noordelijke oever.

7)

Het Plan > [7.2.1 Vooroverleg en inspraak](#)

JLA > Hier wordt een rooskleurig verhaal geschetst van de inspraakprocedure in de afgelopen jaren. Dat verhaal strookt absoluut niet met de berichten die mij ter oren zijn gekomen. De meeste vragen zijn volgens insiders nooit beantwoord en de alternatieve plannen zijn ter zijde geschoven.

Wat mijzelf betreft: Ik kreeg pas vorige week woensdag de kans om me uitgebreid te laten voorlichten. Door de beperkingen i.v.m. COVID 19 kon ik daar helaas geen gebruik van maken.

Ik ben altijd heel erg geïnteresseerd in de projecten en plannen die betrekking hebben op mijn mooie stad, maar ook in mijn kennissenkring is erg weinig informatie binnengekomen over dit ingrijpende plan Buitenstad ZB.

U heeft uw huiswerk qua voorlichting aan de bewoners slecht gedaan.

Er is reden genoeg om het hele proces stop te zetten en eens goed te luisteren naar de bewoners van de stad. Dit wordt een historische ramp.

8) JLA > Afsluitend:

Het is heel hard nodig om eindelijk aan de slag te gaan met de Buitenstad, maar met al het gehannes van de laatste jaren ligt er nu een plan dat voornamelijk goed is voor de winstcijfers van de projectontwikkelaar in de komende jaren.

Buitenstad wordt een duur woongebied voor de rijken waarvan waarschijnlijk de meesten van elders uit het land komen. De Waal en de fraaie Binnenstad vormen hun riante uitzicht.

De historische kans om de stad Zaltbommel weer zicht op de Waal te geven laten we lopen.



Positief waardeer ik de mogelijkheden om achter de Buitenstad weer naar de Waal te kunnen en de plannen voor groen. Ook de invulling van het linker en middendeel ziet er heel behoorlijk uit. Met uitzondering natuurlijk van het woonblok op de plek van de sloophal zie [6](#)).

Mijn belangrijkste pleidooi: Geen hoogbouw in de Buitenstad!

Uitvoering van dit plan in zijn huidige vorm leidt naar een historische ramp.

Op basis van alle bovengenoemde argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitenstad.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Ik verzoek u om mij van de verdere procedure op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

Jos Lammers

Waluwestraat 32

5301RH Zaltbommel

jos_lammers@hotmail.com

telefoon: 0418 - 51 45 47