

Inspiraakverslag bestemmingsplan 'Buitenstad Zaltbommel'

29 juni 2021

Gevolgde procedure:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 7 juli t/m 16 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn waren geïnteresseerden in de gelegenheid om een inspraakreactie te geven. Op 25 augustus is een informatiebijeenkomst gehouden. Ook hier was de mogelijkheid om een (schriftelijke) inspraakreactie te geven op het plan.

Onderstaand zijn de inspraakreacties samengevat, met een reactie hierop van de gemeente.
Sommige reacties geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Deze zijn terug te vinden in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 van de toelichting op het bestemmingsplan is terug te vinden welke aanpassingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
1	520939	Stop Waalbommel, Schandelijk gezicht ook van de overzijde, Arrogantie ten top van projectontwikkelaar	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
1	522668	1. Past niet in de buitenstad,	1. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
1	522668	2. Van de eerste voorstellen is niets terug te vinden	2. In het bestemmingsplan is kort ingegaan op de totstandkoming van het ontwerp. Varianten en alternatieven zijn uitgebreid besproken. Het uiteindelijke resultaat het vastgestelde VO plan d.d. 19-6-2019.
1	522668	3. Zulke hoogte hoort hier niet en past niet in de omgeving	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
1	522668	4. Het historische stadsbeeld wordt verpest en vernietigd	4. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
1	522668	5. Minder woningen en appartementen	5. Het aantal woningen is een resultante van een afweging op een aantal factoren waaronder stedenbouwkunde, financiële haalbaarheid, fysieke mogelijkheden en woningbehoefte. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
1	522668	6. Meer naar binnen en niet in de Waal (niets geleerd van en met het hoge water)	6. Het bouwvlak van het nieuwe plan overschrijdt niet de huidige bouwmogelijkheden van het industriegebied. De bebouwing komt niet dicht bij het water van de Waal dan de bestaande bebouwing
1	522668	7.	7. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
1	522668	8.	8. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
1	522668	9. Steeds drukker Steenweg en nog meer parkeeroverlast	9. Onderdeel van het bestemmingsplan is een uitgebreid verkeersonderzoek. Daar waar nodig is worden aanpassingen aan de Gamerschedijk en de Steenweg gerealiseerd. Met deze aanpassingen wordt geconcludeerd dat het plan haalbaar is op dit aspect. Onderdeel van het verkeersonderzoek is een passende parkeeroplossing.
2	520941	Het huidige plan Buitenstad is te hoog en te massaal	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
3	520943	Stop Waalbommel, het plan is lelijk, massaal en te hoog. Geen verrijking voor Zaltbommel	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
4	520947	Het plan ontsiert beeld oude binnenstad en skyline Zaltbommel. Bouwstijl à la Zandstraat zou beter zijn	Het plan krijgt een eigen beeld dat is gebaseerd op de plek zelf (werf)
5	520949	Inspreker hecht veel waarde aan authentieke aanzicht van Zaltbommel vanaf het Water. Het ontwerp van blokkendozen valt hierbij uit de toon, evenals de hoogbouw.	Door de voorgenomen ontwikkeling zal het aanzicht vanaf het water in alle gevallen veranderen. De authenticiteit wordt gezocht in het industriële karakter van de voormalige werf.
6	521105	Plan zal zorgen voor verkeershinder door auto's die in en uitrijden. Verkeersdruk zal zwaar toenemen.	De ontsluiting van Buitenstad wordt gescheiden van het verkeer voor de supermarkten of het restaurant om problemen te voorkomen. Dit is echter niet iets wat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Dit komt bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde. Het bestemmingsplan maakt maximaal 300 woningen mogelijk binnen de bestemmingen woongebied en Gemengd. De capaciteit van de wegen is groot genoeg om het verkeer dat gegenereerd wordt door de nieuwbouw te kunnen afwikkelen. Verkeersveiligheid is voor de gemeente een belangrijk thema, er wordt alle moeite gedaan om verkeerskundig een juiste verkeersafwikkeling te maken. Maar dat is niet iets wat in het bestemmingsplan geregeld wordt. Dit heeft voor een groot deel te maken met de inrichting van de wegen en dat komt bij de uitwerking van de plannen aan de orde. In het bestemmingsplan wordt slechts aangegeven welke gronden gebruikt mogen worden voor verkeer.
6		Inspreker vraagt om meer parkeergelegenheid te realiseren, zodat dat niet ten koste gaat van natuurgebied Beersteeg West.	De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden in het plan.
6	521105	Omvang bouwwerk veel te groot, heeft vernietigend effect op pittoreske karakter oude binnenstad en haventje	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortbordurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad, de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
7	521110	Inspreker is niet tegen ontwikkelen van de locatie, maar vindt het plan te massaal en te hoog. Hoogbouw past niet bij Zaltbommel en is onacceptabel. De gemeente wordt verzocht het plan aan te passen, zodat het beter aansluit bij de binnenstad en minder hoog wordt.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha). De hoogteaccenten sluiten aan bij het industriële karakter van de werf en zoekt eerder
8	521277	Het is een onzinnig dwaas plan zonder oog voor historisch industrieel erfgoed	het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan hebben juist veel oog voor het historisch industrieel erfgoed: inspiratie voor de uitwerking voor zowel de architectuur als de buitenruimte is de voormalige scheepswerf.
9	521303	Inspreker vindt het plan te hoog en te massaal en vraagt zich af of er nog andere voorstellen gedaan worden.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Er worden geen andere voorstellen gedaan, wel worden delen van het plan nader onderzocht
10	521433	Insprekers vinden het plan afschuwelijk en wanstaltig	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring
11	521560	Inspreker vindt dat het plan niet past in het front van een oude vestingstad: het zicht op de stad wordt afgesloten en door de hoogte en breedte van de geplande gebouwen is het uitzicht vanaf de stad en de wandelkaden op de omgeving weg.	Het front van de oude vestingstad blijft behouden. De nieuwe bebouwing staat er niet voor maar ligt er ten westen van. Vanaf de stad is er momenteel ook geen doorzicht 'door de planlocatie' naar de omgeving daarachter. Het plan maakt door nieuwe wandelroutes juist veel nieuwe zichtlijnen op de stad en rivier mogelijk.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
12	521679	Inspreker vindt de plannen een aanslag op het oude centrum van Zaltbommel	Inspreker baseert haar oordeel op beelden die zij op Facebook zag. Hopelijk neemt zij ook kennis van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan en de visualisaties die momenteel nog in productie zijn. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha).
13	521684	Inspreker heeft veel vragen over de plannen:	De meeste van de gestelde vragen worden beantwoord in het bestemmingsplan (ontwerp en vastgesteld), het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Voor de overige vragen:
13	521684	Hoe hoog en breed wordt de bebouwing?	Zie bouwblokken en bouwhoogtes op verbeelding.
13	521684	Hoe wordt de ruimte onder de gebouwen gevuld	Onder de appartementen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Onder de woningen worden waarschijnlijk kruipruimten gemaakt.
13	521684	Wordt er rekening gehouden met groenvoorzieningen	Ja, deze worden opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.
13	521684	Hoeveel mensen kunnen minimaal 300.000 euro uitgeven voor een woning?	het prijsniveau van de woningen wordt nader bepaald maar is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
13	521684	Komen er ook betaalbare huurwoningen?	Er komen geen sociale huurwoningen in het plan. Of er huurwoningen in het plan komen is nog niet bekend.
13	521684	Waar en hoe komt de aansluiting op de Steenweg?	Zie verbeelding
13	521684	Is er bodemonderzoek gedaan en gekeken naar de gevolgen op lange termijn van 'ingepakte' vervuilde grond?	Dit wordt momenteel uitgevoerd. Plan zal voldoen aan eisen van bevoegd gezag (wet en regelgeving)
14	522162	Insprekers vinden de plannen teleurstellend vanwege de krappe straten en beperkte parkeergelegenheid, het gebrek aan tuinen of ten minste een terras om van het uitzicht te kunnen genieten. Het industriële ontwerp is doorgeschoten.	Op basis van historische motieven is de keuze gemaakt voor een werf karakter. Dat, alsmede het benodigde programma, maakt een stenig plan met veel aandacht voor de kwaliteit van openbaar groen en een prettige leefomgeving.
14	522165	Inspreker is verbaasd over de keuze voor 2 woontorens van 7 en 9 verdiepingen. Deze zullen in negatieve zin het gezicht van Zaltbommel gaan bepalen en zijn overal zichtbaar. De woontorens worden beschouwd als horizonvervuiling.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Op de landtong is het uitgangspunt dat het hoogteaccent 6 verdiepingen hoog is. Het bestemmingsplan zou daar maximaal in moeten voorzien. In de praktijk zijn binnen de maximale bouwhoogte van 27 meter (de vermeende 9 verdiepingen) maximaal 8 verdiepingen
14	522165	Inspreker vindt bepaalde elementen uit de plannen mooi, zoals hergebruik materiaal oude loods, herbouwen van de loods en behoud oud gebouw/werkplaats en de looproute langs de Waal.	Wij danken u voor uw positieve feedback op het plan.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
14	522162	De binnenstad heeft genoeg winkels en horeca (dat deels leegstaat). Laat de commercie in de binnenstad en beperk je hier tot een aantrekkelijke woonwijk.	Het niet-woningbouwprogramma is beperkt in omvang en is aanvullend op het bestaande. De aantrekkelijkheid van de nieuwe woonwijk is mede afhankelijk van de reuring die kan ontstaan op de Havendijk.
14	522165	Inspreker stelt voor een molen te herbouwen op het terrein voor het malen van meel. Dit is tevens goed voor bedrijvigheid en toerisme en herstelt het oude aanzicht van Zaltbommel in ere.	Een nieuwe molen is een leuk idee. Door de noodzaak van de inpassing van een zogeheten molenbiotop (een groot leeg gebied rondom de molen voor de vrije windvang) is het helaas niet realistisch.
15	522338	Er is zorg over de hoogte van de nieuwbouw, waardoor een te hoog en te massaal complex van woningen ontstaat, die niet past bij de architectuur van de binnenstad en ten koste gaat van het uitzicht. Dit leidt tot de volgende vragen/opmerkingen:	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
15	522338	Waarom is de hoogte van de nieuwbouw van het appartementencomplex hoger dan de huidige loods? Vorm en hoogte zou hier hetzelfde blijven?	In het bestemmingsplan is er van uit gegaan dat het bestaande volume terugkeert op de sokkel in plaats van het oorspronkelijke maaiveld. In het bestemmingsplan zal de hoogte van de bestaande loods worden aangehouden plus de 1,5m1 extra hoogte van het maaiveld vanwege de waterveiligheid. In aanzicht zal de loods vanaf de sokkel hetzelfde volume hebben.
15	522338	Waarom is de bouwhoogte van de 'shed' rechts naast de loods hoger dan de bestaande bouw? Het gebouw zou gehandhaafd blijven, dus hoeft de bouwhoogte niet hoger te zijn.	I.v.m. waterveiligheidsproblematiek en overleg hierover met de Veiligheidsregio is het nog niet zeker dat het behouden kan worden. Een alternatieve optie voor de landtong is in overleg met de veiligheidsregio uitgewerkt en zal onderdeel worden van het stedenbouwkundig ontwerp. In het bestemmingsplan wordt hier rekening mee gehouden.
15	522338	De huidige voorgestelde bouwhoogte voor de landtong is veel te hoog en niet passend bij de rest het aanblik vanuit de binnenstad vanaf Bolwerk de Kat. Dit is niet zoals afgesproken in de klankbordgroep, waar een oplossing gepresenteerd werd met een complex dat minder hoog zou zijn dan het complex op de andere punt en slechts iets hoger zijn dan de huidige loods.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha).

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
15	522338	Hetzelfde geldt voor het appartementencomplex direct tegenover Busker met 9 bouwlagen, dat 9 meter hoger wordt dan de huidige loods.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha).
15	522338	Insprekers dachten dat de kantoorwoning behouden zou blijven, maar op de tekening wordt gesproken van een bouwhoogte die 13,65 meter hoger is dan wat nu het geval is. Wordt dit opnieuw opgebouwd? Waarom wordt dit hoger? Dit is vanuit verschillende zichtpunten vanuit de stad onacceptabel.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha). Aangenomen wordt dat met 'kantoorwoning' het kantoorpand zelf wordt bedoeld. Het behoud van de woning ten zuiden van het kantoorpand is nooit sprake geweest. Het beeld van het kantoorpand wordt herkenbaar teruggebracht in een nieuwe ontwikkeling, hetzij door behoud of door nieuwbouw. Achter het kantoor is voorzien in een appartementengebouw van 5 lagen. Als accent markeert het de plek van het kantoor en brengt het afwisseling in bouwhoogtes langs de Havendijk. De maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met die 5 bouwlagen
15	522338	Alle huizenblokken worden voorgesteld met maximaal 4 woonlagen (20.15/22.15 m NAP). Dit is slechts 3 meter lager dan de hoogte van de huidige loods, waardoor de huizenblokken potentieel onderdeel worden van een massaal blok hoogbouw. Dit moet aangepast of er moeten duidelijker afspraken komen over de verhouding 4 bouwlagen versus minder dan 4 bouwlagen. Dit is niet acceptabel.	Het is inderdaad niet de bedoeling dat alle gebouwen 4 verdiepingen hebben. Om afwisseling in het plan te creëren zijn in het beeldkwaliteitsplan regels opgenomen over de gewenste afwisseling van bouwhoogten tussen de verschillende bouwblokken.
16	522379	De plannen zijn ingrijpend voor de huidige bewoners op de korte en lange termijn.	de (ruimtelijke) verantwoording van het plan is te vinden in het bestemmingsplan. Inspreker kan hierover indien gewenst een mondelinge toelichting krijgen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
16	522379	Waarom moet er zo veel en zo hoog gebouwd worden?	het aantal woningen is een resultante van een afweging op een aantal factoren waaronder stedenbouwkunde, financiële haalbaarheid, fysieke mogelijkheden en woningbehoefte. Het aantal woningen (300) is geen doelstelling maar een maximum op basis van het gewenste ruimtelijke beeld. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
16	522379	Door dit project komt de historische binnenstad van Zaltbommel in de verdrukking	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha). Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
17	522385	Er wordt door de ontwikkelaar geen rekening gehouden met de leefomgeving, geluidsoverlast, milieu, historie, woonplezier en wensen van bewoners.	Het is niet helemaal duidelijk wat inspreker hier precies mee bedoelt: In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gekeken naar alle omgevings- en milieuaspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang zijn voor zowel Buitenstad als de omgeving (waaronder de Binnenstad). Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig programma van eisen/beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan hoe de plannen voor buitenstad tot stand zijn gekomen en hoe zich dat verhoudt tot de bestaande, historische binnenstad. Over het woonplezier en de wensen van toekomstige bewoners kunnen geen uitspraken worden gedaan, aangezien nog niet bekend is wie dat zullen zijn. Aangenomen wordt dat mensen zonder interesse op deze locatie geen woning zullen kopen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
17	522385	Inspreker vindt de plannen te massief, te hoog en er wordt geen rekening gehouden met de historie van Zaltbommel	het aantal woningen is een resultante van een afweging op een aantal factoren waaronder stedenbouwkunde, financiële haalbaarheid, fysieke mogelijkheden en woningbehoefte. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
18	522386	Inspreker vindt het een prachtig plan, maar mist wel een loopbrug in de haven om van het bolwerk naar de nieuwe buitenstad te komen.	Dank voor de positieve reactie op het plan. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en geeft kaders waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden. Momenteel wordt onderzocht of een brug haalbaar is. Vooralsnog is deze mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. Zowel in de bestemming Groen-2 als in de bestemming Water is een brug toegestaan.
19	522518	Inspreker vindt dat de plannen er goed uitzien en vraagt zich af of Bolwerk de Kat daar ook een rol in kan spelen (bijvoorbeeld een hoefijzervormig appartementengebouw met uitzicht op de rivier en parkeerruimte aan de achterzijde ter plaatse van de dijkhuizen met een kelder)	Dank voor de positieve reactie op het plan. Bolwerk de Kat behoort niet tot het plangebied van de ontwikkeling Buitenstad. We hebben daarom ook niet afgewogen of nieuwbouw aldaar gewenst is.
19	522518	Ten aanzien van de plannen voor een brug bij de havenmond: Maak die vanaf het eind van de landtong van Buitenstad naar Bolwerk de Kat. De nieuwe bewoners van Buitenstad kunnen dan binnen mum van tijd in de binnenstad zijn en cruiseschepen kunnen ongehinderd aanleggen op de mooi ongeknapte kademuur	Op basis van dit bestemmingsplan kan een brug gerealiseerd worden. Dit valt echter buiten de reikwijdte van de plannen voor Buitenstad.
20	522612	Inspreker vindt dat de plannen voor Buitenstad vallen in een reeks van mega-ontwikkeling: te groot, te hoog, te massaal. Dit gaat ten koste van het eens zo prachtige kleine stadje.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
21	522661	Inspreker vindt dat plannen afbreuk doen aan stukje historie en erfgoed.	het beeldkwaliteitsplan heeft juist veel oog voor het historisch industrieel erfgoed: inspiratie voor de uitwerking voor zowel de architectuur als de buitenruimte is de voormalige scheepswerf.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
22	522662	Het plan is veel te massaal en met name veel te hoog en niet passend bij een mooie vestingstad als Zaltbommel	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit', wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
23	522664	Natuur: In 5.9 staat dat er geen toename verwacht wordt van stikstofdepositie. Inspreker maakt hier bezwaar tegen: er komt meer verkeer, dus ook een toename van stikstofdepositie. Daarnaast heeft het verkeer impact op het natuurgebied en de volkstuinten en worden in het plan geen mitigerende maatregelen getroffen om die impact te minimaliseren.	Een toename van verkeer zorgt inderdaad voor een toename van stikstofdepositie. Door Witteveen en Bos is voor het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De berekende emissies zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. Hiermee is berekend dat de emissie op verschillende Natura 2000-gebieden een depositie groter dan 0,005 mol/ha/jaar zal hebben, maar dat de kritische waarde van 0,1 niet wordt overschreden. Vervolgens is gekeken naar hoe deze toename zich verhoudt tot de situatie waarin Buitenstad niet gebouwd zou worden. Dan blijkt dat de stikstofdepositie niet significant minder is. De ontwikkeling van Buitenstad heeft dus geen significante gevolgen voor Natura-2000 gebied. Er geldt wel een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming omdat er gebruik wordt gemaakt van interne saldering. Deze vergunning is niet noodzakelijk voor een bestemmingsplan, omdat dat geen activiteit is met natuureffecten, maar moet worden aangevraagd voor een bouwplan. Daarnaast worden voor de kerkuil en vleermuizen die in gebied zijn waargenomen, mitigerende maatregelen getroffen. Ook wordt bij het uitwerken van de plannen gekeken naar mogelijkheden om Buitenstad duurzaam te ontwikkelen. Dit is echter niet iets wat geregeld wordt in het bestemmingsplan.
23	522664	Uitvoerbaarheid: Hoe borgt de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het plan?	De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in §7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.
23	522664	Ontbrekende informatie: Er ontbreekt informatie in het plan, die mogelijk waardevol kan zijn voor de beoordeling.	Het gaat hier om het voorontwerp, bij de vaststelling van het plan moet alle informatie die nodig is voor het bestemmingsplan en nu nog ontbreekt, in het plan zijn verwerkt. Een voorontwerp is met name bedoeld om te informeren en te polsen hoe bewoners en andere geïnteresseerden tegen de plannen aankijken, of er zaken vergeten zijn of meer aandacht behoeven.
23	522664	1. Algemeen: Hoe wil de gemeente grip houden op de kwaliteit van leven in de huidige binnenstad.	1. Deze vraag heeft geen betrekking op het plan Buitenstad
23	522664	2. Hoe verhoudt dit plan zich tot lange termijn doelstellingen op het gebied van Wonen, werken en leven in de Vestingstad Zaltbommel.	2. We hebben onderzocht wat de effecten zijn van de Buitenstad op de naastgelegen binnenstad. Er zal geen sprake zijn van overmatige concurrentie op woon- en commercieel gebied. Sterker nog, de nieuwe functies van de Buitenstad en de binnenstad versterken elkaar. De Buitenstad is een positieve toevoeging aan het woon-, werk- en leefklimaat van de vestingstad Zaltbommel.
23	522664	3. Hoe verhoudt dit bestemmingsplan zich tot de ontwikkeling van de vestingstad als geheel.	3. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
23	522664	4. De cohesie van dit plan met andere plannen ontbreekt.	4. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
23	522664	Openbare ruimte: In paragraaf 4.2.2 staat dat de ontsluiting van Buitenstad plaats zal vinden via de Gamerschedijk / Steenweg en wordt gesproken over verkeer 'buiten de spits'. Hoe wordt omgegaan met verkeer in de spits, het weekend en op feestdagen? De huidige verkeerssituatie is al complex en gevaarlijk genoeg, zelfs zonder 360 extra woningen.	In het verkeersonderzoek is gekeken naar de totale gevolgen van de toename van verkeer door de ontwikkeling van Buitenstad, niet alleen naar het verkeer buiten de spits. De tekst waarnaar verwezen wordt, is opgenomen om duiding te geven aan de betekenis van een vlotte verbinding met de N322 en de A2 (circa 5 minuten rijden buiten de spits). Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersstroom kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
23	522664	Mobiliteit: er worden in 5.1.3. aannames gedaan over de mobiliteit. Dat wil echter niet zeggen dat dit daadwerkelijk ook zo is. En het gedrag van bewoners is niet makkelijk te beïnvloeden. Mogelijke maatregelen zouden in het plan opgenomen kunnen worden om ze concreet te maken.	Het verkeersonderzoek berust inderdaad op aannames en prognoses, waarmee een goed beeld verkregen kan worden van de gevolgen van een ontwikkeling op de omgeving. Dat geeft geen garantie voor de toekomst, maar een andere mogelijkheid is er niet. Als op enig moment in de toekomst blijkt dat de aannames niet kloppen, zal het mobiliteitsbeleid hierop aangepast moeten worden. Bij de uitwerking van de plannen voor Buitenstad wordt ook nagedacht over mobiliteitsbeleid en mogelijkheden om het aantal auto's en autobewegingen terug te brengen. Dit is echter niet iets dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Tot die tijd is uitgangspunt dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren op de omgeving.
23	522664	Inspreker is van mening dat Buitenstad een goede ontwikkeling en verbetering kan zijn van de vestingstad, maar heeft wel vraagtekens bij de plannen.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
23	522664	Ruimtelijke karakteristiek: bebouwing wordt hoger dan wat er nu staat. Plan zal zeker leiden tot impact op uitzicht op vestingstad vanuit Gameren en Haften. Het aangezicht is beschermd stadgezicht en het plan lijkt de zichtlijnen hierop te verstoren.	In het plan is geprobeerd het uitzicht op de vestingstad zoveel mogelijk te behouden, maar uiteraard worden er nieuwe elementen aan dat beeld toegevoegd. Omgekeerd ontstaan er vanuit het plangebied interessante nieuwe zichtlijnen op de vestingstad, zoals vanaf het nieuwe park op de kop van de landtong.
24	522670	Inspreker is tegen het besluit voorontwerpbestemmingsplan Buitenstad. Dit mag nooit doorgaan.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
25	522672	De basishoogte van de bouwblokken is hoger dan het hoogste gebouw in de oude stad. Er is geen evenwicht in een schaal die nog goed past bij de bestaande stad. Met name het appartementengebouw zal landschappelijk in het rivierengebied een storend element zijn.	De 'basishoogte' is 2 tot 4 bouwlagen hetgeen zich naar ons idee goed tot de stad verhoudt. De hogere appartementengebouwen sluiten passend aan op de grote schaal en weidse ruimte van de rivier. De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8.
25	522672	Het appartementengebouw verhindert het gewenste zicht op de rivier vanuit de wijk en de ruimte tussen gebouw en water ligt altijd in de schaduw. Hierdoor is het een obstakel voor recreatie van de bewoners en toeristen (recreatie in de zon aan de rivier)	Omdat het een verticaal accent betreft is het maar een beperkte 'blokkade' van het zicht vanuit de wijk. De zichtrelaties worden overigens met name gemaakt via de straten dwars op het water. De schaduwvorming in de uiterwaarde is gering in relatie tot de maat van de uiterwaarde (naast de schaduw schijnt nog altijd de zon).
25	522672	De gemeente hield in Waluwe vast aan laagbouw, daar had hoogbouw mogelijk geweest. Nu komt er pal naast de oude stad een hoge wijk, waardoor het subtielere gezicht op de oude stad overheerst wordt.	Het realiseren van appartementen past beter bij de beoogde doelgroepen voor Buitenstad dan bij het buitenstedelijk wonen in de Waluwe.
25	522672	Het is een goede zaak om de herinnering aan het industrieel verleden van het terrein levend te houden, maar het volume en de contouren van de bouwhal zijn een slechte keuze. De werfgebouwen zijn doelbewust buiten het beschermd stadgezicht gelaten, omdat de cultuurhistorische kwaliteit van ondergeschikt belang was.	Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'.
26	552674	Graag aandacht voor het aantal appartementen dat op de bovenste etage van de woontorens gerealiseerd gaat worden. Het zou jammer zijn als dat slechts voorbehouden is aan enkelen met voldoende geld.	Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor noodzakelijk. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverduunning' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen. dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project. Momenteel wordt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan uitgewerkt. Hierna gaan architecten aan de slag met de ontwerpen voor de afzonderlijke gebouwen. Hierbij zal ook het aantal en soort woningen worden bepaald. De woningen op de bovenste verdieping zullen het meest aantrekkelijk zijn en daarom niet de goedkoopste.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
27	522687	De plannen zijn te massaal en te hoog. Staan totaal niet in verhouding met de mens.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
28	522811	De plannen geven op termijn problemen met de waterhuishouding van de Waal (bouwen in de rivierbedding, waardoor de doorstroom minder wordt en is niet wenselijk)	De locatie Buitenstad is in de huidige situatie reeds bebouwd en wordt al sinds jaar en dag gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid. Mogelijke effecten op de waterhuishouding van de Waal zijn door de transformatie naar wonen niet anders dan nu het geval is. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen.
28	522811	De plannen zijn te hoog en passen niet bij het karakter van de oude, monumentale binnenstad	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
28	522811	De plannen zijn te massaal en inspreker vraagt zich af of er gekeken is naar de behoefte aan zoveel woningen in deze prijsklasse	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha). Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunding' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen.
29	522843	Hoogbouw in Buitenstad zal ten koste gaan van het unieke karakter van Zaltbommel en zorgen voor een ongewenste isolatie van de stadskern. Ook wordt het aanblik van de stad ernstig verstoord. Geef de voorkeur aan bebouwing in lijn met de huidige zichtlijnen, zodat een evenwichtiger beeld ontstaat en meer een geheel gevormd wordt met de rest van de binnenstad.	In zoverre 'isolatie' uitgelegd wordt als uitzondering ten opzichte van zijn omgeving is hier bewust gekozen voor een ander beeld dan voor de binnenstad. De huidige zichtlijnen zijn er niet of slechts in beperkte mate. Daarom wordt de kop van de landtong open en publiek gehouden en de grote hal in het verlengde van de Havendijk opengetrokken zodat er zichtlijnen naar de Waal ontstaan. Ook langs de Werkhaven ontstaat middels de nieuwe kade een monumentale zichtlijn op de Werkhaven en de Waal. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare
30	523449	Het plan is ambitieus, de renovatie van het gebied wenselijk en uitbreiding van de woningen mogelijk, maar ... Een voorlopige goedkeuring van het plan lijkt prematuur, gezien de zaken die nog niet zijn ingevuld	Het bestemmingsplan in nu in de voorontwerpfase. Daadwerkelijke besluitvorming vindt plaats over het ontwerpbestemmingsplan en op een later moment het vaststellen van het bestemmingsplan.
30	523449	Een voorlopige goedkeuring van het plan lijkt prematuur, gezien de zaken die nog niet zijn ingevuld	Het bestemmingsplan in nu in de voorontwerpfase. Daadwerkelijke besluitvorming vindt plaats over het ontwerpbestemmingsplan en op een later moment het vaststellen van het bestemmingsplan.
30	523449	Het weghalen van parkeerplaatsen in de haven is een onzalig plan. Er wordt geen alternatief geboden en bezoekers van de haven kunnen niet meer parkeren.	De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
30	523449	De doelgroep zou bestaan uit bewoners van Zaltbommel die willen verhuizen uit een oudere gezinswoning. Verwachting is dat vooral welgestelden van buiten Zaltbommel interesse zullen hebben.	Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor noodzakelijk. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunning' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen. dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project
30	523449	De plannen voor het gasvrij opleveren van woningen/appartementen wordt gemist.	Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) in werking getreden, waarmee de gasaansluitingsplicht voor nieuwbouw is komen te vervallen. Dit betekent dat nieuwbouw niet mag worden aangesloten op het gasnet. Deze wet geeft dus een verplichting om gasloos te bouwen.
30	523449	Graag meer onderbouwing van de uitspraak dat bouwen in de uiterwaarden geen invloed heeft op de waterstand en welke oplossingen bedacht zijn voor bewoners met hoog water.	Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door een primaire waterkering, de Gamerschedijk. Als het gaat om waterveiligheid en de waterhuishouding van het gebied, is de gemeente verantwoordelijk. Zij heeft hiervoor een overstromingsnorm vastgesteld van 1x per 250 jaar. Voor dijkversterkingen wordt in een groot deel van de gevallen uitgegaan van een levensduur van ca. 50 jaar. Dat betekent voor Buitenstad dat 2070 het zichtjaar is, dat is maatgevend voor het bepalen van de waterveilige hoogte. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoogte van NAP +8,50 gesproken kan worden van een waterveilige hoogte. In de huidige situatie ligt het maaiveld gemiddeld op NAP+ 7,0 m. Een ophoging van ongeveer 1,5 meter is noodzakelijk. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen. Voor het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle concrete maatregelen al bekend zijn. Dat gebeurt bij de verdere uitwerking van de plannen
30	523449	Er werd bij presentatie verdoezeld dat de geplande hoogbouw nogal schril gaat afsteken bij de skyline van Zaltbommel. Als bestaande loods leidraad is, is 5 bouwlagen het maximum.	Bij de presentatie (inloopavond) was een duidelijke maquette aanwezig met een realistische weergave van de bouwhoogten, ook ten opzichte van de binnenstad. De loods is op te vatten als een horizontaal accent, terwijl de verticale accenten respectievelijk 1 en 3 bouwlagen hoger zijn.
30	523449	Het tonen van referentiebeelden wil niet zeggen dat het uiteindelijk ook zo gebouwd wordt.	Dat klopt, maar in het (bindende) beeldkwaliteitsplan zal beschreven worden hoe toetsing van de afzonderlijke bouwplannen aan die beeldkwaliteit procesmatig geborgd zal worden.
31	523450	Zaltbommel is van de Bommelaren en niet van een toevallige projectontwikkelaar. Het terrein zou teruggegeven moeten worden aan de natuur.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen
31		Als er dan toch gebouwd gaat worden, dan minder hoog en de hoogste niet direct aan de Waal. Zorg voor goede ontsluiting langs de Lidl, zodat mooie boulevards ontstaan zonder auto's en als de bottleneck van de rivier groter wordt, neem dan verantwoordelijkheid t.o.v. van mensen bovenstrooms van Zaltbommel	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
32	523451	De zonsondergang van de woningen aan de Molenwal zal worden afgeschermd door de bebouwing van de Buitenstad.	Dit gaat niet over bezonning, maar over uitzicht: U heeft gelijk als u stelt dat uw uitzicht verandert door de komst van Buitenstad. Echter, er bestaat in Nederland niet zoiets als het recht op vrij uitzicht. Daarbij geldt voor Buitenstad nu geen bestemmingsplan en is het nu ook al mogelijk om meer bebouwing op te richten. In dat geval zou het uitzicht ook verloren gaan. Andere formulering (gemeente): Het uitzicht (op de zonsondergang) verandert inderdaad door de komst van de Buitenstad. Het afschermen van de zon (behoudens schaduwwerking en lichtinval) is geen ruimtelijke belemmering en is te verwachten in een stedelijke omgeving. Bovendien zijn de bouw mogelijkheden in het plangebied al zodanig dat daar bebouwing mogelijk is die de zonsondergang zouden kunnen afschermen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
32	523451	De Buitenstad zal de binnenstad overschaduwen en in de vergetelheid brengen. De identiteit van de stad zal verdwijnen. Geef de Buitenstad lucht, zichtlijnen en lijnen die passen bij de binnenstad.	De binnenstad is in onze mening té sterk en bijzonder om zich te laten overvleugelen door het plan zoals het er nu ligt. Buitenstad zal deze juist versterken (draakkracht voorzieningenniveau, differentiatie woningaanbod, etc). In de plannen is uitdrukkelijk rekening gehouden met vele nieuwe zichtlijnen.
33	523502	Natuur en groen en waterveiligheid verhouden zich niet met intensieve bebouwing.	De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen gerealiseerd moet worden. In het stedenbouwkundig plan wordt voor Buitenstad rekening gehouden met 22.550 m2 gebruiksgroen en is daarmee in overeenstemming met het beleid. De uiterwaarde langs de Waal is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en heeft daarom een aparte bestemming (Groen-1), gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en de instandhouding van een ecologische verbingszone. Ook wordt bij de planvorming zorgvuldig gekeken naast het aspect waterveiligheid. De verhouding Natuur, groen en waterveiligheid wordt door de ontwikkeling van Buitenstad zeker niet minder en waarschijnlijk zelfs beter.
33	523502	Aandacht voor leefbaarheid in de wijk, bv. door veel groen en open bebouwing. Autovrij/verkeersluw, verboden voor scooters en fietsenstalling aan de rand, almede de parkeerplaatsen.	In het bestemmingsplan worden de kaders gegeven voor de ontwikkeling van Buitenstad. Hoe de nieuwe woonwijk er uiteindelijk uit komt te zien en hoe de openbare ruimte ingericht zal worden, is nu nog niet bekend. Daar wordt nog aan gewerkt. Het stedenbouwkundig programma van eisen/beeldkwaliteitsplan dient hierbij als leidraad. Leefbaarheid vormt een belangrijk thema voor de verdere uitwerking van de plannen. Ook moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het beleid van de gemeente heeft als uitgangspunt dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag op de omgeving. Hierover zijn door de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.
33	523502	Verder bouwen op wat al aanwezig is. De stijl van het waterfront moet passen bij de stad en de plek. Open, vooral laagbouw, diversiteit, haven als hotspot.	De stijl past eerder bij de plek ('werf') dan bij de stad (vanuit een gewenst verschil tussen binnen- en buitenstad). De bouwblokken in Buitenstad zijn gemiddeld (in aaneengesloten oppervlakte) kleiner dan die van de binnenstad, terwijl de straten over het algemeen breder worden.
33	523502	Meer aandacht voor historisch erfgoed van de locatie.	hier is nadrukkelijk rekening mee gehouden, zowel met betrekking tot de vestingstad als tot de voormalige werf.
34	523503	Voer de vervuilde grond af.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
34	523503	Historisch besef laten overheersen, geef het een karakteristieke Bommelse uitstraling. De massieve hoogbouw en niet voldoende doordachte gevolgen voor de rivier doen hier afbreuk aan.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit', wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Het historisch besef komt tot uitdrukking in de keuze voor het thema 'Werk'. Ook die was onderdeel van de 'Bommelse uitstraling'. Door de relatie tussen bebouwd oppervlak en
35	523504	Idem inspraakreactie nr. 34.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
36	523504	Aldus de website van Vereniging Vestingstad is het proces van het voorontwerpbestemmingsplan niet goed verlopen.	Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan zijn alle noodzakelijke procedurestappen gemaakt. Bovendien is de procedure zorgvuldig afgewogen en besproken met betrokkenen (onder andere de klankbordgroep).

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
36	523504	Grote blokken bebouwing zijn niet mooi.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) De stijl past eerder bij de plek ('werf') dan bij de stad (vanuit een gewenst verschil tussen binnen- en buitenstad). De bouwblokken in Buitenstad zijn gemiddeld (in aaneengesloten oppervlakte) kleiner dan die van de binnenstad, terwijl de straten over het algemeen breder
37	523778	Inspreker is kritisch op de stappen die het college neemt bij het invullen van de Buitenstad. Er lijkt heel voortvarend gewerkt te worden, vrees is dat dit project achtergelaten wordt in verwarring.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
37	523778	Het plan leest als een reclamefolder, waaruit blijkt dat de ontwikkelaar zijn marketing laat doorklinken.	Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument van de gemeente om ontwikkelingen mogelijk te maken. We zien besluitvorming op dit bestemmingsplan als een onafhankelijke bevoegdheid van ons gemeentebestuur.
37	523778	De beschrijving van het vooroverlegtraject strookt niet met de procedure van de afgelopen jaren. De meeste vragen zijn niet beantwoord en alternatieve plannen zijn ter zijde geschoven.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
37	523778	Er moet een archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullends archeologische onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project
37	523778	De lelijke industriële stijl wordt gebruikt om de woonkazernes een plaats te geven.	De industriële stijl is gebruikt om het karakter van een werf tot uitdrukking te brengen.
37	523778	De beschrijving van het hoge silogebouw is gezocht om het woonvolume te onderbouwen.	van een hoogteaccent was al sprake in het SPvE. 'Silo' is daarna bedacht als referentie voor de beoogde beeldkwaliteit.
37	523778	De vervangende bouw voor de hal moet anders, zodat er tussendoor gekeken kan worden.	Vanuit de openbare ruimte ontstaat een doorzicht naar de rivier ter plaatse van de twee portiekontsluitingen. De kop van de hal, in het verlengde van de Havendijk, wordt een open overdekt plein met royaal uitzicht op rivier én binnenstad.
37	523778	Het is onlogisch en niet mooi om precies op de grens van het beschermd stadsgezicht een moderne woontoren te plaatsen.	Modern' is niet het beeld dat nagestreefd wordt. Er wordt gezocht naar een beeld dat recht doet aan het werkkarakter.
37	523778	Het plan mag contrasteren, maar mag nooit over de binnenstad heersen. De beide woontorens moeten verdwijnen.	De binnenstad is in onze mening té sterk en bijzonder om zich te laten overvleugelen door het plan zoals het er nu ligt. Buitenstad zal deze juist versterken (draakkracht voorzieningenniveau, differentiatie woningaanbod, etc). In de plannen is uitdrukkelijk rekening gehouden met vele nieuwe zichtlijnen. De woontorens dragen bij aan variatie en diversiteit van het beeld van Buitenstad.
38	523779	Bouwhistorisch en archeologisch onderzoek: er moet worden gestreefd naar behoud van waardevolle onderdelen in het gebied. Daarnaast moet er archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullends archeologische onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
38	523779	Water en veiligheid: er wordt gebouwd in het knelpunt van de Waal, terwijl er meer water op ons af zal komen.	De locatie Buitenstad is in de huidige situatie reeds bebouwd en wordt al sinds jaar en dag gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid. Mogelijke effecten op de waterhuishouding van de Waal zijn door de transformatie naar wonen niet anders dan nu het geval is. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen.
38	523779	Er moet een milieueffectrapportage worden uitgevoerd.	De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. . In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie D 11.2 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor de categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling op de locatie Buitenstad Zaltbommel, waarbij tevens een aantal commerciële activiteiten mogelijk gemaakt worden. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 300 woningen en maximaal 3.000 m2 aan gemengde functies, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. De omvang van de ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden van 100 ha, 2.000 woningen en 200.000 m2 bedrijfsvloeroppervlak. Dit betekent dat er in dit geval geen directe mer plicht of mer beoordelingsplicht bestaat, maar dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.
38	523779	Graag sociale woningbouw opnemen in het plan.	De Raad heeft besloten om geen sociale woningbouw op te nemen in de Buitenstad. Het is een doel van de gemeente om in de gemeente voldoende sociale huurwoningen te realiseren om de vraag daarnaar redelijkerwijs te kunnen bedienen. Daarvoor hoeft niet in elk woningbouwplan sociale woningbouw gerealiseerd te worden. Samen met onze woningcorporaties streven we in de gemeente Zaltbommel naar een voldoende aantal sociale huurwoningen.
38	523779	Beschermd stadsgezicht: het is buiten de orde om het gezicht op de stad door o.m. hoogbouw weg te poetsen.	de appartementen staan niet vóór maar náást de binnenstad. Uiteraard is er vanaf de overkant van de Waal, verder naar het westen altijd een standpunt mogelijk waarbij de appartementen voor het stadsbeeld schuiven.
39	523780	Aantal woningen niet consequent.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn per abuis verschillende aantallen woningen genoemd. Het betreft circa 300 woningen. Dit wordt hersteld in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan.
39	523780	Onderzoek luchtkwaliteit scheepvaart mist.	Het belangrijkste toetsingskader voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen wordt voor luchtkwaliteit gevormd door de Wet milieubeheer. De voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen zijn opgenomen in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl). Deze regeling legt onder andere de standaardrekenmethoden vast waarmee de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit worden berekend. Het klopt dat er geen separaat onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit in relatie tot scheepvaart. Er is onderzoek gedaan naar de planinvloeden (dus de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit vanwege extra verkeer) en in algemene zin is gekeken naar de optredende concentraties, met name op basis van de achtergrondconcentraties (waar alle relevante bronnen aan bijdragen). De achtergrondconcentraties liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden. De relevante emissies worden veroorzaakt door wegverkeer, scheepvaart is voor deze locatie in niet betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit scheepvaart is daarom niet nodig.
39	523780	Conclusie archeologie klopt niet met de verwachting.	Het is niet helemaal duidelijk wat bedoeld wordt. Archeologisch vooronderzoek wijst uit dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om onduidelijkheid weg te nemen, zal gelijktijdig met het milieuhygiënisch bodemonderzoek, onderzocht worden wat de dikte is van de ophooglaag.
39	523780	Het industrieel erfgoed wordt door onvoldoende onderzoek verwoest. Laat hal en kantoor staan.	Er is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de waarde van het aanwezige culturele erfgoed. Wat bewaard kan worden wordt ook behouden of hergebruikt. De industriële en cultuurhistorische waarde is het belangrijkste uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. De hal en het kantoor kunnen in hun huidige vorm niet behouden blijven.
39	523780	Voor beschermd stadsgezicht is bouwhistorisch onderzoek nodig, dat mist.	Er is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de waarde van het aanwezige culturele erfgoed. Wat bewaard kan worden wordt ook behouden of hergebruikt. De industriële en cultuurhistorische waarde is het belangrijkste uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. De hal en het kantoor kunnen in hun huidige vorm niet behouden blijven.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
40	523798	De Steenweg is niet geschikt om de volledige Buitenstad op te ontsluiten	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Verkeersveiligheid is voor de gemeente een belangrijk thema, er wordt alle moeite gedaan om verkeerskundig een juiste verkeersafwikkeling te maken. Maar dat is niet iets wat in het bestemmingsplan geregeld wordt. Dit heeft voor een groot deel te maken met de inrichting van de wegen en dat komt bij de uitwerking van de plannen aan de orde. In het bestemmingsplan wordt slechts aangegeven welke gronden gebruikt mogen worden voor verkeer.
41	523800	In plaats van bebouwing liever een groen gebied, zoals een park.	In financieel opzicht is een groen gebied zonder bebouwing geen optie. Er moet sprake zijn van een sluitende exploitatie. Bij de planvorming wordt veel aandacht geschonken aan een leefbare woonomgeving waarbij groenvoorzieningen een belangrijke rol spelen. De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen gerealiseerd moet worden. In het stedenbouwkundig plan wordt voor Buitenstad rekening gehouden met 22.550 m2 gebruiksgroen en is daarmee in overeenstemming met het beleid. De uiterwaarde langs de Waal is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en heeft daarom een aparte bestemming (Groen-1), gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en de instandhouding van een ecologische verbingszone. Ook wordt bij de planvorming zorgvuldig gekeken naast het aspect waterveiligheid. De verhouding Natuur, groen en waterveiligheid wordt door de ontwikkeling van Buitenstad zeker niet minder en waarschijnlijk zelfs beter.
41	523800	Het plan zorgt voor een verslechtering van de leefomgeving, m.n.. voor verkeer.	Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen. Voor het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle concrete maatregelen al bekend zijn. <u>Dat gebeurt bij de verdere uitwerking van de plannen.</u>
41	523800	Het plan is gevaarlijk vanwege hoogwater.	Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door een primaire waterkering, de Gamerschedijk. Als het gaat om waterveiligheid en de waterhuishouding van het gebied, is de gemeente verantwoordelijk. Zij heeft hiervoor een overstromingsnorm vastgesteld van 1x per 250 jaar. Voor dijkversterkingen wordt in een groot deel van de gevallen uitgegaan van een levensduur van ca. 50 jaar. Dat betekent voor Buitenstad dat 2070 het zichtjaar is, dat is maatgevend voor het bepalen van de waterveilige hoogte. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoogte van NAP +8,50 gesproken kan worden van een waterveilige hoogte. In de huidige situatie ligt het maaiveld gemiddeld op NAP+ 7,0 m. Een ophoging van ongeveer 1,5 meter is noodzakelijk.
41	523800	Door de Buitenstad in hoogbouw uit te voeren verandert het aanzicht van Zaltbommel op een negatieve manier. Het belemmert het uitzicht op de Waal en zorgt ervoor dat de stad vanaf de noordwestzijde niet meer is te zien.	Niet heel de Buitenstad is hoogbouw: in de 12 bouwvlekken zijn twee woongebouwen opgenomen die hoger zijn dan 5 bouwlagen. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de <u>gemeente actief ongepakt en uitgevoerd.</u>
42	523804	Wordt nagedacht over de kwaliteit van de kademuren en de kosten die daarbij komen kijken?	Er is door de gemeente aandacht voor de kwaliteit van de kademuren, maar niet binnen het kader van het bestemmingsplan. Er wordt op dit moment uitgegaan van het renoveren van kademuren.
42	523804	De grootschaligheid van het plan levert een gevaar op voor mens en natuur vanwege risico op hoog water.	De locatie Buitenstad is in de huidige situatie reeds bebouwd en wordt al sinds jaar en dag gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid. Mogelijke effecten op de waterhuishouding van de Waal zijn door de transformatie naar wonen niet anders dan nu het geval is. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen.
42	523804	Het gebied dient vrijgemaakt moeten worden van bebouwing en er zou meer ruimte gegeven moeten worden aan de rivier.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluchte nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
42	523804	De sanering van de verontreinigde grond zou door de vervuiler betaald moeten worden en niet bekostigd door de bouw van woningen.	De vervuiling die mogelijk in de grond aanwezig is, is het resultaat van een lange periode van gebruik als bedrijventerrein. Het is onmogelijk om te achterhalen wie wat heeft veroorzaakt. De vervuiler betaalt is hier dan ook geen optie. Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
43	523817	De bebouwing is te groot en te hoog.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
43	523817	Het zo makkelijk toestaan van moderne hoogbouw staat in contrast met de terughoudendheid die de gemeente heeft bij het verlenen van vergunningen voor particuliere verbouwing.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. Het betreft een volledige transformatie van een oude scheepswerf. Er wordt dus minder rekening gehouden te worden met direct aanliggende panden of percelen. Dit in contrast met bijvoorbeeld de binnenstad, waar belangen van omwonenden sterker meewegen bij een vergunningaanvraag.
43	523817	Handhaaf de huidige zichtlijnen.	Door de bestaande bebouwing en het gebruik van het terrein zijn er nauwelijks tot geen zichtlijnen vanaf de stad naar de Waal. Deze worden juist wel geïntroduceerd in het plan.
44	524040	Deze grootschalige uitbreiding met hoogbouw past niet bij het karakter van Zaltbommel. Laagbouw met historische uitstraling, groen en tussenruimte past beter.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
45	524074	7.2.1 toelichting: er is te weinig overleg geweest en de inspraak is grotendeels genegeerd.	Aanvullend aan het overleg met de klankbordgroep, zoals beschreven in §7.2.1. van de toelichting, is het voorontwerp van het bestemmingsplan 8 weken ter inzage gelegd en zijn er openbare informatiebijeenkomsten georganiseerd.
45	524074	3.4 toelichting: aanvullend archeologisch onderzoek is wel belangrijk.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullends archeologische onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project.
45	524074	3.3 toelichting: de schaal van het plan is te hoog en te groot t.o.v. die van de binnenstad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
46	524324	Het plan is te massaal en te hoog.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
46	524324	Het plan ruineert het aanzicht van de vestingstad vanaf het water.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de gemeente actief opgepakt en uitgevoerd.
47	524512	De vervuilde locatie dient gesaneerd te worden alvorens met de bouw te beginnen.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
48	524513	De vervuilde locatie dient gesaneerd te worden alvorens met de bouw te beginnen.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
48	524513	De slechte relatie met de binnenstad is schokkend. Dit komt door een sombere stijl, het verslechteren van het aanzicht vanaf de Waal en de hoogte van de bebouwing.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de gemeente actief opgepakt en uitgevoerd.
49	524533	Autoluwe straten zijn onveilig. Ontsluit het plan langs de Lidl.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
49	524533	Van de werf blijft weinig over, gemiste kans.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
49	524533	Hoewel buiten het beschermd stadsgezicht blijft daar weinig van over omdat het niet meer te zien is.	Vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
49	524533	De massale bebouwing tpv de werf past niet bij de vesting.	Vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoogte die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
50	524536	De naam 'Buitenstad' past niet bij het plan.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
			Over de definitieve benaming van het plan en het gebied wordt nog nagedacht.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
50	524536	Ontsluit via de Lidl. De boulevards langs het water zijn dan autovrij.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
50	524536	Voorwaarde in het bestemmingsplan dat de verontreinigde grond gesaneerd moet worden alvorens er gebouwd mag worden.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
50	524536	Van de werf blijft weinig over, gemiste kans.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
50	524536	Het gebouw (horizontaal element) dat in de plaats komt van de werf slaat nergens op. Maak er een mooi waalfront van.	Gedurende de gesprekken met inwoners uit de stad is ons gebleken dat juist de schaal volume van de bestaande hal wordt gewaardeerd. Om die reden keert het daarom ook terug in het plan. Het Waalfront wordt gevormd door dit gebouw in samenhang met de verschillende hogere én lagere gebouwen aan weerszijden daarvan.
50	524536	In het plan staan de hoge gebouwen aan de randen en de lage in het midden, zodat het een soort stadion lijkt.	De hogere gebouwen zijn met name gesitueerd aan de noordelijke rand van het plan aan de Waal. Voor de andere blokken geldt de afwisseling tussen 2 en 4 lagen zoals in het beeldkwaliteitsplan wordt vastgelegd. Het directiekantoor is daarop de uitzondering (5 lagen).
50	524536	Bouw voort op het werf-idee d.m.v. zichtlijnen, looplijnen en unieke gebouwen.	Dat is precies wat het plan beoogd.
50	524536	Vergeet het beschermde stadsgezicht niet. Geen horizontale elementen en zeker geen plumpe verticale elementen.	Het beschermd stadsgezicht heeft met name betrekking op de binnenstad. Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
51	524606	Art. 7 regels: zorgen over de milieusituatie. Perforaties van de bodem kunnen onomkeerbare gevolgen hebben.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
51	524606	2.1.2 toelichting: de transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw is op de aspecten veiligheid en ladderplicht onvoldoende onderbouwd.	Niet duidelijk welke aspecten hier worden bedoeld. Er is onderzoek gedaan door Antea naar externe veiligheid en door STEC naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. De huidige wet- en regelgeving en beleid van de gemeente Zaltbommel zijn hierbij het uitgangspunt. Daaruit blijkt dat er een behoefte is.
51	524606	2.1.4 toelichting: het overdragen van het risico van bouwen in een vrijstellingsgebied zou niet moeten kunnen overgedragen worden van gemeente naar private partij.	De ontwikkeling van Buitenstad is een samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar. De gemeente blijft ten alle tijde eindverantwoordelijk en ziet toe dat alle regels strikt worden nageleefd.
51	524606	2.1.5 toelichting: er kan een verstoring van de leefomgeving van de binnenstad optreden.	Het is niet helemaal duidelijk wat inspreker hier precies mee bedoelt: In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gekeken naar alle omgevings- en milieuaspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang zijn voor zowel Buitenstad als de omgeving (waaronder de Binnenstad). Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig programma van eisen/beeldkwaliteitsplan aandacht besteed aan hoe de plannen voor buitenstad tot stand zijn gekomen en hoe zich dat verhoudt tot de bestaande, historische binnenstad.
51	524606	Art. 2 regels: het peil dient vastgesteld te worden.	Door Fugro en Witteveen+Bos is aan de hand van de zichtjaren van en in overleg met Rijkswaterstaat bepaald dat we voor het bestemmingsplan zullen uitgaan van de 8.50+ NAP. De hoogte van het peil wordt nader duidelijk gemaakt in de Watertoets en de Klimaatscan, beiden opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.
51	524606	Art. 13 regels: het historische karakter van lokale watergebonden industrie wordt aangetast.	Omdat de watergebonden industrie niet meer voorkomt op de locatie is er voor gekozen het karakter van de werf als leidraad te nemen voor het stedenbouwkundig plan, de buitenruimte en het beeldkwaliteitsplan.
51	524606	Art. 21 regels: overschrijdingen van 3 en 5 m kunnen leiden tot aanzienlijke visuele verstoring van het silhouet van de stad.	Een bestemmingsplan biedt kaders waarbinnen een ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Die kaders hebben betrekking op de hoofdlijnen en zien niet op details, zoals liftkokers, balkons enz. De concrete uitwerking van de plannen vindt in een latere fase plaats. Om te voorkomen dat voor iedere ondergeschikte afwijking, die dient ter verbetering van het eindresultaat, een kostbare en tijdrovende procedure doorlopen moet worden, is het gebruikelijk om in bestemmingsplannen een flexibiliteitsbepaling opgenomen, die een overschrijding mogelijk maakt ten behoeve van bijvoorbeeld liftschachten, uitkragingen enz. (bouwkundig ondergeschikt). De commissie Ruimtelijke kwaliteit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning beoordelen of het plan voldoet aan de welstandseisen.
52	524671	De Buitenstad hoort voor Zaltbommelse mensen te zijn. Een plan doorvoeren waarmee bewoners ongelukkig zijn is ondemocratisch.	De gemeenteraad van Zaltbommel heeft op 26 september 2013 ingestemd met het stedenbouwkundig programma van eisen voor Buitenstad Zaltbommel. Op basis hiervan is een VO stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij het uitwerken van de plannen is in het kader van burgerparticipatie en betrokkenheid van burgers sedert vele jaren een zogenaamde Klankbordgroep Buitenstad actief. Met deze Klankbordgroep, tegenwoordig bestaande uit een twintigtal betrokken en geïnteresseerde inwoners van Zaltbommel en omstreken, wordt door de gemeente Zaltbommel, de ontwikkelaar en stakeholders periodiek de dialoog aangegaan over de ontwikkelingen in de Buitenstad. Tevens is er met deze Klankbordgroep sprake van een vorm van coproductie (Participatieladder Burgerparticipatie, trede 2 en 3).
52	524671	Deze unieke plek wordt verpest door een projectontwikkelaar en bijbehorende eigenwijze architecten.	De plannen die worden al circa 8 jaar met de vele betrokken stadsbewoners (workshops, Dag van de Dijk, informatieavonden en vele klankbordgroepbijeenkomsten) en hebben daar in de planvorming hun voordeel mee gedaan.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
52	524671	De Buitenstad moet voor bezoekers net zo aantrekkelijk worden als de binnenstad.	Dat is het ook voornemen, maar op een andere manier aantrekkelijk, zowel qua beeld als programma.
52	524671	De Buitenstad dient bij de binnenstad te horen.	Op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumentenzorg is juist de keuze gemaakt om in Buitenstad niet de binnenstad te 'kopiëren'.
52	524671	De loodsen zijn industrieel erfgoed en verdienen een tweede leven.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
53	524686	Gevoel dat de gemeente zich laat leiden door de initiatiefnemer en zelf weinig ambitie heeft.	De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de gemeente actief opgepakt en uitgevoerd.
53	524686	Hoogbouw past niet bij Zaltbommel.	de keuze voor hoogteaccenten is gemaakt om contrasterende, nevenschikte schalen die eigen zijn aan een werf zichtbaar te maken.
53	524686	Hoogbouw geniet geen voorkeur, maar beter hoog en rank dan plomp en lomp.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
53	524686	Er is een gebrek aan ambitie. Het moet geen 'gewone' woonwijk worden. Door de zichtbare plek in Zaltbommel vraag het om meer dan het zoveelste ambitie loze nieuwbouwplan.	De ambitie van de beeldkwaliteit is zeer hoog te noemen. Een bevestiging daarvan hebben we gevonden in meerdere bijeenkomsten met (vertegenwoordigers van) de Cie. Ruimtelijke Kwaliteit en Monumentenzorg.
53	524686	Pleit voor behoud van de werfhal. Een mix van nieuwbouw en herbestemming van industriële panden is interessanter dan sloop en vervanging.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
53	524686	Het contrast met de binnenstad door historiserende nieuwbouw te maken die aansluit op de binnenstad zal niet succesvol worden.	Eens. Het contrast dat wordt voorgestaan is: vestingstad-werf
54	524702	Het aantal woningen in combinatie met de aanwezige supermarkten gaat voor verkeersproblemen zorgen.	De ontsluiting van Buitenstad wordt gescheiden van het verkeer voor de supermarkten of het restaurant om problemen te voorkomen. Dit is echter niet iets wat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Dit komt bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde. zie De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersstroom kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
54	524702	Plan is te massaal. Voorstel om geen goedkope (sociale) woningbouw te realiseren, zodat het plan met minder woningen uit kan.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines, waaronder volkshuisvesting, met een hoge mate van burgerparticipatie.
54	524702	De oude werfhal kan hergebruikt worden, bijvoorbeeld voor startups.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
55	524768	De Waaloever dient groen gehouden te worden zoals bij Rossum en Gameren. Gezien de klimaatontwikkeling zou het een overlooppgebied moeten zijn voor de rivier.	De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen gerealiseerd moet worden. In het stedenbouwkundig plan wordt voor Buitenstad rekening gehouden met 22.550 m2 gebruiksgroen en is daarmee in overeenstemming met het beleid. De uiterwaarde langs de Waal is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en heeft daarom een aparte bestemming (Groen-1), gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en de instandhouding van een ecologische verbingszone. Ook wordt bij de planvorming zorgvuldig gekeken naast het aspect waterveiligheid. De verhouding Natuur, groen en waterveiligheid wordt door de ontwikkeling van Buitenstad zeker niet minder en waarschijnlijk zelfs beter. In financieel opzicht is een groen gebied zonder bebouwing geen optie. Er moet sprake zijn van een sluitende exploitatie. Bij de planvorming wordt veel aandacht geschonken aan een leefbare woonomgeving waarbij groenvoorzieningen een belangrijke rol spelen. De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen gerealiseerd moet worden. In het stedenbouwkundig plan wordt voor Buitenstad rekening gehouden met 22.550 m2 gebruiksgroen en is daarmee in overeenstemming met het beleid. De uiterwaarde langs de Waal is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en heeft daarom een aparte bestemming (Groen-1), gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en de instandhouding van een ecologische verbingszone. Ook wordt bij de planvorming zorgvuldig gekeken naast het aspect waterveiligheid. De verhouding Natuur, groen en waterveiligheid wordt door de ontwikkeling van Buitenstad zeker niet minder en waarschijnlijk zelfs beter.
55	524768	De grond onder het plan dient gesaneerd te worden en niet afgedekt met beton voor de volgende generaties.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
55	524768	Het beschermde stadsgezicht is niet te rijmen met het 'uitdrukkelijk gekozen contrast tussen binnen en buitenstad'.	Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
56	524846	Het plan is megalomaan. Er zouden ruimte voor de rivier, natuur, promenades, wandel, broed- en stiltegebieden gemaakt moeten worden.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines, waaronder volkshuisvesting, ecologie en natuur, met een hoge mate van burgerparticipatie.
57	524847	Door het opnemen van betaalbare woningen voor senioren ontstaat doorstroming waardoor er meer betaalbare woningen voor jongeren vrijkomen.	Een betaalbare woning is voor iedereen anders. Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor noodzakelijk. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunning' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen.
58	524859	Het genoemde aantal woningen in het plan is niet consequent.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn per abuis verschillende aantallen woningen genoemd. Het betreft circa 300 woningen. Dit wordt hersteld in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan.
58	524859	Het stuk van de Steenweg tussen de kruising bij de supermarkten en de rotonde bij de Kloosterwiel is gevaarlijk. Hiervoor is in het bestemmingsplan te weinig aandacht.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
58	524859	Door een door gemeente gecontroleerd deelauto-initiatief kan de parkeerdruk verlicht worden.	Bij de uitwerking van de plannen voor Buitenstad wordt ook nagedacht over mobiliteitsbeleid en mogelijkheden om het aantal auto's en autobewegingen terug te brengen. Dit is echter niet iets dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Tot die tijd is uitgangspunt dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren op de omgeving.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
58	524859	De berichtgeving over hoogte en massaliteit komt niet van de gemeente. Belangrijk om hier vanuit de gemeente duidelijkheid in te scheppen in de communicatie naar inwoners.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Het door de Raad vastgestelde voorlopig ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is uitgangspunt voor het bepalen van de hoogtes in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan worden hoogte en bouwvolumes nog nadrukkelijker geformuleerd.
58	524859	Een groot gedeelte van de geplande woningen is appartement. Gevraagd wordt of het plan zodanig flexibel in te richten is, dat de woningen op termijn aantrekkelijk zijn voor gezinnen.	De verhouding grondgebonden woningen en appartementen is ongeveer 50/50. Appartementen kunnen ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen.
58	524859	Aandacht wordt gevraagd voor de aantrekkelijkheid van verblijf in het gebied voor de inwoners van Zaltbommel. Voorstel voor een waterwandelgebied.	Voor de inwoners van Zaltbommel is met name de wandelroute Havendijk, Kraanbaan, het park op de landtong en het struinp pad door de uiterwaarde en de nieuwe kade langs de Werkhaven een mooie aanwinst.
59	524867	Contract: het contract tussen gemeente en projectontwikkelaar moet openbaar gemaakt worden.	Bij het publiceren van de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerp, is een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar opgenomen.
59	524867	Waterveiligheid: het is niet te begrijpen dat er een woonwijk gebouwd kan worden op een lager niveau dan de huidige dijk.	Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door een primaire waterkering, de Gamerschedijk. Als het gaat om waterveiligheid en de waterhuishouding van het gebied, is de gemeente verantwoordelijk. Zij heeft hiervoor een overstromingsnorm vastgesteld van 1x per 250 jaar. Voor dijkversterkingen wordt in een groot deel van de gevallen uitgegaan van een levensduur van ca. 50 jaar. Dat betekent voor Buitenstad dat 2070 het zichtjaar is, dat is maatgevend voor het bepalen van de waterveilige hoogte. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoogte van NAP +8,50 gesproken kan worden van een waterveilige hoogte. In de huidige situatie ligt het maaiveld gemiddeld op NAP+ 7,0 m. Een ophoging van ongeveer 1,5 meter is noodzakelijk. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen. Voor het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle concrete maatregelen al bekend zijn. Dat gebeurt bij de verdere uitwerking van de plannen. Bij het uitwerken van de plannen wordt regelmatig overleg met het waterschap en de veiligheidsregio om waterveiligheid te kunnen garanderen. Voor het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle concrete maatregelen al bekend zijn. Dat gebeurt bij de verdere uitwerking van de plannen.
59	524867	Het type woningen en de hoeveelheid is uitsluitend gericht op de maximale opbrengst voor de ontwikkelaar.	zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn gebaat bij een woonwijk waar kwalitatief goede woningen gebouwd zijn met aandacht voor de leefomgeving. Voor het bestemmingsplan is gekeken naar de behoefte aan woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief en daaruit blijkt dat er vraag is voor de plannen zoals die er nu liggen. Dat blijkt ook uit de informatieavond, die goed is bezocht en waar veel bezoekers interesse toonden in een woning.
59	524867	Cultuurhistorisch: instemming met het vervangen van de hal.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
60	524875	De Gamerschedijk lijkt onvoldoende als toegangsweg.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
60	524875	Het plan is te massief en massaal ten opzichte van haar omgeving.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
60	524875	Het plan is monsterlijk.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
61	524877	De Steenweg is niet in staat om de aan- en afvoer van het plan te verwerken.	De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersstroom kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
62	524881	Het plan zorgt voor het verdwijnen van het beeld en het gebruik van Zaltbommel en omgeving doordat het vervuild wordt met betonnen blokkendozen.	Er komen veel nieuwe plekken in Buitenstad die nieuwe uitzichtmogelijkheden bieden op de stad en de rivier. Voor de inwoners van Zaltbommel is met name de wandelroute Havendijk, Kraanbaan, het park op de landtong én het struinp pad door de uiterwaarde en de nieuwe kade langs de Werkhaven een mooie aanwinst.
63	524883	Het plan voor de Buitenstad staat haaks op het gevoel van de binnenstad: romantisch, nostalgisch en lyrisch. Het plan is te hoog en te massaal.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
63	524883	Graag aandacht voor de gevolgen voor de horeca en detailhandel in de binnenstad, die al moeite heeft om mensen in de winkels te krijgen.	Het niet-woningbouwprogramma is beperkt in omvang en is aanvullend op het bestaande. De aantrekkelijkheid van de nieuwe woonwijk is mede afhankelijk van de reuring die kan ontstaan op de Havendijk.
64	524886	Er wordt niet zorgvuldig gewerkt door projectleider en gemeente.	De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de gemeente actief opgepakt en uitgevoerd. Daarnaast is de gemeente door wetten en regels m.b.t. ruimtelijke ordening gebonden aan een kwalitatief hoge en uitgebreide verantwoording van een in een bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
64	524886	De ruimte voor de rivier wordt beperkt.	Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door een primaire waterkering. De beoogde ontwikkeling ligt buitendijks van de primaire waterkering de Gamerschedijk. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de waterveiligheid en de waterhuishouding van het gebied. Zij heeft hiervoor een overstromingsnorm vastgesteld van 1/250 jaar. In de huidige situatie ligt het maaiveld gemiddeld op NAP+ 7,0 m. Voor dijkversterkingen in grond wordt in een groot deel van de gevallen uitgegaan van een levensduur van ca. 50 jaar. In dit geval is 2070 het zichtjaar. Voor de ontwikkeling zal worden uitgegaan van een sokkelhoogte van de bebouwing van NAP +8,50m. Uit onderzoek blijkt dat dit een waterveilige hoogte is, waarmee wordt voldaan aan de gestelde overstromingsnorm.
64	524886	Er is vermeend vervuilde grond aanwezig.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
64	524886	Het plan is te massaal en te hoog.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; de appartementen staan niet vóór maar náást de binnenstad. Uiteraard is er vanaf de overkant van de Waal, verder naar het westen altijd een standpunt mogelijk waarbij de appartementen voor het stadsbeeld schuiven. In het plan zitten op 7 plekken verblijfruimten aan; of doorzichten naar de rivier die er in de huidige situatie niet zijn
65	524890	Het uitzicht van en op de stad wordt door hoogbouw belemmerd. Bouw meer luchtige bebouwing waardoor er uitzicht naar en vanaf de rivier ontstaat.	Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'.
66	524920	Het advies van het Gelders Genootschap d.d. 19-05-2019 wordt weinig terug te vinden in de huidige plannen. M.n. de hoogte is een onaanvaardbare aantasting van het stadsgezicht.	Hier wordt het advies van 09-05-2019 bedoeld. Het advies begint en eindigt met complimenten van de Commissie voor de zorgvuldigheid uitwerking van eerder door de Commissie gemaakte opmerkingen. De aandachtspunten die worden benoemd zijn uitvoerig doorgesproken met de adviseurs van het Gelders Genootschap hetgeen ook heeft geleid tot aanscherpingen van het plan.
66	524920	Er is een zeer ernstige inbreuk op het gebied dat naast de binnenstad is gesitueerd.	Aannemende dat met het gebied naast de binnenstad de locatie van Buitenstad wordt bedoeld, de voormalige werflocatie, verwijzen we naar de verschillende planbeschrijvingen die gaan over het versterken van de cultuurhistorische waarde van de werf.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
66	524920	De plannen passen in het geheel niet bij de oude waardevolle omgeving van de historische stad.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. Het betreft een volledige transformatie van een oude scheepswerf. Er wordt dus minder rekening gehouden te worden met direct aanliggende panden of percelen. Dit in contrast met bijvoorbeeld de binnenstad, waar belangen van omwonenden sterker meewegen bij een vergunningaanvraag.
67	524951	Het plan is passend bij Zaltbommel. Het werf karakter dat deels behouden blijft siert het plan. De diversiteit in bebouwing en hoogbouw op deze locatie past goed in het geheel. Het spreekt aan dat het terrein opnieuw wordt bebouwd waardoor voorkomen wordt dat elders groen wordt gebruikt voor woningbouw.	Hartelijk dank voor deze positieve woorden.
67	524951	Advies: maak de wandelpromenade af met een loop/fietsbrug (noord-zuid)	een nieuwe brugverbinding maakt geen onderdeel uit van het plan, maar wordt niet onmogelijk gemaakt. Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor brug voorzien. En daarmee de oost west verbinding buitenstad met binnenstad. Dat geldt tevens voor uw creatieve voorstel voor een alternatieve ligging van een eventuele brug. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. De gemeente heeft in dit proces een onafhankelijke en objectieve rol. Deze rol wordt door de gemeente actief opgepakt en uitgevoerd.
68	525159	Er mag niet teveel ingegaan worden op advies van de projectontwikkelaar.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
68	525159	Afdekken van vervuilde grond i.p.v. saneren is een schande.	Er zijn geen regels voor het aantal mensen dat op een bepaald oppervlak mag leven. In de stad zullen dat er meer zijn dan in een gemeente als Zaltbommel. Het is aan de mensen zelf om te bepalen waar men zich goed bij voelt. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
68	525159	Het is te massaal.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
68	525159	Het is te hoog.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
68	525159	Het aanzien wordt als grootstedelijke blokkendozen.	Grootstedelijk lijkt niet de juiste kwalificatie, indien in acht wordt genomen dat het gemiddeld aantal adressen per hectare voor de binnen- en buitenstad vergelijkbaar zijn
68	525159	Het havengebied dient een plek voor alle inwoners van Zaltbommel te zijn.	De beide havens en de uiterwaarde worden uitdrukkelijk openbaar gemaakt en toegankelijk voor alle inwoners van de stad. De mooiste locatie in het plan (de kop van de landtong) wordt een openbaar plantsoen met zicht op haven, binnenstad, uiterwaarde en rivier.
68	525159	De industriële en culturele waarde van het havengebied zou beter bewaard moeten worden.	Wat bewaard kan worden wordt ook behouden of hergebruikt. De industriële en cultuurhistorische waarde is het belangrijkste uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan.
68	525159	Zoek een architect met hart voor Zaltbommel i.p.v. dollartekens in zijn ogen.	De keuze om de betreffende partij bij het project te betrekken is door de ontwikkelaar gemaakt. De gemeente beoordeelt of een plan bij de stad past, dat is niet afhankelijk van de persoonlijkheid of et uiterlijk van de stedenbouwkundige. Al 10 jaar komt de stedenbouwkundige van wUrk met regelmaat in Zaltbommel en is inmiddels zeer betrokken bij de stad. De motivatie zit in de wens er iets moois van te maken.
68	525159	Het havengebied dient voor iedereen toegankelijk te zijn, met kleinschalige bewoning, een boulevard om te wandelen en leuke restaurants en terrasjes.	zie eerdere antwoord met betrekking tot openbaarheid en toegankelijkheid. Op het plein aan het einde van de Havendijk komt een horecafunctie met buitenterassen.
68	525159	De uitstraling van 'Het Zusje' wordt door de Buitenstad verpest.	dit pand behoudt zijn monumentale positie op het scharnierpunt tussen Havendijk en Steenweg en wordt in stedenbouwkundige zin belangrijker gemaakt.
68	525159	Het uitzicht op de Waal dient voor iedereen te zijn, niet alleen voor bewoners van de Buitenstad.	zie eerdere antwoord met betrekking tot openbaarheid en toegankelijkheid. Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'
68	525159	Vanaf de overzijde van de Waal wordt het aanzicht vervuild en is niet passend bij het uitzicht op Zaltbommel.	de nieuwe locatie zal het stadsgezicht inderdaad veranderen, maar ligt ook stroomafwaarts náást de binnenstad, niet ervoor. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
68	525159	Het ontwerp staat in fel contrast met de mooie binnenstad.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
68	525159	De ingang van de binnenstad wordt verpest.	door van de oude haven centraal te stellen tussen de binnen- en buitenstad is de gemeente van mening dat de entree van de binnenstad aan de Gamerschestraat juist wordt versterkt.
69	525169	11.2.1 lid f regels: wat zijn wooneenheden? Daarnaast is de gebruikte terminologie niet consistent.	
69	525169	5.2.1 lid d regels en 4.2 toelichting: het aantal woningen is niet consequent. Dit heeft gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn per abuis verschillende aantallen woningen genoemd. Het betreft circa 300 woningen. Dit wordt hersteld in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan.
69	525169	6.1.1 regels: verduidelijk tekst door opnemen komma na het woord 'zijnde'.	Een goede suggestie, dit is aangepast.
69	525169	De overlap met bestaande bestemmingsplannen moet zonder inbreuk op die plannen gebeuren. Verzoek om het plangebied tot de Buitenstad te beperken.	Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt gekeken wat de meest logische begrenzing zou zijn. Vanwege de plannen voor herinrichting van de Havendijk is dit gebied meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij het opstellen van de regels is gekeken of de regels uit verschillende bestemmingsplannen elkaar niet bijten en dat er geen tegenstrijdigheden ontstaan. Er is geen reden om de grenzen aan te passen.
69	525169	2.1.4 toelichting: de noodzaak voor het opnemen van een dienstverleningsfunctie is niet onderbouwd.	Door STEC is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om naast woningen ook andere functies toe te staan, zonder dat dat ten koste gaat van de bestaande functies in Zaltbommel. In de toelichting zijn alleen de conclusies overgenomen, het complete rapport zit als bijlage bij de toelichting.
69	525169	3.3 toelichting: uitleggen wat de aard, omvang, functie en noodzaak van een 'tivolì' is.	Tivoli was de naam van het hotel/restaurant voordat Brasserie Het Zusje het overnam. Dit pand valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan, maar is wel van belang voor de beschrijving van waardevolle cultuurhistorische elementen in §3.3 toelichting.
69	525169	2.2 en 5.1.1 toelichting: het aantal benodigde parkeerplaatsen is onduidelijk vanwege het afwijkende aantal woningen.	De toelichting zal op dit punt worden aangepast, zodat duidelijk is om hoeveel woningen het gaat en wat geregeld wordt ten behoeve van parkeren. De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken.
69	525169	5.2.3 regels: later wordt bepaald welke geluidwerende voorzieningen getroffen moeten worden. Er zouden geluidsschermen geplaatst kunnen worden. Hoe hoog worden deze en welk effect hebben deze op het ontwerp van de Buitenstad?	Om te bepalen welke geluidswerende maatregelen genomen moeten worden, moeten de plannen eerst verder uitgewerkt en concreet worden. Om te zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt, zijn in de regels voorwaarden opgenomen met betrekking tot het aspect geluid waaraan voldaan moet worden (zie o.a. artikel 12.2.4).
69	525169	5.11.1 toelichting: er is alleen ingegaan op hittestress op de Buitenstad. De impact van Buitenstad op de binnenstad moet ook onderzocht worden.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gekeken naar alle omgevings- en milieuaspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn voor zowel Buitenstad als de omgeving (waaronder de Binnenstad). In het stedenbouwkundig programma van eisen/beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan hoe de plannen voor buitenstad tot stand zijn gekomen en hoe zich dat verhoudt tot de bestaande, historische binnenstad.
69	525169	De hoogbouw doet afbreuk aan het stadsgezicht. Verzoek om hoogte op max. 14m te laten bedragen en ten oosten van de timmerwerkplaats geen bouwwerken realiseren.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
69	525169	9.2.1 lid b.4 en 20.1 lid 2 en 5 regels: hoogte van 8m van de drijvende waterwoningen is onwenselijk. Deze ontnemen het zicht vanaf de kade.	op de totale lengte van de kade is het deel waar men geen uitzicht meer heeft op wat direct achter de woning ligt heel erg beperkt. Daarnaast is het waterpeil van de Waal grote delen van het jaar aanzienlijk lager dan de peilhoogte van 8.50+ waarop het maaiveld van de sokkel gerealiseerd zal worden.
69	525169	21.1 lid b en c regels: verzoek om de toegestane afwijkingen te beperken tot 1m.	dit wordt als te beperkend ervaren in de toepassing van technische installaties op het dak. De afwijkingen zullen steeds beoordeeld worden op de architectonische kwaliteit van het geheel.
69	525169	12.2.2 regels en 4.2.1 toelichting: art. 12.2.2 regels is strijdig met de bouwhoogtes uit 4.2.1 toelichting. Het ensemble van havens en werfgebouwen bepalen de cultuurhistorische waarde als samenhangend complex. De verticale objecten naast de hal moeten de hal accentueren, maar daar zal geen sprake van zijn als deze objecten 23 en 27m hoog zullen worden.	De appartementengebouwen zijn inderdaad hoger dan de hal en vormen met, ook in samenhang met de overige bouwblokken een nieuw werfensemble. Het silogebouw kan opgevat worden als 'baken' voor passanten vanuit de stad. het plantsoen van de landtong wordt niet afgesloten want is op meerdere manieren (het struinpadij in de uiterwaarde, de 2 niveaus van de kraanbaan en het voorgebied van het wooncomplex zelf) toegankelijk.
69		Het silo-gebouw zal de landtong niet open, groen en openbaar maken, maar juist opsluiten.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
69	525169	2.6 regels: het peil is niet vastgesteld. Max. peil vaststellen op 8.15m +NAP.	Door Fugro en Witteveen+Bos is aan de hand van de zichtlijnen van en in overleg met Rijkswaterstaat bepaald dat we voor het bestemmingsplan zullen uitgaan van de 8.50+ NAP. De hoogte van het peil wordt nader duidelijk gemaakt in de Watertoets en de Klimaatscan, beiden opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
69	525169	18.1 en 18.3 regels: de zichtas moet tot onbeperkte hoogte doorlopen.	De beperking in zone 1 is gerelateerd aan de gewenste flexibiliteit om in een uitwerking eventueel een bouwkundige relatie tussen de bebouwing aan weerszijden van de zone te realiseren. De beperking in zone 2 is opgenomen in verband met de wens om deze zone met een kap te overdekken.
70	525179	Er is te weinig aandacht voor recreatie en ontspanning voor de inwoners van Zaltbommel.	In het ontwerp van ontwikkeling Buitenstad zijn een aantal aantrekkelijke openbare ruimtes opgenomen, zowel voor de nieuwe bewoners van de Buitenstad als voor de inwoners van Zaltbommel. Daarnaast wordt de noordrand van het gebied onderdeel van het struipad door de uiterwaarden van de Waal. Tot slot wordt het gebied rond de jachthaven ingericht als wandel- en verblijfsboulevard.
70	525179	Het grote aantal woningen levert problemen op in verkeersafwikkeling.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
70	525179	Er zal ten gevolge van dit plan een parkeerprobleem ontstaan.	De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken.
70	525179	De aanwezige vervuiling zou verwijderd moeten worden i.p.v. afgedekt.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
70	525179	De werfblokken en andere woonblokken passen vanwege hun hoogte niet bij de stad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werfkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)er hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en
70	525179	De industriële waarden in het gebied worden zonder vorm van onpartijdig onderzoek verwoest. Laat de hal en het kantoor staan.	Er is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de waarde van het aanwezige culturele erfgoed. Wat bewaard kan worden wordt ook behouden of hergebruikt. De industriële en cultuurhistorische waarde is het belangrijkste uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. De hal en het kantoor kunnen in hun huidige vorm niet behouden blijven.
70	525179	Kenmerken van Zaltbommel in opbouw, lage hoogte van bebouwing, zicht- en looplijnen, diversiteit in bebouwing komen niet terug in de Buitenstad. De vesting moet kenmerkend worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Zaltbommel heeft verschillende buurten en wijken met hun eigen kenmerken. Buitenstad zal worden gekenmerkt door het industriële verleden op die plek ('werf') De vestingstad is reeds opgenomen in een ander bestemmingsplan. Er vinden geen wijzigingen plaats in dit gebied, waardoor het bestemmingsplan voor de vestingstad niet wijzigt.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
71	525190	De nieuwe bewoners van de Buitenstad zijn niet op Zaltbommel gericht en zullen hun geld elders spenderen.	De Buitenstad heeft een duidelijke relatie met de binnenstad en fungeert als complementair daaraan als het gaat om detailhandel, dienstverlening en horeca. We willen door middel van een nieuwe inrichting van de Havendijk een langzaamverkeer-verbinding leggen tussen binnen- en Buitenstad.
71	525190	De verkeerssituatie verslechtert door toevoeging van 360 woningen.	Het bestemmingsplan maakt maximaal 300 woningen mogelijk binnen de bestemmingen woongebied en Gemengd. De capaciteit van de wegen is groot genoeg om het verkeer dat gegenereerd wordt door de nieuwbouw te kunnen afwikkelen. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersnaam kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
71	525190	De parkeerdruk in de binnenstad neemt toe vanwege de Buitenstad.	De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken.
71	525190	Het is moeilijk voor te stellen hoe mensen gaan reageren op massieve en afgeschermd karakter van de Buitenstad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortbordurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
71	525190	Nog meer winkels en horeca in de Buitenstad trekken de nu al noodlijdende winkels in de binnenstad leeg.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is door STEC een behoefte-onderzoek uitgevoerd waarmee is onderzocht of er voldoende behoefte is naar de in het bestemmingsplan opgenomen commerciële en horeca voorzieningen. Conclusie: de winkels en de horeca in de Buitenstad zijn complementair aan die in de binnenstad.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
72	525193	De balans tussen bouwwerken, wegen en monumenten in de binnenstad wordt kapot gemaakt door het dominante plan Buitenstad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
73	525246	7.2.1 toelichting: de communicatie over het plan is te summier en te weinig geweest.	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl).
73	525246	4.2.2 en 5.1 toelichting: er komen problemen in de verkeersafwikkeling door het toevoegen van zoveel woningen.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
73	525246	2.1.4 toelichting: de woningen in de Buitenstad zou toegankelijk moeten zijn voor een doorsnee van de bewoners van de stad Zaltbommel.	Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor essentieel. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunding' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
73	525246	3.3 toelichting: het contrast tussen Buitenstad en binnenstad is niet goed vanwege de schaal en hoogte van het plan. De industriële vormen lijken een excuus te zijn om de schaal en hoogte te rechtvaardigen.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
73	525246	4.2.1 toelichting: het herstellen van het volume van de grote hal houdt een belemmering van het uitzicht vanuit de binnenstad in stand.	Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gevaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'
74	525278	De Buitenstad vraagt om een nieuwe aanpak waarbij het nieuwe een uitnodigende uitwerking heeft richting de oude binnenstad. Het huidige plan heeft eerder een economische dan een menselijke maat. Er is geen uitnodiging naar de binnenstad door het opnemen van een muur met blokkendozen. Het is een logge massa van passief wonen en consumeren.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
75	525324	Het plan is te hoog. Er zou helemaal niet gebouwd moeten worden. De natuur zou teruggebracht moeten worden.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
76	525326	De communicatie met inwoners kan veel beter.	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl).
76	525326	Er is veel onduidelijkheid over bouwhoogtes en bouwvolumes.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
76	525326	De Buitenstad is een kans om een rommelig gebied aan te pakken.	waarvan akte
76	525326	De Buitenstad mag geen storend element zijn, vanuit alle kanten.	waarvan akte
76	525326	De Buitenstad is een uniek project en zou geen kopie van de binnenstad moeten zijn.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
77	525328	De combinatie van heibedrijf en woonwijk Buitenstad ziet de inspreker niet zitten. Er is teveel risico op milieuoverlast (geluid, stof, transport, wateractiviteiten).	Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Buitenstad is dat aannemersbedrijf in hei en waterwerken Busker niet gehinderd wordt in de bedrijfsvoering. Hiervoor is de VNG- bedrijvenlijst met richtafstanden van woningen ten opzichte van soortgelijke bedrijven als uitgangspunt genomen. Op basis hiervan is ontwikkeling van buitenstad mogelijk.
78	525402	Bij de entree van de stad hoort geen hoogbouw.	Hogere gebouwen zijn gesitueerd aan de zijde van de Waal
78	525402	De skyline van Zaltbommel wordt beschadigd door de geplande hoogbouw.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. de appartementen staan niet vóór maar náást de binnenstad. Uiteraard is er vanaf de overkant van de Waal, verder naar het westen altijd een standpunt mogelijk waarbij de appartementen voor het stadsbeeld schuiven.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
78	525402	De Buitenstad vormt een geheel met de binnenstad. De bebouwing in het huidige ontwerp frustreert dit.	Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat, juist uit respect voor het historisch centrum, Buitenstad géén geheel vormt met de binnenstad
79	525403	Is het plan al door Rijkswaterstaat beoordeeld?	Rijkswaterstaat is bekend met de plannen en betrokken als overlegpartner bij de verdere uitwerking.
79	525403	In een tijd van milieuzorgen zou je niet moeten bouwen in het rivierbed.	Het plangebied ligt buitendijks langs de rivier de Waal. De Waal is in de SVIR aangewezen als hoofdvaarweg en wordt begrensd door een primaire waterkering, de Gamerschedijk. Als het gaat om waterveiligheid en de waterhuishouding van het gebied, is de gemeente verantwoordelijk. Zij heeft hiervoor een overstromingsnorm vastgesteld van 1x per 250 jaar. Voor dijkversterkingen wordt in een groot deel van de gevallen uitgegaan van een levensduur van ca. 50 jaar. Dat betekent voor Buitenstad dat 2070 het zichtjaar is, dat is maatgevend voor het bepalen van de waterveilige hoogte. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoogte van NAP +8,50 gesproken kan worden van een waterveilige hoogte. In de huidige situatie ligt het maaiveld gemiddeld op NAP+ 7,0 m. Een ophoging van ongeveer 1,5 meter is noodzakelijk.
79	525403	Waarom plak je zo'n hoog en massaal gebouw aan de binnenstad?	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
79	525403	Geen megalomaan plan, maar terugkeren naar kleinschalig plan met 100 woningen. Daarnaast ruimte voor cultuur, kunst/ateliers, creativiteit, horeca, watersport en groen.	Om voldoende reuring te krijgen op de locatie is meer nodig dan de door inspreker gesuggereerde buitenstedelijke dichtheid. Voor de genoemde voorziening is plek gereserveerd en het aantal woningen is gemaximeerd op 300.
80	525404	De afmetingen van het geplande appartementengebouw komen niet in de buurt van het evenwicht in schaal die acceptabel is bij de bestaande stad. Het gebouw zal daarbij een storend element zijn in het rivierengebied.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
81	525405	Het is te druk en te gevaarlijk op de rotondes, vooral voor kinderen. De Buitenstad verergert deze situatie.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
81	525405	Er wordt getwijfeld aan de noodzaak van de wijk. Er zijn voldoende andere plaatsen waar nog gebouwd kan worden.	Er is, zoals het STEC-onderzoek bij het bestemmingsplan bevestigt, voldoende behoefte aan de woningen in de Buitenstad. Over de locatie voor deze woningen kan gesteld worden dat er hier sprake is van het hergebruiken van een locatie, dat boven nieuwbouw in 'maagdelijk' buitengebied wordt verkozen.
82	525406	De massieve kolossale stenen woontoren bederven het Waalfront. Er is hierbij niet gedacht aan het historische en kwetsbare zicht op Zaltbommel.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
82	525406	Alternatief: duurdere woningen zodat deze kwalitatief beter zijn, en dan in terrassenbouw. Hierbij een hoogwaterkering of dijk met een wandelboulevard, zodat er meer interactie is met de Waal en de mens. Onder de terrassen kan geparkeerd worden.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
83	525407	Het plan is een enorm contract tussen binnen- en buitenstad, terwijl Zaltbommel nu juist een mooi geheel is.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. De historische stad en de vesting vormen inderdaad een mooi geheel, maar de overige buurten en wijken kennen allemaal een eigen karakter. Zo ook Buitenstad.
84	525408	De appartementen zijn te duur voor starters.	Een bestemmingsplan doet geen uitspraken over de prijs van woningen en appartementen. Het wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
84	525408	Er zullen meer ouderen dan jongeren komen te wonen.	In een bestemmingsplan wordt niet geregeld wie de toekomstige bewoners zullen zijn van de nieuw te bouwen woningen. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
84	525408	Door de extra bebouwing moeten de dijken verhoogd worden.	Als de dijken verhoogd moeten worden, is dat niet omdat Buitenstad wordt ontwikkeld. De locatie Buitenstad is in de huidige situatie reeds bebouwd en wordt al sinds jaar en dag gebruikt ten behoeve van bedrijvigheid. Mogelijke effecten op de waterhuishouding van de Waal zijn door de transformatie naar wonen niet anders dan nu het geval is. Vanwege de buitendijkse ligging aan de Waal vindt de uitwerking van de plannen vindt regelmatig overleg plaats met het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio om met het oog op de toekomst mogelijke risico's zo veel mogelijk te beperken of geheel weg te nemen.
84	525408	De flats worden te hoog.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verst weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
84	525408	De massieve stijl past niet bij de oude stad, zodat deze een andere uitstraling krijgt.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
84	525408	Het uitzicht van meerdere huizen aan de dijk zal geblokkeerd worden.	Er is eerder sprake van een nieuw uitzicht. In de huidige situatie kijkt men ook niet dwars door de huidige opstallen op Buitenstad.
85	525443	Getallen en 10% vrijstelling: de aantallen woningen in het bestemmingsplan wijken af. Bovendien is er de ruimte om bij alle opgenomen getallen 10% af te wijken. Hiermee ontstaat teveel vrijheid en moet bij voorbaat 10% bij bv. maten worden opgeteld om de echte maximale maatvoering te achterhalen.	Over het aantal woningen: in het voorontwerpbestemmingsplan zijn per abuis verschillende aantallen woningen genoemd. Het betreft circa 300 woningen. Dit wordt hersteld in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan. Over de afwijkingmogelijkheid: het is een misverstand dat de 10% afwijkingsruimte zonder meer gebruikt kan worden om alle maten, aantallen en/of percentages te verruimen. De afwijking kan alleen plaatvinden in bijzondere gevallen en indien gemotiveerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan: -het straat- en bebouwingsbeeld; -de woonsituatie; -de milieusituatie; -de verkeersveiligheid; -de sociale veiligheid; -de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
85	525443	Parkeerterrein op de Havendijk: het bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van het parkeerterrein op de Havendijk een parkeerdek te realiseren. Dit is onwenselijk, omdat deze oevers van essentieel belang zijn voor de relatie tussen het plangebied en de Haven.	De Havendijk heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen. Het zegt niets over hoe de inrichting er uit ziet of uit moet komen te zien. De gemeente Zaltbommel denkt na over een herinrichting van de Havendijk, om zo de verbinding tussen Buitenstad en Binnenstad te verbeteren en het gebied aantrekkelijker te maken om te verblijven. Deze plannen zijn nog niet gereed en het is aan de raad om hierover te zijner tijd een besluit te nemen.
85	525443	Archeologie: onderzoek is noodzakelijk.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project.
85	525443	Waterbeheer: het ophogen van het maaiveld, in combinatie met bouwwerkzaamheden in Haaften, in de beruchte 'flessenhals', komt tegenstrijdig over met alle ingrepen die de afgelopen tijd aan de Waal plaatsvinden om ruimte voor de rivier te creëren.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ongeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwe nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming.
85	525443	Industrieel erfgoed: het uitgangspunt om elementen van de huidige bebouwing terug te laten komen is logisch en op het eerste gezicht concreet. Helaas zullen ook gebouwen herbouwd worden, geheel of gedeeltelijk in hun oude vorm. Dit zijn daardoor helaas niet meer dan imitaties. Van de uitgangspunten blijft in het bestemmingsplan weinig over. Gevraagd wordt om het steviger inzetten op de waarden die de gebouwen vertegenwoordigen en daarmee het noodzakelijke behoud van deze gebouwen.	In plaats van 'imitaties' zouden we liever spreken van 'interpretaties'. In het beeldkwaliteitsplan zit voldoende borging om dit op een kwalitatief hoogwaardige wijze te realiseren. Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte.
85	525443	1: dit druist in tegen het genoemde uitgangspunt van het industrieel erfgoed.	uitgangspunt is dat het industrieel erfgoed de referentie is voor de nieuwe woongebouwen
85	525443	2: er is geen sprake meer van experimenteren met buitendijks bouwen, maar van een 13 in een dozijn nieuwbouw projectontwikkeling.	Met de vaststelling van de Beleidslijn grote rivieren is een EMAB-status niet meer noodzakelijk ten behoeve van bebouwing in het stroomvoerend regime van de rivier. Het hogere maaiveld ligt nog steeds buitendijks, met allerlei maatregelen die worden genomen om de woningen te beschermen tegen hoogwaterstanden
85	525443	3: het hogere maaiveld heeft geen aansluiting meer op de omgeving.	Het maaiveld op 8.50+ zal op alle posities voldoen aan de eisen van geboden toegang voor mindervaliden voor de openbare ruimte. Het huidige niveau van Bolwerk de Kat ligt nog iets hoger dan de geplande aanleghoogte van de Buitenstad. Het lange horizontale volume van de hal is monumentaal genoeg om zich te verhouden tot de aangrenzende hogere bebouwing (met relatief kleine footprint). De timmerloods juist verbijzonderd door het grote contrast in bouwhoogte. In functionele zin sluit de sokkel op tal van plaatsen aan middels hellingen en trappen. In ruimtelijke zin benadrukt de sokkel het buitendijkse en unieke karakter van Buitenstad
85	525443	Maaiveld: het maaiveld ligt 2 tot 2.5m hoger dan nu. Hierdoor moet alle bestaande bebouwing gesloopt worden en ontstaat er een blank canvas.	Het nieuwe maaiveld ligt circa 1,5 meter hoger dan het bestaande maaiveld, met uitzondering van de kades, die hun oorspronkelijke peilhoogten behouden. Deze ophoging is nodig in verband met de eis van de gemeente om het overstromingsrisico te beperken tot een kans van eens in de 250 jaar. Door Fugro en Witteveen+Bos is aan de hand van de zichtjaren van en in overleg met Rijkswaterstaat bepaald dat we voor het bestemmingsplan zullen uitgaan van de 8.50+ NAP. De hoogte van het peil wordt nader duidelijk gemaakt in de Watertoets en de Klimaatscan, beiden opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
85		Door de hoge 'standaardhoogte' ontstaat er de mogelijkheid om een de zijde van de vestinggracht een volledig bebouwd front te realiseren. De massaliteit van de opgenomen bouwmogelijkheden past wellicht in wereldsteden als Amsterdam en Rotterdam, maar niet bij het extensievere en kleinschaligere Zaltbommel.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) In het beeldkwaliteitsplan staan regels voor de afwisseling in bouwhoogten voor de
85	525443	Bebouwingscontouren: het halgebouw zou terug moeten komen als icoon in het gebied, maar wordt door de hogere bouwmogelijkheden van de omliggende bebouwing overschaduwd. Dit geldt ook voor de timmerloods.	het lange horizontale volume van de hal is monumentaal genoeg om zich te verhouden tot de aangrenzende hogere bebouwing (met relatief kleine footprint). De contouren van de timmerloods worden juist verbijzonderd door het grote contrast in bouwhoogte.
85	525443	Beschermde stadsgezicht: in praktische zin is de Buitenstad onderdeel van het beschermde stadsgezicht. In het bestemmingsplan dient te worden verantwoord in hoeverre het plan zich verhoudt tot het beschermde stadsgezicht, niet alleen het deel dat onderdeel is van het beschermde stadsgezicht.	in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze er rekening wordt gehouden met het Beschermde stadsgezicht
85		Het plan komt ten slotte over als een volledig in zich zelf gekeerd plan, dat geen enkele rekening houdt met de omgeving.	Omdat de omgeving (vesting, binnenstad, uiterwaarde, waal havens en dijk) zo waardevol is er juist wel veel rekening mee gehouden, het zijn immers de pluspunten voor de nieuwe wijk en daarom met respect bejegend.
86	525445	Er is archeologisch onderzoek nodig.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project .
86	525445	De cultuurhistorische betekenis van de hal wordt teniet gedaan door aan twee kanten hogere bebouwing te realiseren. Er is geen argument om een nieuw gebouw van hetzelfde volume terug te bouwen omdat het oorspronkelijke silhouet in de massa verdwijnt.	het lange horizontale volume van de hal is monumentaal genoeg om zich te verhouden tot de aangrenzende hogere bebouwing (met relatief kleine footprint). zie 85.
86	525445	Kansen om het gebied een positieve aanvulling te laten zijn voor de binnenstad, door de aandacht meer te richten op groen en recreatieve beleving, zijn met dit plan verkeken.	de recreatieve beleving komt tot uitdrukking in het gemengde programma rond de haven. Door de wandelroutes is de uiterwaarde inclusief plantsoen op de landtong een belangrijke groene toevoeging aan de binnenstad.
86	525445	Samenhang met de binnenstad: het contrast tussen binnen- en buitenstad lijkt gezocht om hoogbouw te verantwoorden. De massale hoogbouw is in alle opzichten geen fraaie aanvulling op de historische binnenstad.	Het contrast is gezocht om een kopie van de binnenstad te voorkomen en Buitenstad een eigen karakter te geven. De afwisseling van bouwhoogtes hoort bij het karakter van het werfensemble.
86	525445	Het aanzicht van de binnenstad wordt door de hoogbouw ernaast verpest.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
87	525450	Verkeersveiligheid: de bestaande rotondes zullen de toegenomen verkeersintensiteit in de spitsmomenten niet aankunnen.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
87	525450	Waterveiligheid: de hoogwateringrepen die nodig zijn in het plan zijn een aantasting van het historische karakter.	Het is niet duidelijk hoe de hoogwateringrepen van invloed zijn op de aantasting van het historische karakter. Wij gaan er vanuit...
87	525450	Aanpak en keuze voor de uitvoering: bij het plan de Binnenvertg is gekozen voor drie uitvoeringsvarianten. Gezien het belang voor een breed draagvlak voor de inrichting van deze kwetsbare publieke ruimte wordt gepleit voor een soortgelijke aanpak .	varianten voor de ontwikkeling; de modellen 'Vestingstad', 'Woon- en winkelstad' en 'Waterstad' zijn aan de orde geweest in workshops met geïnteresseerde bewoners bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (vastgesteld in 2013). Ook tijdens de klankbordgroepbijeenkomsten daarna (in wisselende samenstellingen) zijn gedurende het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp op onderdelen afwegingen en keuzen gemaakt .
87	525450	Algemeen: andere plannen sluiten aan bij de binnenstad. Het hier gekozen contrast mag geen vrijbrief zijn voor welke ontwikkeling dan ook. Mensen zoeken naar herkenbaarheid van hun woonomgeving en niet een vakje in een trendy woonblok.	De Buitenstad zal zijn herkenbaarheid ontleenen aan het uitgesproken karakter met de werf als referentie. Zowel in de architectuur als in het ontwerp van de buitenruimte.
87	525450	Zicht op Zaltbommel: het aantal woningen in het gebied is louter op grond van financiële argumenten ingegeven.	Het aantal woningen is een resultante van een afweging op een aantal factoren waaronder stedenbouwkunde, financiële haalbaarheid, fysieke mogelijkheden en woningbehoefte. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
88	525452	Er moet anders gebouwd worden, meer creativiteit en lager. Het is onzinnig om een horizontaal element terug te brengen als herinnering aan de hal, omdat er niets van de werf gespaard blijft, behalve de kraanbaan. Er is bovendien niets verticaals aan de twee verticale elementen.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha).
89	525454	Er hoort geen hoogbouw bij de oude vesting van Zaltbommel. Er zou eigenlijk helemaal niet gebouwd moeten worden, het is mooier als er natuur komt. En als er gebouwd moet worden, dan liever tiny houses, kindvriendelijke wijk met groen en speelgelegenheid, maar geen hoogbouw.	De hoogbouw maakt maar een klein deel uit van het totale plan. Buitenstad wordt zeker kindvriendelijk met veel speelaanleidingen.
90	525456	Waar wordt het voornemen om te ontsluiten anders dan via de Havenweg gerealiseerd? Waar worden de bruggen gepland en hoe wordt de Buitenstad hierop aangesloten?	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
90	525456	De beide flatgebouwen in de hoeken van het gebied zullen te dominant in het oog springen. Er wordt gevreesd voor te hoge 'lichttorens' bij nacht. Een max. bouwhoogte van 7 bouwlagen i.p.v. 9 is daarom ook passender.	Lichthinder mag natuurlijk niet optreden, maar het zou wel positief zijn dat er, ook 's avonds, herkenbaar mensen wonen. Het gebouw van 8 lagen ligt ver genoeg van de bestaande stad, achter de lagere bebouwing, zodat het zich naar onze omgeving goed verhoudt tot de bestaande stad en de schaal van de rivier.
91	525489	Er is nog onduidelijkheid hoe de verkeersproblemen opgelost gaan worden.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
91	525489	Aansluiting bij reactie mw. Witteveen (nr. 25). Het plan is te kolossaal.	De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha). De 'basishoogte' is 2 tot 4 bouwlagen hetgeen zich naar ons idee goed tot de stad verhoudt. De hogere appartementengebouwen sluiten passend aan op de grote schaal en weidse ruimte van de rivier. De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8.
92	525491	7.2.1 toelichting: de aankondigingen voor de voorlichting op 25 augustus zijn niet gezien. Het is een slecht teken dat de bemoeienis van de Vereniging Vestingstad al vanaf 2018 niets oplevert.	De uitnodiging voor de informatiebijeenkomst van 25 augustus is uitgebreid gecommuniceerd via (nieuws)brieven en pers. Leden van de Vereniging Vestingstad hebben zitting in de klankbordgroep Buitenstad.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
92	525491	2.1.4 toelichting: de Buitenstad moet er zijn voor een gemêleerde groep van bewoners.	Een bestemmingsplan zegt niets over de toekomstige bewoners. Het wordt opgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening en geeft kaders voor gebruik en bebouwen van gronden.
92	525491	4.2.1 toelichting: het contrast van verticaliteit (silogebouw) en horizontaliteit (hal en kraanbouw) is lelijk en past niet tegenover de binnenstad en bolwerk de Kat. De hal belemmert het zicht op de Waal.	de nevenschikking van horizontaal en verticaal komt voort uit het gewenste beeld van afwisseling van hoogtes en volumes. (De hal wordt op de oostelijke kop doorbroken en biedt loyaal uitzicht op de Waal. Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'.
92	525491	4.2.2 en 5.1 toelichting: de toevoeging van zoveel woningen leidt tot teveel drukte.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces. De parkeerbehoefte die ontstaat met de komst van 300 woningen mag niet worden afgewenteld op de Binnenstad of bijvoorbeeld Beersteeg. Buitenstad moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag opleveren voor de omgeving. In de verkeersstudie is een parkeerbalans opgenomen om dit inzichtelijk te maken. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
92	525491	2.1.7 toelichting: hoewel er naar het beschermde stadsgezicht wordt verwezen, wordt in § 3.3 geconcludeerd dat de Binnenstad op zichzelf staat en er geen rekening mee hoeft te worden gehouden.	De conclusie dat 'er geen rekening mee hoeft te worden gehouden' wordt zeker niet getrokken. Wat wél wordt geconcludeerd is het volgende: <i>De historische vestingstad vormt op zichzelf een gaaf geheel. De Buitenstad is daaraan nevensgeschiedt en van een ander karakter.</i>
93	525496	Er wordt afgevraagd of een tijdelijke vergunning uit 1952 wel gebruikt kan worden in deze sterk veranderende tijden.	Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gecreëerd voor het woongebied om later aanvragen omgevingsvergunningen aan te toetsen. Hierbij wordt uiteraard de geldende wet- en regelgeving in acht genomen.
93	525496	1. De gemeente is niet meer onafhankelijk. Start een nieuw ontwerpproces dat gedragen wordt door de burgers.	Het projectleiderschap van de Buitenstad voor de ruimtelijke procedure is belegd bij de gemeente. De ontwikkelaar en diens adviseur(s) leveren deeladviezen aan, die door adviseurs van de gemeente en haar verlengde, zoals de ODR, het Waterschap, objectief en onafhankelijk worden beoordeeld.
93	525496	2. Er is een onafhankelijke regiefunctie nodig.	Het projectleiderschap van de Buitenstad voor de ruimtelijke procedure is belegd bij de gemeente. De ontwikkelaar en diens adviseur(s) leveren deeladviezen aan, die door adviseurs van de gemeente en haar verlengde, zoals de ODR, het Waterschap, objectief en onafhankelijk worden beoordeeld.
93	525496	3. De ontwikkeling van het bestemmingsplan en de proces- en projectbegeleiding moet in handen liggen van gemeente en gemeenschap.	De gemeente Zaltbommel stelt zelf geen bestemmingsplannen op maar laat dit over aan daarvoor gespecialiseerde adviesbureaus. De gemeente toetst deze bestemmingsplannen. De procedure, het proces en de projectbegeleiding worden, volgens haar wettelijke taak, uitgevoerd door de gemeente.
93	525496	4. Voer een onderzoek uit naar de burgerparticipatie.	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl). Door een dergelijke invulling van het participatieproces voldoet de gemeente ruim aan haar ambities hiervoor.
93	525496	5. Communiceer vooraf de te volgen procedure en kondig een inspraakprocedure helder en vroegtijdig af.	De te volgen procedure is uitgebreid beschreven in de nieuwsbrieven over de Buitenstad, de publicaties over het bestemmingsplan en bestuurlijke besluitvorming over het project. De uitnodiging voor de informatiebijeenkomst van 25 augustus is uitgebreid gecommuniceerd via (nieuws)brieven en pers.
93	525496	6. Maak een stakeholder-analyse en communiceer alle partijen die mogelijk wordt geraakt worden.	Voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn alle vooroverlegpartners (provincie Gelderland, Rijkswaterstaat, Waterschap Rivierenland) gevraagd om een reactie, conform art. 1.3 Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de instanties, waarvan aangenomen is dat deze invloed ondervinden van het plan, uitgenodigd om hun inspraakreactie te geven. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan via de gebruikelijke kanalen (RO-online, Gemeenteblad, Staatscourant) bekendgemaakt.
93	525496	7. Neem de bestuurslagen serieus. Beschouw de Omgevingsvisie van de provincie irt dit plan.	In paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt ingegaan op de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Deze Omgevingsvisie schrijft het beleid voor dat is opgenomen in haar omgevingsverordening. De omgevingsverordening schrijft regels voor die in bestemmingsplannen (van gemeenten) in acht genomen dienen te worden. De wijze waarop met deze regels is omgegaan, is beschreven in paragraaf 2.2.2. van de toelichting
93	525496	8. Stel de ontwikkelaar in het bestemmingsplan aansprakelijk voor alle (gevolg-)kosten van het bouwen van de Buitenstad.	Er is geen wettelijke grondslag om dit soort kosten op te nemen in het bestemmingsplan. Via een anterieure overeenkomst worden alle kosten voor wat betreft bouw en aanleg van de Buitenstad afgewenteld op de ontwikkelaar. Met bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	9. de Gemeente dient een visie te hebben op verantwoordelijkheid, duurzaamheid en een robuuste, adaptieve samenleving.	De gemeente voert actief beleid uit op de genoemde thema's en houdt hier rekening mee bij het opstellen van bestemmingsplannen.
93	525496	10. Maak een plan hoe de visie genoemd onder reactie 93.9 praktisch gebruikt wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan.	De gemeente voert actief beleid uit op de genoemde thema's en houdt hier rekening mee bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gemeente toetst bij besluitvorming of een bestemmingsplan voldoet aan dit beleid.
93	525496	11. Er is vrijstelling gevraagd van rekenregel 6D mbt waterafvoer en waterberging. Deze vrijstelling is nog niet ontvangen.	In september 2020 is genoemde vrijstelling van het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat verleend voor rekenregel 6D. Met ingang van 1 oktober 2020 is de vrijstelling in werking getreden.
93	525496	12. De vrijstelling van een watervergunning is nog niet afgegeven.	In september 2020 is genoemde vrijstelling van het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat verleend voor rekenregel 6D. Met ingang van 1 oktober 2020 is de vrijstelling in werking getreden.
93	525496	13. Klimaatadaptatie en duurzaamheid dienen aandachtspunten te zijn voor de uitwerking van het Deltaplan ruimtelijke adaptatie 2020. Dit is nog niet gebeurd.	Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving. Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgas aansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2020, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. De nieuwbouw wordt gasloos worden gebouwd, dat is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt nog onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Energieneutraal is geen eis van de gemeente voor de ontwikkeling van Buitenstad.
93	525496	14. Wat zijn de resultaten van de landelijk uitgevoerde stresstest ruimtelijke adaptatie en wat zijn de gevolgen voor de Buitenstad.	Zie paragraaf 5.11.1 van de toelichting Klimaatadaptatie
93	525496	15. 2.2.2 toelichting: hoogtes is het plan worden afhankelijk gemaakt van nog te onderzoeken waterveilige hoogte. De hoogtes in het plan zijn daarmee niet vastgelegd.	Hoogte wordt gerelateerd aan peilhoogte. Het peil in het bestemmingsplan wordt 8,50+NAP, daarmee zijn de hoogtes geborgd.
93	525496	16. 2.3.5 toelichting: de uitgevoerde energiescan ontbreekt.	De energiescan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
93	525496	17. 3.4 toelichting: er dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.	Archeologisch onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
93	525496	18. 5.2.5 toelichting: metingen grondwaterstanden en milieukundig onderzoek toevoegen.	Bodemonderzoek is uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
93	525496	19. 5.3 toelichting: scenario's, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid opnemen.	Op advies van de veiligheidsregio zijn functies betreffende niet zelfredzame groepen, zoals een kinderdagverblijf, ziekenhuis of zorginstelling, in het bestemmingsplan worden uitgesloten.
93	525496	20. In onderzoek naar geluidsbelasting van de Buitenstad is de toekomstige containeroverslag in Haften niet beschouwd.	Er is onderzoek uitgevoerd naar de invloed van omliggende bedrijven op hindergevoelige functies in het plangebied. De containerhaven is daarin niet opgenomen als een locatie die hinder oplevert voor de Buitenstad.
93	525496	21. 5.8 toelichting: in het onderzoek naar luchtkwaliteit is het scheepvaartverkeer niet meegenomen.	Het belangrijkste toetsingskader voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen wordt voor luchtkwaliteit gevormd door de Wet milieubeheer. De voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen zijn opgenomen in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl). Deze regeling legt onder andere de standaardrekenmethoden vast waarmee de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit worden berekend. Het klopt dat er geen separaat onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit in relatie tot scheepvaart. Er is onderzoek gedaan naar de planinvloeden (dus de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit vanwege extra verkeer) en in algemene zin is gekeken naar de optredende concentraties, met name op basis van de achtergrondconcentraties (waar alle relevante bronnen aan bijdragen). De achtergrondconcentraties liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden. De relevante emissies worden veroorzaakt door wegverkeer. Scheepvaart is voor deze locatie in niet betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit scheepvaart is daarom niet nodig.
93	525496	22. 5.9 toelichting: er zijn beschermde diersoorten aanwezig. Het aanvullende onderzoek hiernaar is nog niet opgenomen.	Het aanvullende flora & fauna onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
93	525496	23. 5.11 toelichting: klimaatscan opnemen.	De Klimaatscan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
93	525496	24. 5.13 toelichting: de conclusie dat er geen M.E.R. beoordeling nodig is, gaat er vanuit dat er niet geheid of geboord hoeft te worden en er geen warmtepompen worden geïnstalleerd. Dit is niet het geval.	Of er al dan niet een m.e.r. procedure gevoerd moet worden hangt niet samen met helen of boren of de installatie van warmte. De regels hiervoor staan in het Besluit MER. Voor Buitenstad. In dit geval gaat het om een woningbouwontwikkeling van minder dan 2000 woningen en een grondgebied kleiner dan 200.000 m2 (categorie D11.2 besluit MER). Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.
93	525496	25. Zijn onder het commerciële programma van 3.000 m2 ook de bestaande supermarkten begrepen.	Nee, de bestaande supermarkten (Lidl en AH) hebben een aparte bestemming detailhandel. De 3000 m2 commercieel programma komt bovenop reeds bestaand programma.
93	525496	26. Waar is het bouwbedrijf gesitueerd?	Het bouwbedrijf betreft aannemersbedrijf Busker. De toelichting zal hierop worden aangepast, zodat duidelijk is waar het over gaat. Dit bedrijf ligt ten westen van Buitenstad.
93	525496	28. Waar is de kiosk gesitueerd?	De kiosk krijgt een plek op het huidige parkeerterrein, de toekomstige Buitenstad boulevard
93	525496	29. 5.2.5 toelichting: als de waterveilige hoogte nog onderzocht wordt, hoe kan dan geconcludeerd worden dat dit plan geen invloed heeft op de binnendijkse grondwaterstand?	Er wordt geen extra land gecreëerd, zodoende heeft het plan geen invloed op binnendijks grondwater.
93	525496	30. 5.9 toelichting: geef een beperkte verantwoording voor een toxisch scenario t.a.v. natuur.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Geconcludeerd is dat op een aantal punten een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning voor bouwen.
	525496	31. 5.3.2 toelichting: geef een beperkte verantwoording voor een toxisch scenario t.a.v. spoorlijn route 72.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Geconcludeerd is dat op een aantal punten een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	32. geef een onderbouwing van het groepsrisico verkeer A2, spoor, waterweg en chemische fabriek.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Geconcludeerd is dat op een aantal punten een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning voor bouwen.
93	525496	33. Omdat geluidbelasting uit verschillende richtingen komt, is op de meeste locaties één geluidsbron maatgevend voor de optredende geluidsbelasting.	Dit is een constatering.
93	525496	34. 5.9 toelichting: voeg een rapportage over flora toe. Er zijn in de vesting bijzondere, beschermde, varens.	Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de flora en fauna in het gebied. Wat betreft de flora is het volgende geconcludeerd: Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd en wordt intensief gebruikt. Deze zones binnen het plangebied bieden geen leefgebied aan beschermde planten. Gebieden waar beschermde planten voor kunnen komen binnen het plangebied zijn de dijkwalen en de uiterwaarden. Tijdens het terreinbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen .
93	525496	35. De AERIUS-berekening dient nog uitgevoerd te worden.	Door Witteveen en Bos is voor het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De berekende emissies zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. Hiermee is berekend dat de emissie op verschillende Natura 2000-gebieden een depositie groter dan 0,005 mol/ha/jaar zal hebben, maar dat de kritische waarde van 0,1 niet wordt overschreden. Vervolgens is gekeken naar hoe deze toename zich verhoudt tot de situatie waarin Buitenstad niet gebouwd zou worden. Dan blijkt dat de stikstofdepositie niet significant minder is. De ontwikkeling van Buitenstad heeft dus geen significante gevolgen voor Natura-2000 gebied. Er geldt wel een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming omdat er gebruik wordt gemaakt van interne saldering. Deze vergunning is niet noodzakelijk voor een bestemmingsplan, omdat dat geen activiteit is met natuureffecten, maar moet worden aangevraagd voor een bouwplan.
93	525496	36. idem reactie 93.12	In september 2020 is genoemde vrijstelling van het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat verleend voor rekenregel 6D. Met ingang van 1 oktober 2020 is de vrijstelling in werking getreden.
93	525496	37. Hoe is tot de sokkelhoogte van 8.49m gekomen?	Door Fugro en Witteveen+Bos is aan de hand van de zichtlijnen van en in overleg met Rijkswaterstaat bepaald dat we voor het bestemmingsplan zullen uitgaan van de 8.50+ NAP. De hoogte van het peil wordt nader duidelijk gemaakt in de Watertoets en de Klimaatscan, beiden opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.
93	525496	38. Gebruik heldere taal. Het vakjargon en verbloemd taalgebruik wordt door de gemiddelde Bommelaar niet begrepen.	Een bestemmingsplan is een juridisch document en hoewel geprobeerd wordt om alles zo duidelijk mogelijk te beschrijven is dat niet altijd mogelijk, omdat veel onderwerpen die in het bestemmingsplan aan de orde komen gebaseerd zijn op wet- en regelgeving.
93	525496	39. Het terrein wordt momenteel geëxploiteerd op een oude vergunning. Welke procedure wordt doorlopen voor het wijzigen van deze vergunning?	Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gecreëerd voor het woongebied om later aanvragen omgevingsvergunningen aan te toetsen. Hierbij wordt uiteraard de geldende wet- en regelgeving in acht genomen.
93	525496	40. De waterwetvergunning zal niet van toepassing zijn op woningbouw. Wat is de wettelijke basis waarop vergunning wijziging wordt doorgevoerd?	Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gecreëerd voor het woongebied om later aanvragen omgevingsvergunningen en aanhakende vergunningen t.b.v. water of natuurbescherming te toetsen. Hierbij wordt uiteraard de geldende wet- en regelgeving in acht genomen.
93	525496	41. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: een bouwprofiel dat start met twee lagen.	Het bestemmingsplan is gebaseerd op het plan zoals dat is vastgesteld door de Raad in de zomer van 2019; plus voortschrijdende inzichten zoals besproken in de klankbordgroepen. Een 'nieuw plan' is niet aan de orde. De mogelijkheid om iets te kunnen realiseren in één bouwlaag willen we in het bestemmingsplan niet uitsluiten.
93	525496	42. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: een bouwprofiel met max. 4 bouwlagen langs een centrale ontsluiting.	Niet duidelijk is welke centrale ontsluiting wordt bedoeld. Maximaal 4 bouwlagen is al de 'regel', hoogteaccenten de uitzondering.
93	525496	43. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: een piramidevorm van max. 3 lagen plus dak.	laag aan de randen en hoog in het midden' is als mogelijk thema ooit besproken in de klankbordgroep. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. Als ontwerpthema helpt het niet het karakter van de werf te versterken. Aan de randen wordt het beeld bepaald door de weidsheid van de open ruimte en het water. In het midden van het plan wordt juist gezocht naar een luw en geborgen woonklimaat.
93	525496	44. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: het unieke dakenpatroon van Zaltbommel.	er wordt niet verwezen naar het dakenpatroon van de individuele panden van de vestingstad maar naar het karakteristieke dakenpatroon van een werf. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
93	525496	45. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: de stratenstructuur van de vesting.	er wordt niet verwezen naar het stratenpatroon van de vestingstad. De oude binnenstad is niet de referentie voor korrel en maat van de openbare ruimte en de gebouwen. Wel de schaal van de huidige werfblokken en de schaal van werflocaties elders in het land. Referentieprojecten daarvan zijn opgenomen in het VOSP en zullen terugkeren in het beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte in de oude binnenstad bestaat in hoofdlijnen uit 'ruimte die uit een massa is gesneden', terwijl in Buitenstad afzonderlijke blokken met ieder een eigen (werf)karakter op een gemeenschappelijk maaiveldplateau staan. De straatruimtes zijn over het algemeen breder dan in de binnenstad en er is meer afwisseling in profielbreedtes. Ter indicatie: de maat van de wigvormige pleinruimte ten zuiden van de Hal is globaal vergelijkbaar met die van de Markt.
93	525496	46. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: werkplaatsen, woningen met kantoor en een significante plek.	in het bestemmingsplan wordt voorzien in zones met bestemming 'Gemengd' rondom de Stadshaven, waarin deze functies gerealiseerd kunnen worden. Woningen met een kantoorruimte aan huis zijn in het hele woongebied mogelijk.
93	525496	47. neem een nieuw plan op in het bestemmingsplan met: centrale ontsluiting voor de werf, helling, kraanbaan, kantoor.	De twee kades vormen de 'centrale ontsluitingen' voor de werf. Helling, kraanbaan en kantoor maken deel uit van de plannen.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	48. idem reactie 93.47	De twee kades vormen de 'centrale ontsluitingen' voor de werf. Helling, kraanbaan en kantoor maken deel uit van de plannen.
93	525496	49. Neem <u>niet</u> op in het bestemmingsplan: flatgebouwen van 7 tot 9 bouwlagen. Het bestemmingsplan moet het beschermd stadsgezicht garanderen.	de twee hoogteaccenten aan de rivier krijgen een maximale bouwhoogte van 6 en 8 lagen. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha)
93	525496	50. Er moet voorgeschreven worden dat de Buitenstad geen "landmarks" toevoegt die niet voortbouwen op de cultuur in de vesting.	Buitenstad bouwt niet voort op de cultuur van de vestingstad, maar op die van 'een werf'. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
93	525496	51. Geef de relatie aan tussen woningaanbod in de Buitenstad en factoren als gezinssamenstelling en leeftijd, in het kader van woningbehoefte.	Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor essentieel. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverduunning' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen.
93	525496	52. De Buitenstad heeft een doelgroep van welgestelde 55/75 plussers. Is dat de wens van de gemeente?	De Buitenstad heeft niet uitsluitend welgestelde 55/75 plussers als doelgroep, dit is ook niet de wens van de gemeente. In het plan worden diverse woningtypen gerealiseerd, waaronder starterswoningen en grondgebonden eengezinswoningen.
93	525496	53. Worden er voor de doelgroep van 55/75 plussers aanvullende maatregelen genomen (in de zin van zorg, voorzieningen etc.)?	In het plan is een aanzienlijk aantal appartementen opgenomen. Een aantal van deze appartementen zullen gelijkvloers dan wel levensloopbestendig zijn. De Buitenstad ligt naast de stad Zaltbommel. De (zorg)voorzieningen van de stad zijn goed toegankelijk voor de toekomstige bewoners van de Buitenstad.
93	525496	54. Is het, gezien de doelgroep van 55/75 plussers, verstandig om een woonzorgcomplex op te nemen?	Er komt geen woonzorgcomplex i.v.m. de zelfredzaamheid van bewoners van buitenstad.
93	525496	55. Geef de opbouw van gewenste koopprijs van de woningen afgezet tegen de koopkracht van woningzoekenden.	Voor een bestemmingsplan is de opbouw van de gewenste koopprijs afgezet tegen de koopkracht van woningzoekenden niet relevant. Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	56. Voor de voorgestelde piramidevorm en zichtbaarheid van de Zaltbommelse landmarks, leg vast dat: de Buitenstad nevengebracht aan de vesting is, met een max. bouwhoogte van 21m +NAP.	Het vastgestelde VO plan kent een andere invulling van de hoogtes voor de gebouwen. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
93	525496	57. Voor de voorgestelde piramidevorm en zichtbaarheid van de Zaltbommelse landmarks, leg vast dat: de sokkelhoogte max. 8,15m mag zijn.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines, waaronder volkshuisvesting, ecologie en natuur, met een hoge mate van burgerparticipatie.
93	525496	58. Voor de voorgestelde piramidevorm en zichtbaarheid van de Zaltbommelse landmarks, leg vast dat: de piramidevormige Buitenstad het zicht op de vesting niet ontnemt.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines, waaronder volkshuisvesting, ecologie en natuur, met een hoge mate van burgerparticipatie.
93	525496	59. Voor de voorgestelde piramidevorm en zichtbaarheid van de Zaltbommelse landmarks, leg vast dat: er met flexibele hoogtes gebouwd wordt, zoals in de tijd van de EMAB-status van het plan de bedoeling was.	De flexibiliteit van bouwhoogtes wordt vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan (zonder referentie aan de 'piramidevorm') en het bestemmingsplan. De EMAB-status is overigens nog steeds actueel voor de Buitenstad.
93	525496	60. 19 regels: verwijderen, t.b.v. de voorgestelde piramidevorm en zichtbaarheid van de Zaltbommelse landmarks.	De in artikel 19 opgenomen overschrijdingsmogelijkheden zijn gangbaar bij een bestemmingsplan. Deze overschrijdingsmogelijkheden zijn overigens slechts toegestaan, onder voorwaarden, met motivering, bij afwijking van het bestemmingsplan.
93	525496	61. 11.2.1 regels: wat betekent de min. afstand tussen bebouwing en onderlinge erfgrans van 3m?	Dat betekent dat op gronden met de bestemming 'Wonen' de minimale afstand van een nieuw te bouwen woning tot aan de grens met de burens (onderlinge erfgrans) 3 meter moet zijn of meer.
93	525496	62. 11.2.1 regels: wat betekent de min. afstand tussen bebouwing en openbare ruimte van 5m?	Dat betekent dat op gronden met de bestemming 'wonen' de minimale afstand van een nieuw te bouwen woning tot aan de grens met het openbaar gebied 5 meter moet zijn of meer.
93	525496	63. in het beschermd stadsgezicht wordt op het assenkruis Gamerschestraat-Markt-Gasthuisstraat vs. Waterstraat-Boschstraat een max. hoogte van 3 lagen plus kap aangehouden. De delen hiervan in het bestemmingsplan dienen hierop aan te sluiten (dus niet vier lagen plus kap van max. 14m).	plangrens beschermd stadsgezicht is op de locatie buitenstad gebaseerd op een situatie die al lang niet meer bestaat.
93	525496	64. De bebouwing binnen het gedeelte beschermd stadsgesicht is te hoog. Waarom is afgeweken van de voorgeschreven 2 bouwlagen plus kap?	Plan is conform het vastgestelde voorlopig ontwerp
93	525496	65. In het beschermd stadsgebied is ook het groen rond de vesting beschreven. Er zouden grote bomen langs de waterkant moeten staan, tot langs de grote hal. Graag opnemen in het plan.	RWS wil i.v.m. stroming Waal geen bomen langs de waterkant. Daarnaast moet bij het aanleggen van groenvoorzieningen rekening gehouden worden met de waterkering. Diepwortelende bomen en struiken zijn daar niet toegestaan.
93	525496	66. Beschrijf de relatie tussen omgeving en beschermd stadsgezicht.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
93	525496	67. Het zicht vanuit Haaften op het beschermd stadsgesicht verdwijnt.	Er bestaat in Nederland niet zoiets als het recht op vrij uitzicht. Daarbij geldt voor Buitenstad nu geen bestemmingsplan en is het nu ook al mogelijk om meer bebouwing op te richten. In dat geval zou het uitzicht ook verloren gaan.
93	525496	68. Alle elementen die het werf karakter maken, verdwijnen. Hierdoor is het ook niet meer nodig om de hoogte van de hal aan te houden.	met alle betrokkenen is geconstateerd dat de hal niet kon worden bewaard maar dat deze in zijn huidige vorm terug moet komen in het nieuwe plan.
93	525496	69. De Verdraagzaamheid als gezichtsbepalend element verdwijnt. Pas de hoogtes in de Buitenstad aan op die van de Verdraagzaamheid.	de toekomstige bebouwing in Buitenstad heeft geen invloed op de Verdraagzaamheid als gezichtsbepalend element.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	70. Langs de haven komen hoge gebouwen (7 verdiepingen). Hierdoor valt de haven volledig in het niet.	De bebouwing rondom de haven maakt van de haven een meer openbare, levendige en omsloten plek in de stad. Het woongebouw op de landtong wordt 6 lagen hoog. De aanbouw aan het kantoor wordt 5 lagen hoog. De haven valt niet in 'het niet' maar wordt juist benadrukt als open en openbare ruimte.
93	525496	71. Zoek een oplossing waarbij het silhouet van de vesting vanuit alle windrichtingen zichtbaar blijft.	Vanuit Haften gezien zal het silhouet van de stad altijd veranderen.
93	525496	72. Neem de aanwezige landmarks van Zaltbommel op in het plan.	In de planvorming is met genoemde landmarks rekening gehouden.
93	525496	73. Verstevig de aanwezige landmarks door zicht- en looplijnen in de Buitenstad.	Door de grotere openbaarheid van Buitenstad in vergelijking met de huidige situatie zijn tal van nieuwe zichtlijnen op de Vestingstad mogelijk.
93	525496	74. Indien gekozen wordt voor een ontwerp dat contrasteert met de binnenstad, zoek dan naar iets totaal innovatiefs, anders en duurzaam.	Het contrast bestaat uit nevenschikking vestingstad-werf. Duurzaamheid en innovativiteit hebben met name betrekking op behandeling hemelwater op locatie en de energetische kwaliteit van de nieuwe woningen.
93	525496	75. Schootsvelden krijgen elders in de stad aandacht. Doe dit ook voor de Buitenstad.	In de gemaakte afwegingen is de werf en het maken van een intieme haven belangrijker gevonden dan de reconstructie van een vrij schootsveld met 'halve maen'.
93	525496	76. Neem de historische centrale ontsluiting van de stad op in het bestemmingsplan.	De historische centrale ontsluiting van de stad valt onder bestemmingsplan Binnenstad. De functie verandert niet en er is geen noodzaak om dit in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen.
93	525496	77. 6.3 toelichting en 5.2.2 regels: verlengde zichtassen zouden juist wel moeten gezien de kenmerken van een werf.	De zichtassen borgen zichtrelaties vanuit het midden van de locatie naar de open randen (rivier en havens). Dat ze niet in elkaars verlengde liggen is gekozen om een meer geborgen karakter te geven aan het centrale plandeel.
93	525496	78. Onderzoek de technische staat van de halconstructie en de mogelijkheden van conservering.	Er wordt onderzocht of het staalskelet van de hal ter plekke of elders in het plan kan worden teruggebracht / zichtbaar gemaakt. opnemen raamwerk/bergola/spaceframe zoekgebied opgenomen
93	525496	79. Als de technische staat van de hal onderzocht is en geconcludeerd wordt dat deze niet gehandhaafd kan blijven, maak dan ruimte voor het silhouet van de stad i.p.v. het plaatsen van een nog groter bebouwingsblok.	Het terugbrengen van het bestaand volume (en uitstraling) is vanuit de vele gesprekken met mensen uit de stad een gedragen oplossing gebleken.
93	525496	80. idem reactie 93.79.	Het terugbrengen van het bestaand volume (en uitstraling) is vanuit de vele gesprekken met mensen uit de stad een gedragen oplossing gebleken.
93	525496	81. Voeg een botenhelling voor pleziervaartuigen toe om het werf karakter authentiek te houden.	In gesprekken met de Havenmeester is een helling voor de pleziervaart in Buitenstad niet als wens aangegeven.
93	525496	82. Aanvullend archeologisch onderzoek is noodzakelijk.	Archeologisch vooronderzoek toont aan dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om zeker te zijn van de aanwezige ophooglaag en de dikte ervan, zal dit gelijk met het milieuhygiënisch bodemonderzoek nader worden onderzocht. Als blijkt dat er grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden onder de ophooglaag, is aanvullends archeologische onderzoek noodzakelijk. Overigens hoeft dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project
93	525496	83. In het verkeersonderzoek wordt uitgegaan van 288 woningen. O.b.v. het bestemmingsplan zijn 396 woningen mogelijk (360+10%). Er dient dus voor 108 woningen extra gerekend te worden.	Op basis van de regels kunnen in Buitenstad ca. 300 woningen gebouwd worden.
93	525496	84. idem reactie 93.83	Op basis van de regels kunnen in Buitenstad ca. 300 woningen gebouwd worden.
93	525496	85. Zijn de parkeerplaatsen aan de haven meegerekend met de parkeerbehoefte van de Buitenstad?	Nee. Het beleid van de gemeente Zaltbommel stelt dat iedere ontwikkeling moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.
93	525496	86. Voor cafés zijn 4 p-plaatsen per 100m2 gerekend en voor restaurants 9 p-plaatsen per 100m2. Waarom is het aantal p-plaatsen voor cafés lager dan voor restaurants?	De parkeernorm in het verkeersonderzoek is overgenomen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Over het algemeen komen cafébezoekers minder vaak met de auto dan restaurantbezoekers.
93	525496	87. Het bestemmingsplan maakt een parkeergarage mogelijk aan de haven. Wat is de consequentie hiervan. En komt hier een apart DVO voor?	Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om bebouwing van enige omvang te realiseren, laat staan een parkeergarage.
93	525496	88. Het bestemmingsplan maakt een parkeergarage mogelijk bij het Zusje. Wat is de consequentie hiervan. Wordt hiervoor ook participatie gevoerd?	Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om bebouwing van enige omvang te realiseren, laat staan een parkeergarage.
93	525496	89. De door de in het bestemmingsplan opgenomen woonfuncties gegenereerde parkeervraag moet in het plan opgelost worden. Graag expliciet opnemen in het bestemmingsplan.	In artikel 16 van de regels staat dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Parkeernormen Zaltbommel 2018". In dit beleid staat ook dat een ontwikkeling geen extra parkeerdruk mag op de omgeving.
93	525496	90. Het plan wordt ontsloten via de Steenweg. Nu uitvaartcentrum Klijmij aan de Steenweg wordt gerealiseerd, wordt de verkeerssituatie veel drukker. Het verkeersrapport gaat uit van een ongewijzigde situatie van de afgelopen 5 jaar. Worden de recente veranderingen nog opgenomen in het bestemmingsplan?	Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel. Het verkeersonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
93	525496	91. De feitelijke (drukke) verkeerssituatie van de Steenweg lijkt anders dan in het verkeersonderzoek wordt beschreven. Is bijvoorbeeld de ochtendspits afdoende meegenomen?	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	92. Een ontsluiting van Zaltbommel via de Gamerschedijk en de Leutstraat is, gezien de verkeerssituatie van de Steenweg, noodzakelijk. Is dit onderzocht?	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
93	525496	93. De ontsluiting van de supermarkten wordt verplaatst naar een punt dat al druk is. Hoe is verantwoord dat dit geen probleem gaat vormen op piekmomenten?	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, maar is niet hetzelfde als een inrichtingsplan. Het is in deze fase van het planproces nog niet duidelijk hoe de uiteindelijke inrichting en de exacte ontsluiting van de supermarkten er precies uit komen te zien.
93	525496	94. Mogelijkheden ihkv Mobiliteitsbeleid, zoals deelauto's, dienen vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door aantal laadpalen per woning, aantal oplaadpunten voor elektrische fietsen, nieuwe busverbinding.	Er is geen verplichting om mobiliteitsbeleid vast te leggen in een bestemmingsplan. Er wordt voor Buitenstad wel nagedacht over maatregelen in het kader van mobiliteitsbeleid, maar het is in deze fase van het planproces is nog niet duidelijk wat het meest geschikt zal zijn. Daarbij verandert de wereld om ons heen in snel tempo en wat nu een goede oplossing is, hoeft dat over 5 jaar niet meer te zijn.
93	525496	95. Wat is de status van de afspraken over een pick-up-point bij de supermarkten?	Het pick-up point wordt conserverend vastgelegd in het bestemmingsplan Buitenstad
93	525496	96. De parkeersituatie bij het station is niet berekend op het aantal vervoersbewegingen van en naar de Buitenstad.	Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeer, die de ontwikkeling van Buitenstad met zich mee brengt, goed kunnen verwerken. Het is op voorhand niet te zeggen of de parkeerplaats bij het station voldoende capaciteit zal hebben. Als in de toekomst blijkt dat dat niet het geval is, zal de gemeente maatregelen moeten treffen.
93	525496	97. Klimaatontwikkelingen maken het nodig een robuust plan op te stellen waarin de afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier geborgd worden, terwijl ontwikkelingen die rivierverruiming in de toekomst onmogelijk maken moeten worden tegengehouden.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwe nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming. HwA wordt via het riool in het plan gehouden en overstort op de Waal.
93	525496	98. Om een bottleneck te voorkomen, leg de bouwgrens 15 tot 30m terug.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwe nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming. HwA wordt via het riool in het plan gehouden en overstort op de Waal.
93	525496	99. Er wordt gerekend met een te laag debiet in Lobith. Het Deltaplan gaat i.p.v.. 16.000 m3/s uit van 18.000 m3/s.	De vrijstelling is op basis van de normen die RWS/ Rijksoverheid hanteren.
93	525496	100. Leg maximale hoogte van bebouwing vast. Hiermee is de totale hoogte constant en heeft de hoogte van de sokkel hier geen invloed op.	Max bouwhoogte wordt in bestemmingsplan vastgelegd voor de hoogbouw. De woningen kunnen variëren 2-4 lagen met daarbij de randvoorwaarden van het BKP in acht nemende
93	525496	101. Onderbouw de berekening van de hoogte van de sokkel.	Sheet van RWS bijvoegen dit ook in de presentatie van de klankbordgroep is getoond. 2070 geeft 8,50+ NAP aan. Er is vooruitgeblekt tot 50 jaar, de gemiddelde levensduur van een gebouw. Een grotere hoogte was daarbij ook niet gewenst i.v.m. ruimtelijke en functionele wensen.
93	525496	102. Neem voor de berekening van de waterveiligheid een horizon van 125 jaar en niet 50 jaar.	Het benodigde en veilige uitgangspunt is 1:250 jaar.
93	525496	103. De ontwikkelaar dient zich te verzekeren tegen de gevolgen van wateroverlast voor de komende 100 jaar.	Bewoners worden bij aankoop geïnformeerd over de risico's van wonen buitendijks.
93	525496	104. Voer een onderzoek naar waterveiligheid uit met de onderdelen: bottleneck, wegnemen van sokkels t.b.v. bergingscapaciteit (bouw op palen of arcades), stratenplan dat doorlopend is, objectieve navolgbare berekening op waterveiligheid.	Er is een vrijstelling verkregen. Deze is gegeven o.b.v. de beoordeling door de specialisten op dit vakgebied van RWS en Rijksoverheid
93	525496	105. Hou rekening met ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie.	Dat zal zeker gebeuren. In paragraaf 5.11 van de toelichting wordt ingegaan op klimaatadaptatie.
93	525496	106. Beschouw de risico's van bouwen op vervuilde grond voor afgraven, schoonmaken en onder een laag beton houden.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
93	525496	107. De grondverontreiniging moet verwijderd worden om potentiële grondwatervervuiling op termijn te voorkomen.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	108. Het doorbreken van de vervuilde ondergrond dient vanwege de risico's in het bestemmingsplan verboden worden.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
93	525496	109. Als het verbod om de vervuilde ondergrond te doorbreken niet kan worden opgenomen, dient een bewezen en gevalideerde funderingstechniek te worden gebruikt om het risico van vervuiling van grond- en oppervlaktewater te voorkomen.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
93	525496	110. Bij het nog op te stellen geluidsrapport dient de ontwikkeling van de containerhaven in Haaften te worden betrokken.	Deze is er niet dus kan nu ook niet worden getoetst.....ZBL
93	525496	111. Er dienen regels opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het varend ontgassen in de haven.	Dit is niet iets wat geregeld wordt in een bestemmingsplan.
93	525496	112. De doelstelling voor een energieneutrale wijk dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving. Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgas aansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2020, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. De nieuwbouw wordt gasloos worden gebouwd, dat is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt nog onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Energieneutraal is geen eis van de gemeente voor de ontwikkeling van Buitenstad
93	525496	113. Het duurzaamheidsonderzoek dient uitgebreid te worden met een invulling om te komen tot een energieneutrale wijk.	Het energieneutraal uitvoeren van de wijk is geen uitgangspunt van de gemeente
93	525496	114. Toon aan dat hittestress geen grote bedreiging wordt.	In paragraaf 5.11 van de toelichting wordt ingegaan op klimaatadaptatie, waar hittestress onder valt. Door de ligging in de groene uiterwaard, het open water en de mogelijkheden van de wind om vrij door Buitenstad Zaltbommel te waaien, is hittestress voor Buitenstad Zaltbommel geen bedreiging. De huidige situatie is een grotendeels verhard terrein. De verharding in het stedenbouwkundig plan zal niet toenemen, dus naar verwachting zal ook in de toekomst hitte-stress geen probleem vormen voor het leefklimaat.
93	525496	115. Neem de uitkomsten op van een onderzoek naar de effecten van windbelasting.	Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd moet worden en dat leent zich niet voor accuraat windonderzoek. Windonderzoek is pas zinvol als de plannen uitgewerkt zijn (lees omgevingsvergunning gebouw), zodat als dat nodig is concrete maatregelen getroffen kunnen worden om de windkwaliteit te verbeteren. Windonderzoek is voor een bestemmingsplan geen verplichting.
93	525496	116. Het afschermen van de binnenstad voor westenwind heeft gevolgen voor de hittestress in de binnenstad. Onderzoek dit.	Door de ligging aan de rivier vormt hittestress geen bedreiging voor het leefklimaat in Zaltbommel. Dit verandert niet door de transformatie van Buitenstad van bedrijventerrein naar woonwijk.
93	525496	117. De in 2021 vast te stellen Nationale Omgevingsvisie (NOVI) dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.	In paragraaf 2.1.5 wordt ingegaan op de NOVI. Het plan is echter nog niet vastgesteld en in werking getreden en heeft derhalve nog geen status. Het voorliggende bestemmingsplan is op voorhand niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.
93	525496	118. Zet het Gelders Natuur Netwerk (GNN) door zodat fauna langs de Waal ononderbroken naar andere delen van het netwerk kan komen.	De grens van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) wordt aangepast conform de reactie van de provincie.
93	525496	119. Neem de gronden aan de zuidzijde van de Waal op als onderdeel van het GNN.	Dit staat los van plan Buitenstad
93	525496	120. Neem het onderzoek naar flora & fauna op in het bestemmingsplan.	De Natuurtoets is opgenomen als bijlage 9 van de toelichting. Op basis hiervan is nader onderzoek verricht dat ook als bijlage zal worden opgenomen. Dit is voor het bestemmingsplan toereikend. Welke mitigerende maatregelen getroffen moeten worden op welk moment is iets wat aan de orde komt bij de aanvragen omgevingsvergunning.
93	525496	121. Neem in het bestemmingsplan op dat dakterrassen geschikt dienen te zijn voor groenvoorziening, mede ten behoeve van isolatie, energiereductie en afwatering.	Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving. Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgas aansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2021, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. De nieuwbouw wordt gasloos worden gebouwd, dat is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt nog onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie
93	525496	122. Neem in het bestemmingsplan op dat daken geschikt dienen te zijn voor groenvoorziening, mede ten behoeve van isolatie, energiereductie en afwatering.	Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving. Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgas aansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2021, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. De nieuwbouw wordt gasloos worden gebouwd, dat is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt nog onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	123. idem reacties 93.121 en 93.122	Duurzaamheid speelt een grote rol in het bestuursakkoord 2018-2022 van de gemeente Zaltbommel. Concrete aandachtspunten zijn onder meer energietransitie, energiereductie en een prettige leefomgeving. Elke nieuwe wijk die gebouwd wordt, wordt een 100% duurzame wijk zonder aardgas aansluiting. De afspraak dat voor nieuwe gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 januari 2018, vooruitlopend op de wettelijke ingangsdatum 1 januari 2021, volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wordt gebouwd blijft onverkort van kracht. De nieuwbouw wordt gasloos worden gebouwd, dat is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt nog onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.
93	525496	Er wordt afgevraagd of een tijdelijke vergunning uit 1952 wel gebruikt kan worden in deze sterk veranderende tijden.	Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gecreëerd voor het woongebied om later aanvragen omgevingsvergunningen aan te toetsen. Hierbij wordt uiteraard de geldende wet- en regelgeving in acht genomen.
93	525496	Er is een gebrek aan een sociale mix, sociale robuustheid en weerbaarheid versus een doelgroep van rijkere 55/75 plussers.	Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor essentieel. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunding' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen.
93	525496	Hoe verhoudt zich de waterveiligheid vs. het verder in het rivierbed bouwen.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomlufte nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming.
93	525496	Er wordt niet goed omgegaan met bodem- en luchtverontreiniging, natuur en milieu.	In een bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd voor het gebruiken en bebouwen van de gronden. Ook moet op basis van onderzoek worden aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn. Hiervoor worden milieuaspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, milieu en natuur in beeld gebracht. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar alle genoemde aspecten om te kijken of de plannen aan alle wet- en regelgeving voldoet en welke maatregelen en getroffen moeten worden. In tegenstelling tot wat hier gezegd wordt, wordt vooral: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Het contrast met de vestingstad is er altijd al geweest en wordt gehandhaafd door het thema 'werf' naast 'vestingstad'. De ontwerpers hebben opdrachten in het hele land; daarbij wordt niet of zelden aan het uitzicht van ons kantoor gerefereerd. Dat is ook nooit het geval geweest in
93	525496	Er wordt helaas niet voorgebouwd op de historische erfenis van de vestiging. Hierdoor wordt gepolariseerd.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
93	525496	De enorme hoogtes in ringvorm passen niet bij de piramidevormige opbouw van Zaltbommel.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een 'ringvorm' is geen uitgangspunt voor het plan. Ook langs de 2 kades variëren de bouwhoogtes tussen 1 e 4 lagen voor de grondgebonden woningen. Piramidevormige opbouw
93	525496	Het perspectief en zicht op de binnenstad wordt weggenomen.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. Er komen tal van nieuwe perspectieven en zichten op de binnenstad, vanaf plekken die al heel lang niet openbaar zijn. Vanuit de overzijde van de Waal gezien ligt Buitenstad naast de binnenstad en wordt het zicht niet weggenomen. Gezien vanaf de Waalbandijk ter hoogte van de Hervormde Kerk ontstaat een nieuw silhouet van Zaltbommel waar ook de toren van Grote of Sint-Maartenskerk nog steeds deel van uit maakt.
94	525504	Doelgroep: er is nog geen harde toezegging van het aantal starterswoningen. Bij gelijk blijven van het grote aantal woningen zou de nieuwe standaard van een mix van sociale huur, starterswoningen en een gemêleerde opbouw van de duurdere koopwoningen beter zijn.	Het ontwikkelen van Buitenstad zou niet mogelijk zijn als vastgehouden wordt aan de standaardmix. Daarbij blijkt uit het behoefteonderzoek van STEC dat er een toename van 75-plussers zal zijn. De levensloopbestendige appartementen sluiten hierbij aan. "Voor het bestemmingsplan is door STEC onderzoek verricht naar zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte in Zaltbommel en de regio. In de woonvisie van Bommelerwaard staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat centraal. Een passende woningvoorraad is daarvoor belangrijk. Woningen toevoegen die passen bij de lokale vraag is hiervoor noodzakelijk. Om doorstroming te stimuleren is het namelijk belangrijk dat er voldoende aanbod van verschillende woningsegmenten beschikbaar is. Buitenstad sluit aan bij kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie Bommelerwaard. Daarbij wordt de komende tien jaar een huishoudensgroei verwacht door zogenaamde 'huishoudensverdunning' en een toename van 75-plussers. Deze doelgroepen zijn kansrijk voor het woonprogramma van Buitenstad, dat voor ongeveer 46 % zal bestaan uit (levensloopbestendige) appartementen. Tot 2030 is ook nog een lichte groei te zien in het aantal gezinnen. Overigens kan je niet zomaar een woning kopen in Zaltbommel, inschrijving bij de gemeente is noodzakelijk om in aanmerking te komen. dat pas uitgevoerd te zijn bij de realisatie van het project "
94	525504	Vervuiling bouwgrond: afzien van de werkwijze van afdekken van de vervuilde grond en afgraven en afvoeren.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
94	525504	Bouwvolumes en hoogte: volumes en hoogtes sluiten niet aan op de bebouwing in het beschermd stadsgezicht. Schaalverkleining en differentiatie is noodzakelijk. Doorzichten op de waal i.p.v. een gesloten op de Waal zijn wenselijk. Door het terugbrengen van het aantal woningen en het toevoegen van een uiterwaarde wordt de toeristische waarde van Zaltbommel vergroot.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren.
94	525504	Aansluiting op beschermd stadsgezicht: het beschermde stadsgezicht leunt op zijn direct aanpalende omgeving, aldus uitspraken van de Raad van State. Zaltbommel dient zich te voegen bij deze uitspraken.	Er is gemotiveerd te hoe de ontwikkeling zich tot het Beschermd Stadsgebied verhoudt. Dat wordt beschreven in 3.3. van de Toelichting.
95	525510	Aantal woningen niet consequent.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn per abuis verschillende aantallen woningen genoemd. Het betreft circa 300 woningen. Dit is hersteld in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan.
95	525510	Er zal een regelmatig terugkerend verkeersinfarct optreden bij de aansluiting van de Havendijk en de Steenweg. Dit had voorkomen kunnen worden door de hoofdaansluiting aan de Gamerschedijk te situeren.	Vooralsnog wordt in de plannen voor de ontsluiting van Buitenstad uitgegaan van 2 ontsluitingen: aan de Gamersedijk en bij de Havendijk. Dit om congestie tegen te gaan en vanwege de veiligheid in geval van calamiteiten. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen de plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gedetailleerde uitwerking volgt in een latere fase van het proces.
95	525510	Hoe wordt bij funderen, heien of boren, voorkomen dat bodemverontreiniging weglekt naar het grondwater?	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
95	525510	Het verwijderen i.p.v. behouden van de hal wordt gedaan om het plan financieel houdbaar te maken.	De contour en uitstraling van de hal wordt behouden om het verhaal van de werf levend te houden. Een financieel houdbaar plan is overigens essentieel om de beoogde uitwerkingskwaliteit waar te kunnen maken. De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8.
95	525510	In eerdere versies van het plan was het uitgangspunt een industriële uitstraling. Daar is in het huidige plan weinig tot niets van over.	Hopelijk kan het geactualiseerde Beeldkwaliteitsplan de inspreker weer overtuigen van industriële uitstraling.
96	525512	De uitgangspunten en ontwerpen staan pal tegenover de gelaagde, historisch gegroeide stad Zaltbommel. Zo worden investeringen in de vesting teniet gedaan. Er moet voortgebouwd worden op wat er al is en daar weer lagen opleggen. En dat kan in contrast met de huidige vesting.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. Tevens is er sprake van een gelaagde ontwikkeling van de voormalige werf, wellicht niet letterlijk, maar zeker qua sfeer en uitstraling.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
97	525518	De balans met binnenstad en Waal wordt verstoord door een plan waarin geen afstemming met omgeving, natuur en mens tot uiting komt. Hoogte, lengte en breedte passen niet in de context.	Buitenstad is in ruimtelijke zin helder omkaderd door het water, de uiterwaarde en de dijk en reageert specifiek op die context (openbare kades, groenbeleving en 'dijklint'). 'Lengte, hoogte en breedte' vinden hun oorsprong in de historische context van de plek zelf en een meer algemeen idee van wat een werf zou kunnen zijn. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
98	526005	De bestaande bebouwing en het bestaande gebruik zijn niet volledig conform bestaande en legale situatie vastgelegd.	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
98	526005	Het bouwvlak van het winkelcentrum valt niet samen met de buitengevels ervan (zuidoosthoek).	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
98	526005	Max. bouwhoogte (9m) is te laag. De spaceframes zijn 13,5 m hoog.	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
98	526005	Bouwvlak transformatorhuis ontbreekt.	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
98	526005	Gebruik bestaande dagwinkel niet opgenomen.	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
98	526005	Oostelijk gedeelte is bestemd als gemengd, niet als detailhandel.	Wij danken u voor uw oplettendheid. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd of de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik conform vergunning is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en waar nodig aangepast.
99	526008	Voorlichting over de plannen schiet tekort. Hoe het participatieproces verloopt, wat de inbreng van de klankbordgroep is en hoe het project aansluit bij het programma duurzaamheid is niet te vinden op de website van de gemeente, noch op buitenstad-zaltbommel.nl.	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl). Het thema duurzaamheid heeft een plaats in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze fase van het bestemmingsplan (voorontwerp) is dat echter nog niet volledig uitgewerkt. In de volgende fase van het bestemmingsplan (ontwerp) wordt meer beschreven over de duurzaamheidsmaatregelen die voor dit plan worden genomen.
99	526008	Klimaatverandering ontkend: de geplande nieuwbouw betekent geen extra ruimte voor de rivier maar een nieuwe hindernis.	Met de geplande nieuwbouw blijft de ruimte voor de rivier gelijk.
99	526008	Risicovolle vrachtaut onvoldoende meegewogen: m.n. varend ontgassen en luchtvervuiling zijn onvoldoende meegenomen. Het risico van een plasbrand is tevens onvoldoende uitgewerkt.	Er is onderzoek gedaan naar externe veiligheid waarbij ook gekeken is naar de scheepvaart. Het rapport is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Hieruit blijkt dat bij de omgevingsvergunning een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en welke maatregelen er genomen zouden kunnen worden. Dit is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning om te bouwen.
99	526008	Calamiteiten stroomopwaarts bij spoorbrug/Martinus Nijhoffbrug zijn onvoldoende beschouwd.	De afstand tussen de spoorbrug/Martinus Nijhoffbrug is dermate groot, dat in geval van calamiteit het niet waarschijnlijk is dat dit gevolgen zal hebben voor Buitenstad.
99	526008	Het bunkerschip als risicobron moet in de veiligheidsanalyse worden opgenomen.	Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar Externe Veiligheid, waarbij gekeken is naar de voor het plangebied relevante risicobronnen. Het bunkerschip wordt in deze niet beschouwd als een risicobron en is derhalve niet meegenomen in het onderzoek.
99	526008	Is er aandacht over de veiligheid van kwetsbare bewoners en zijn vluchtroutes uitgewerkt?	Bij het uitwerken van de plannen wordt regelmatig overleg met het waterschap en de veiligheidsregio om waterveiligheid te kunnen garanderen. Voor het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk dat alle concrete maatregelen al bekend zijn. Dat gebeurt bij de verdere uitwerking van de plannen.
99	526008	Is de veiligheid van kinderen irt de Waal goed geborgd?	Vanwege de buitendijkse ligging is in overleg met de veiligheidsregio besloten om geen kwetsbare functies mogelijk te maken.
99	526008	Het is niet acceptabel dat er op vervuilde grond gebouwd wordt.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
99	526008	Kansen voor duurzaamheid zijn niet zichtbaar.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Welke maatregelen wenselijk zijn in het kader van duurzaamheid wordt hier niet geregeld. Dat komt aan de orde bij de verdere uitwerking en concretisering van de plannen.
100	526009	De status van de website buitenstad-zaltbommel.nl is verwarrend. De site vermeldt dat deze onder construction is. Betekent dat dat de informatie onbetrouwbaar is? De kwaliteit van deze site is benedenmaats. Bovendien voldoet de privacyovereenkomst ihkv de AVG niet aan wat hiervan verwacht zou moeten worden.	De website is sinds de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan vernieuwd, waarbij ook de privacyovereenkomst is geactualiseerd.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
100	526009	Er is geen duidelijk beeld van de geplande nieuwbouw. De video die op de informatiebijeenkomst is getoond is niet online geplaatst.	In deze fase van het plan is de nieuwbouw (met uitzondering van het beeldkwaliteitplan) nog niet uitgewerkt. In de ontwerpfase van het plan is meer duidelijk over de voorgenomen bebouwing en de benodigde beeldkwaliteit.
100	526009	Er is onduidelijkheid over de formele gevolgen van het indienen van een zienswijze op het voorontwerp.	Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geen formele juridische status, maar worden wel meegewogen bij de opstelling van het bestemmingsplan. Ze worden, met reactie van de gemeente, opgenomen in het inspraakverslag, dat vervolgens met het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht.
100	526009	Er is geen informatie over de klankbordgroep, haar inbreng en wat daarmee is gebeurd.	De klankbordgroep is een groep betrokken inwoners die meedenkt en adviseert over de plannen van de ontwikkelaar en over het bestemmingsplan van de gemeente. Resultaten daarvan zijn zichtbaar in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en komen terug in de nieuwsbrieven over de Buitenstad.
101	526026	Door de omvang van het plan is het onontkoombaar dat informatie stapsgewijs beschikbaar komt. De tot nu toe gedeelde informatie geeft een beeld dat weinig vertrouwen geeft in de stapsgewijze invulling van communicatie over het plan.	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl). De stappen die dienen te worden genomen om te komen tot een onherroepelijk ruimtelijk plan, worden gedaan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.
101	526026	De vervuilde ondergrond van het plan moet verwijderd worden om het opnieuw bruikbaar te maken.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
101	526026	De karakteristiek van een scheepswerf komt met dit plan te vervallen.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
102	526033	Er is onvoldoende groen t.o.v. bebouwing in de bredere omgeving van het plan.	De gronden waar Buitenstad gerealiseerd gaat worden, is in de bestaande situatie vrijwel helemaal bebouwd en verhard. Door de transformatie naar woningen kan dit alleen maar beter worden, aangezien voor een leefbare woonomgeving groenvoorzieningen van groot belang zijn. Het Groenbeleid van de gemeente (paragraaf 2.3.3 van de toelichting) gaat hier uitgebreid op in en stelt als richtlijn bij woningbouwontwikkeling dat per woning in totaal 75 m2 groen gerealiseerd moet worden. In het stedenbouwkundig plan wordt voor Buitenstad rekening gehouden met 22.550 m2 gebruiksgroen en is daarmee in overeenstemming met het beleid. De uiterwaarde langs de Waal is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en heeft daarom een aparte bestemming (Groen-1), gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en de instandhouding van een ecologische verbindingszone. Ook wordt bij de planvorming zorgvuldig gekeken naast het aspect waterveiligheid. De verhouding Natuur, groen en waterveiligheid wordt door de ontwikkeling van Buitenstad zeker niet minder en waarschijnlijk zelfs beter.
102	526033	Behoud de bestaande bomen in het plangebied.	de bestaande begroeiingen zijn onderhevig aan de eisen van RWS en waterschap. En in het ontwerp worden er nieuwe bomen aan het plan toegevoegd.
102	526033	Graag ondergronds parkeren.	Deels wordt er ondergronds geparkeerd. Voor grondgebonden woningen en openbaar parkeren in een parkeergarage is niet wenselijk.
102	526033	Het aantal woningen is te groot voor de ontsluiting op de Waalbandijk en Steenweg.	Uit het verkeersonderzoek dat is gedaan, is gekeken naar de effecten van een toename van het aantal woningen op de ontsluitingen in de omgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat het bestaande wegennet de toename van verkeer als gevolg van Buitenstad aan kan en dat er geen problemen verwacht worden voor de doorstroming.
102	526033	De gevolgen van ingrijpen in de stroming van de Waal zijn onvoldoende onderzocht en onbekend.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ongeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwte nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming.
102	526033	De ontsluiting op de dijk zal lichtoverlast geven bij bewoners van de Beersteeg.	Door het benoemen van de ontsluiting op de dijk nemen we aan dat u naar lichtoverlast van auto's refereert. Door het dijklichaam en de daardoor noodzakelijke helling is het onze verwachting dat lichtoverlast ter plaatse van de Beersteeg nihil zal zijn.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
102	526033	De bebouwing is te massaal.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha;
102	526033	Er is te weinig openbare ruimte opgenomen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.	In het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan wordt een facetkaart opgenomen die een beschrijving geeft van de verschillende kwaliteiten van de openbare ruimte.
103	526036	De historische ontsluiting is nu alleen t.b.v. het winkelcentrum. Trek deze door zodat ruimte gemaakt wordt voor een promenade.	De Havendijk heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen. Het zegt niets over hoe de inrichting er uit ziet of uit moet komen te zien. De gemeente Zaltbommel denkt na over een herinrichting van de Havendijk, om zo de verbinding tussen Buitenstad en Binnenstad te verbeteren en het gebied aantrekkelijker te maken om te verblijven. Deze plannen zijn nog niet gereed en het is aan de raad om hierover te zijner tijd een besluit te nemen.
103	526036	Door het bouwen op sokkels is bodem- en archeologisch onderzoek niet nodig. Verwijder de bodemverontreiniging en evt. archeologische artefacten.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.
103	526036	De werfblokken komen ver boven de bestaande bebouwing uit.	De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8.
103	526036	Er wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande werfhal.	Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren.
			Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'.
103	526036	Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van behoud van kenmerkende bebouwing in het plangebied. Laat de hal en het kantoor staan.	Op basis van de cultuurhistorische waardebepaling en gesprekken met bewoners is geconcludeerd de hal als beeldbepalend volume te reconstrueren. De integratie van het kantoor in het nieuwe werfblok is een uitdagende architectonische opgave waarbij de bouwtechnische mogelijkheden worden meegewogen. Het kantoor moet in ieder geval herkenbaar aanwezig zijn.
103	526036	De piramideopbouw van Zaltbommel wordt verstoord door dit plan.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
104	526039	De maaiveldhoogtes, bouwmassa's en bouwhoogtes zijn te hoog voor de draagkracht van het plangebied. Daarbij wordt uit de manier van presentatie niet duidelijk welke impact het plan op haar omgeving heeft.	Aan het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan gekoppeld waardoor er voor de stad mogelijkheden zijn op de gewenste afwisseling van bouwhoogten in en tussen de werfblokken te sturen. De maximale bouwhoogten zijn bepaald op 4 bouwlagen. Er zijn visualisaties opgesteld van een mogelijke uitwerking conform het beeldkwaliteitsplan (en met het maximum aantal van 300 woningen daarin opgenomen) die de inspreker hopelijk zullen helpen en beter beeld te vormen van de kwaliteiten van de locatie en de relatie met de omgeving.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
104	526039	De korrel en maat van openbare ruimte en gebouwen is in schaalgrootte fors anders dan de maat van de binnenstad. Het werfthema is uitgewerkt op een schaal die meer past bij grootstedelijke locaties en niet bij de kleinschaligheid van Zaltbommel.	De oude binnenstad is niet de referentie voor korrel en maat van de openbare ruimte en de gebouwen. Wel de schaal van de huidige werfblokken en de schaal van werflocaties elders in het land. Referentieprojecten daarvan zijn opgenomen in het VOSP en zullen terugkeren in het beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte in de oude binnenstad bestaat in hoofdlijnen uit 'ruimte die uit een massa is gesneden', terwijl in Buitenstad afzonderlijke blokken met ieder een eigen (werf)karakter op een gemeenschappelijk maaiveldplateau staan. De straatruimtes zijn over het algemeen breder dan in de binnenstad en er is meer afwisseling in profielbreedtes. Ter indicatie: de maat van de wigvormige pleinruimte ten zuiden van de Hal is globaal vergelijkbaar met die van de Markt.
104	526039	Stel in het plan contact met de Waal centraal. Kansen om de binnenzijde van het plan te verbinden met de Waal blijven onbenut, de bebouwing blokkeert die relatie.	Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'. Niet alleen de Waal staat centraal in het plan, maar ook de 2 havens aan weerszijden. Deze 3 zijden aan het water zijn allen openbaar toegankelijk door de 2 kades en het struinpadij in de uiterwaarde. Vanuit de binnenzijde van het plan liggen nagenoeg alle straten dwars op het water zodat de sfeer van haven en rivier vrijwel overal overaapbaar is.
105	526043	Er ontbreekt een vastgesteld peil.	Door Fugro en Witteveen+Bos is aan de hand van de zichtjaren van en in overleg met Rijkswaterstaat bepaald dat we voor het bestemmingsplan zullen uitgaan van de 8.50+ NAP. De hoogte van het peil wordt nader duidelijk gemaakt in de Watertoets en de Klimaatscan, beiden opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.
105	526043	De verkeersbestemming van de Havendijk maakt parkeerdekken mogelijk. De raad heeft eerder uitgesproken dat garage-achtige constructies op deze plek niet bij de entree van de binnenstad passen.	De Havendijk heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen. Het zegt niets over hoe de inrichting er uit ziet of uit moet komen te zien. De gemeente Zaltbommel denkt na over een herinrichting van de Havendijk, om zo de verbinding tussen Buitenstad en Binnenstad te verbeteren en het gebied aantrekkelijker te maken om te verblijven. Deze plannen zijn nog niet gereed en het is aan de raad om hierover te zijner tijd een besluit te nemen.
105	526043	De massa van de bebouwing ten oosten van het winkelcentrum (supermarkten) zal het voormalige Tivoli overschaduwen, alsook de haven.	Het voormalige Tivoli zal qua bouwhoogte meedoen in het spel van afwisselende bouwhoogten aan de Havendijk. (tussen 2 en 5 lagen). De nokhoogte van dit gemeentelijk monument is te vergelijken met de hoogte van een gebouw van 4 verdiepingen met een plat dak in Buitenstad.
105	526043	Het bestemmingsplan is niet volledig, omdat er een onderzoek naar cultuurhistorie i.r.t. het beschermd stadsgezicht ontbreekt.	onderzoek gedaan en de regels van het beschermd Stads en dorpsgezicht zijn opgenomen in het bestemmingsplan
106	526046	De hoogte en stijl van de gebouwen is een te drastische proportionele verandering met de omgeving.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werfkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
107	526047	Het aantal geplande woningen ontstaat er overlast door parkeren, verkeer en drukte op de toegangswegen.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersstroom kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
107	526047	Het plan is te groots, te lomp, teveel, te uitbundig, te hoog, te kolossaal. Door de conventionele flats van 7 verdiepingen wordt het zicht op de skyline in het groen van het historische Zaltbommel ontnomen.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
107	526047	Buitenstad heeft toegevoegde waarde wanneer de historische waarden worden behouden.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
108	526060	Buitendijkse grootschalige bebouwing stookt niet met het veiligheidsbeleid Ruimte voor de Rivier.	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwe nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming.
108	526060	Massale bebouwing zoals in het plan versterkt niet de waarden van het aangrenzende beschermde stadsgezicht.	De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8. Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte. In paragraaf 3.3 van de Toelichting wordt beschreven hoe de nieuwe locatie zich tot de vestingstad verhoudt.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
109	526063	Idem inspraakreactie nr. 108	In de Waterwet en het Waterbesluit staat dat voor alle werkzaamheden in een rivierbedding in Nederland een vergunning nodig is van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tot voor kort gold dit ook voor Buitenstad. Met ingang van 1 oktober 2020 is de waterstaatkundige functie komen te vervallen en daarmee ook de vergunningplicht. Het Ministerie is van mening dat het gebied van Buitenstad van ondergeschikt waterstaatkundig belang wordt geacht en weinig invloed heeft op de rivierbedding. Het terrein is niet belemmerend voor de ruimte van de rivier en voor de afvoer van water. Dat geldt ook voor toekomstige klimaatverandering en toenemende piekafvoeren bij de rivier. Het Ministerie beschrijft dat Buitenstad als een hooggelegen en dichtbebouwd haven- en industrieterrein in de stroomluwe nabij de kern van een stad geen effectieve plek is voor toekomstige rivierverruiming. De grondgebonden woningen in Buitenstad (meer dan 90% van de oppervlakte van de locatie) hebben een maximale goot/nokhoogte van 20,15/22,15 + N.A.P. (8,15 m + 12/14). Op Bolwerk de Kat en in de historische binnenstad komen nokhoogten voor tot circa 21m +N.A.P. Met uitzonderingen zoals het Stadhuis (22,60m N.A.P.) Die maximale hoogte zal alleen bereikt worden bij een woning in 4 lagen. Een groter deel van de grondgebonden woningen zullen 3m (bij 3 verdiepingen) of 6m (bij 2 verdiepingen) lager worden dan de maximale bouwhoogten. Daarnaast zijn er 2 hoogteaccenten met vijf woonlagen, 1 met 6 en 1 met 8. Omdat het merendeel van de gebouwen niet op duurzame wijze herbruikbaar zijn is er voor gekozen de sfeer van de werf als uitgangspunt te nemen voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de buitenruimte. In paragraaf 3.3 van de Toelichting wordt beschreven hoe de nieuwe locatie zich tot de vestingstad verhoudt.
110	526072	Zicht op de rivier en de omgeving verdwijnt, alsook zicht op de stad vanuit het westen. Invulling van dit terrein behoeft lagere en minder volumineuze bouw.	Door het huidige gebruik (opstallen en opslag) is er momenteel geen mogelijkheid de rivier te zien via zichtlijnen over de locatie. Die zichtlijnen worden door het plan wél mogelijk. Er is voor gekozen de hal 'in ere te herstellen' door hem in een nieuwe vorm terug te laten keren. Het handhaven van de contouren van de grote hal is een bewuste keuze die in samenspraak met de bewoners van de stad in diverse bijeenkomsten (in de afgelopen 8 jaar) is gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteit van de werfgebouwen afzonderlijk zijn wellicht van ondergeschikt belang, maar het karakter van 'werf' als geheel wordt wel gewaardeerd. Het terugbrengen van de contouren van de grote hal vertelt volgens veel inwoners die we hebben gesproken 'het verhaal van de werf'. de appartementen staan niet vóór maar náást de binnenstad. Uiteraard is er vanaf de overkant van de Waal, verder naar het westen altijd een standpunt mogelijk waarbij de appartementen voor het stadsbeeld schuiven.
111	526149	De gevolgen voor het verkeer zijn waarschijnlijk niet voldoende onderzocht.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeersnaam kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
111	526149	De verwachting is dat er geen sociale woningbouw in het plan gerealiseerd gaat worden (bedoelt waarschijnlijk starterskoopwoningen).	Dat is correct: in Buitenstad zal geen sociale woningbouw worden gerealiseerd. Wel zullen er betaalbare woningen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het motie van de raad van d.d. 20-06-2019

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
111	526149	Het plan is groot en hoog en megalomaan.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
112	526255	Is er rekening gehouden met het aantal verkeersbewegingen door bouw van de nieuwe woningen? De toename van het aantal verkeersbewegingen is niet in de volledige context bekeken.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en om dat te kunnen beoordelen moeten alle relevante omgevingsaspecten worden beschouwd. Zo ook verkeer en parkeren. Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoeiname kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
112	526255	Er wordt geconstateerd dat de Steenweg een beperkte toename van verkeer goed aankan. In de spits met fietsverkeer is nu al regelmatig sprake van opstoppen en gevaarlijke situaties. Hoe wordt de veiligheid van fietsers gezien?	Verkeersveiligheid is voor de gemeente een belangrijk thema, er wordt alle moeite gedaan om verkeerskundig een juiste verkeersafwikkeling te maken. Maar dat is niet iets wat in het bestemmingsplan geregeld wordt. Dit heeft voor een groot deel te maken met de inrichting van de wegen en dat komt bij de uitwerking van de plannen aan de orde. In het bestemmingsplan wordt slechts aangegeven welke gronden gebruikt mogen worden voor verkeer.
112	526255	De N322 en het viaduct zijn nu al een knelpunt, hoe wordt dat door het extra verkeer vanuit de Buitenstad?	Buitenstad wordt ontsloten via de Steenweg en de Gamersdijk. De Steenweg is voor Buitenstad de belangrijkste route voor het autoverkeer. Via de Steenweg is er een vlotte verbinding met de N322 en de A2. In de studie uit 2015 is we de verkeersafwikkeling op 6 aansluitingen op deze route getoetst. De conclusie uit deze analyse is dat de verkeerstoeiname die samenhangt met de ontwikkeling van Buitenstad goed kan worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten. In de verkeersstudie uit 2020 is geconstateerd dat de uitgangspunten en verkeersprognoses die door de gemeente Zaltbommel worden gebruikt voor de rekenmodellen nog steeds actueel zijn. Bij de plannen voor de verlegde N322 is rekening gehouden met de invulling van Buitenstad en de kruispunten bij de aansluiting van de verlegde N322 op de A2 zijn aangepast aan de nieuwe situatie.
113	526280	De gemeente dient een neutralere rol te spelen.	De gemeente is het bevoegd gezag om de belangen die spelen in dit gebied, af te wegen. De gemeente heeft daarbij een algemeen maatschappelijk belang voor een goede ruimtelijke ordening. Hieronder valt in ieder geval het garanderen van een acceptabel woon- en leefklimaat.
113	526280	Verontreiniging van de grond moet opgeruimd worden.	Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
113	526280	Plan is te groot, te compact en te hoog. Het werpt een schaduw over de historische binnenstad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
113	526280	De hal en hellingbaan moeten behouden blijven.	De cultuurhistorische waardebeoordeling die is uitgevoerd gaf geen aanleiding om de hal te behouden. De scheepshelling zit momenteel nog onder maaiveld, onbekend in welke staat, maar er zal in ieder geval iets mee worden gedaan in de uitwerking van het park op de landtong.
113	526280	De Buitenstad zou aansluiting moeten hebben met het historische karakter van de vestingstad. De huidige plannen hebben dit totaal niet.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
114	526281	Te massaal en te hoog, schaduwt over de vestingstad. Het uitzicht op de Waal wordt ontnomen.	Aangenomen wordt dat de schaduw overdrachtelijk wordt bedoeld, want van letterlijke schaduwvorming over de binnenstad zal geen (of verwaarloosbaar weinig) sprake van zijn. vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden de hoogtes benoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingsplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. De hoogte in het bestemmingsplan wordt ook hier eveneens bepaald dat er mogelijkheid is voor 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluiten de voorgeschreven bouwhoogten in het bestemmingsplan qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha).
114	526281	De woningen missen karakter en zijn vooral 'veel voor weinig', kwantiteit vóór kwaliteit.	Het beoogde karakter van de woningen zal uitgebreid beschreven worden in het beeldkwaliteitsplan. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met 'veel voor weinig'. Er is zeker geen sprake van de stelling dat kwantiteit voor kwaliteit zou gaan. De kwaliteitsbeschrijving in het beeldkwaliteitsplan is zelfs behoorlijk ambitieus.
115	523526	Zorgen voor uitstroom van verkeer bij calamiteiten.	De uitwerking van de plannen wordt gedaan in overleg met de veiligheidsregio, waarbij veel aandacht besteed wordt aan maatregelen in geval van calamiteiten.
116	523529	Industriële stijl en sfeer van Zaltbommel passen niet bij elkaar.	De projecten die inspreker aanhaalt als goede voorbeelden voor nieuwbouw passen heel goed in de context van de historische stad. Buitenstad is een voormalige scheepswerf en heeft altijd náást de binnenstad gelegen en heeft er nooit echt onderdeel van uitgemaakt. Vandaar dat er nu de voorkeur is te refereren aan het karakter van een werf.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
117	523809	Plan is te massaal, te hoog en past niet in het landschap.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat
118	524399	Idem inspraakreactie nr. 100.	De website is sinds de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan vernieuwd, waarbij ook de privacyovereenkomst is geactualiseerd. In deze fase van het plan is de nieuwbouw (met uitzondering van het beeldkwaliteitplan) nog niet uitgewerkt. In de ontwerpfase van het plan is meer duidelijk over de voorgenomen bebouwing en de benodigde beeldkwaliteit. Inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geen formele juridische status, maar worden wel meegewogen bij de opstelling van het bestemmingsplan. Ze worden, met reactie van de gemeente, opgenomen in het inspraakverslag, dat vervolgens met het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht. De klankbordgroep is een groep betrokken inwoners die meedenkt en adviseert over de plannen van de ontwikkelaar en over het bestemmingsplan van de gemeente. Resultaten daarvan zijn zichtbaar in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en komen terug in de nieuwbouwen over de Buitenstad
119	524764	Het plan wordt te hoog gebouwd. Als er max. 4 bouwlagen hoog wordt gebouwd, wordt de binnenstad niet of nauwelijks aan het oog onttrokken.	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. Het plan werpt geen belemmerende schaduw op de historische binnenstad.
120	525172	De binnenstad wordt verborgen achter de dozen van de Buitenstad.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werkkarakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectieverbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurd op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
121	525174	De vorm van bouwen van de Buitenstad verbetert de stad niet.	Inspreker baseert zijn oordeel op beelden die hij op Facebook zag. Hopelijk neemt hij ook kennis van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan en de visualisaties die momenteel nog in productie zijn. Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie. Het plan werpt geen belemmerende schaduw op de historische binnenstad.
122	525448	Er zijn helaas geen sociale woningen opgenomen in het plan.	In het bestemmingsplan worden kaders gegeven voor het gebruik en het bebouwen van de gronden en zegt niets over het soort woningen dat gebouwd gaat worden.
122	525448	Gemiste kans om een duurzaam gebouwde wijk te bouwen.	Een bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Welke maatregelen wenselijk zijn in het kader van duurzaamheid wordt hier niet geregeld. Dat komt aan de orde bij de verdere uitwerking en concretisering van de plannen.
122	525448	Er wordt geen rekening gehouden met archeologische vondsten of de vervuilde grond.	In een bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd voor het gebruiken en bebouwen van de gronden. Ook moet op basis van onderzoek worden aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn. Om woningen te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat de grond geschikt is voor de functie woning. Om te weten wat aan mogelijke vervuiling in de grond zit, zal bodemonderzoek worden gedaan. Op basis van die bevindingen en de geldende wet & regelgeving wordt een plan gemaakt om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. Mogelijke maatregelen zijn sanering, ophoging van gronden of een combinatie daarvan. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan, dat wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan wordt gekeken of de plannen uitvoerbaar zijn. Archeologisch vooronderzoek wijst uit dat er op Buitenstad vrijwel zeker een naoorlogse ophooglaag aanwezig is van ongeveer 3 meter. Dit wordt bevestigd door het historisch bodemonderzoek en het onderzoek naar niet gesprongen explosieven. De archeologische verwachtingswaarde van deze ophooglaag is nihil en als de grondroerende activiteiten niet dieper gaan dan deze ophooglaag, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. archeologisch vooronderzoek betreft een bureauonderzoek, er worden geen boringen gedaan of sleuven gegraven. Om onduidelijkheid weg te nemen, zal gelijktijdig met het milieuhygiënisch bodemonderzoek, onderzocht worden wat de dikte is van de ophooglaag.
122	525448	De flats zijn te hoog voor Zaltbommel, de aanblik is te massaal.	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In de beantwoording van de inspraakreacties in dit document worden het aantal bouwlagen genoemd zoals die maximaal mogelijk zouden moeten zijn. Dat betekent dat op een aantal plaatsen de maximale goot- en nokhoogten in het Ontwerp Bestemmingsplan zullen worden aangepast). De bouwhoogten van de grondgebonden varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt deze typologie meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong is dit accent slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek, dus vanuit de binnenstad gezien, is dit de locatie die het verst weg ligt, komt een gebouw met 8 bouwlagen. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Daarnaast sluit het qua schaal aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (5 lagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad 310 adressen op 7,3 Ha) Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring.
122	525448	Er blijft weinig over van het werf karakter.	Een contrast met de binnenstad is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Er wordt voortborduurt op het karakter van de locatie in de tijd dat de scheepswerf nog actief was. De vestingstad en Buitenstad behouden zo hun eigen karakter. Het beoogde contrast is een voortzetting van wat er al was: vestingstad en werf. Dit uitgangspunt biedt de beste garantie om het unieke karakter van de oude binnenstad te behouden. De nieuwe bebouwing met een gemengd programma omringt, samen met de binnenstad de Oude Haven en zorgt voor een meer geborgen en intiem karakter van deze plek. Meer openbaar en met meer reuring. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgebreid ingegaan op de gewenste kwaliteiten in het plan, waaronder elementen van het werf karakter.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
123	525053	Er worden grote verkeerstechnisch grote problemen verwacht.	Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
123	525053	Het bouwen buitendijks is niet verantwoord.	1:250 jaar meenemen als uitgangspunt en daardoor wordt het plan als voldoende veilig beschouwd.
124	536745	Duidelijke en toegankelijke informatieverstrekking door gemeente	De gemeente vindt participatie door inwoners bij het maken van haar plannen erg belangrijk. Naast het wettelijk strikt noodzakelijke is er voor de Buitenstad een actieve klankbordgroep die regelmatig bij elkaar komt, zijn er extra informatiebijeenkomsten georganiseerd, en is er een website (www.buitenstad-zaltbommel.nl).
124	536745	Gebruik de grote hal tijdelijk voor culturele activiteiten voor een transitie van huidige bebouwing naar het nieuwe plan	Deze mogelijkheid zal nader worden onderzocht.
125	525305	Hoeveel starterswoningen komen er in het plan?	Er komen een aantal betaalbare (koop)woningen in het plan. Hoeveel en op welke plek wordt duidelijk als het definitief ontwerp van het plangebied is vastgesteld.
126	525305	Enthousiast over het plan, begrijpt bezwaren Vereniging Vestingstad niet	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
127	525305	suggestie voor een rotonde tussen supermarkten en Havendijk	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd. De plaats waar de Havendijk aansluit op de Steenweg wordt verkeersluw gemaakt, om voldoende doorstroming te creëren.
128	525305	Graag de woningen niet hoger dan de bestaande hal	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
128	525305	Graag seniorenwoningen met groot balkon	Er wordt na vaststelling van het bestemmingsplan gestart met ontwerpen van de nieuwe woningen. De ontwerper zal hierbij rekening houden met de wensen van potentiële kopers.
129	525305	Het kruispunt Beersteeg/Dijk/Steenweg wordt door dit plan drukker	Door Goudappel Coffeng is in 2015 een verkeersonderzoek gedaan, waarin gekeken is naar de gevolgen van de woningbouw voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bouw van woningen zorgt voor meer verkeer op de Steenweg. Deze verkeerstoename kan goed worden verwerkt door de bestaande rotondes en kruispunten zonder nadelige effecten voor het verkeer op de zijwegen. In maart 2020 is wederom verkeersonderzoek gedaan en ook uit dit onderzoek blijkt dat de toename van verkeer relatief beperkt is en dat er geen aanleiding is voor maatregelen op wegen elders in Zaltbommel.
130	525305	Het filmpje van de inloopavond graag op de website	Inmiddels is een nieuwe 3d-film gemaakt en geplaatst op de website (www.buitenstad-zaltbommel.nl)
131	525305	Houdt rekening met bezonning	Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met bezonning en schaduwwerking. Een bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de uitwerking moet gebeuren en leent zich niet voor een accuraat bezonningsonderzoek. Dat wil niet zeggen dat hier niets over gezegd kan worden. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat door de gunstige ligging van Buitenstad ten opzichte van de bestaande bebouwing de schaduwwerking op de omgeving beperkt zal blijven.
131	525305	Maak een architectonisch evenwichtiger plan	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
131	525305	Maak een aparte ontsluiting voor langzaam verkeer	In het plan wordt specifiek aandacht besteed aan infrastructuur voor langzaam verkeer.
131	525305	Ontwerp in de geest van de vestingstad	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
132	525305	Wat is de doelgroep qua inkomen in huur en koop?	Er wordt na vaststelling van het bestemmingsplan gestart met ontwerpen van de nieuwe woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met een breed spectrum aan doelgroepen.
132	525305	Wat zijn de consequenties voor het Zaltbommelse voorzieningenniveau?	De binnenstad is in onze mening sterk en bijzonder genoeg om zich niet te laten overvleugelen door het plan zoals het er nu ligt. Dit wordt bevestigd in het door STEC uitgevoerde onderzoek naar behoefte aan nieuwe voorzieningen. De Buitenstad zal de bestaande voorzieningen juist versterken (draagkracht voorzieningenniveau, differentiatie woningaanbod).
133	525305	Krijgen inwoners van Zaltbommel kans om hier te wonen? Denk daarbij aan betaalbaarheid voor jongvolwassenen	De toewijzing van woningen gebeurt via de lijst van geïnteresseerden voor een nieuwbouwwoning. Hierop kan een ieder (en zeker ook inwoners van Zaltbommel) zijn/haar interesse vastleggen.
134	525305	Het is een vreselijk plan	Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.
135	525305	Mag mijn woning in het plangebied blijven staan?	Deze situatie is ons bekend. In een separaat traject worden hierover met inspreker afspraken gemaakt.

Nr. reactie	Verseon	Samenvatting	Reactie
136	525305	De hoogbouw is met negen lagen te hoog	vooraf: insprekers reageren op bouwhoogten zoals die mogelijk worden gemaakt in het Voorontwerp Bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hoogtes genoemd die overeenkomen met het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het maximaal toelaatbare aantal bouwlagen aangepast. Dat betekent dat op een aantal plaatsen ook de maximale goot- en nokhoogten zal worden aangepast. De bouwhoogten van de grondgebonden woningen varieert tussen 1 en 4 bouwlagen, hetgeen een gebruikelijke hoogte is in bestaande en nieuwe woningen in Zaltbommel (ook in de binnenstad) en elders in het land. De verhouding tussen de aantallen grondgebonden woningen en appartementen is weliswaar ongeveer 50/50, maar qua grondgebruik bestrijkt typologie grondgebonden meer dan 90% van de locatie. De bouwhoogte van de herbouwde hal is nagenoeg gelijk aan die van de bestaande hal. Conform uitgangspunten in het SPvE zijn aan weerszijden van de hal 2 stedenbouwkundige hoogteaccenten opgenomen. Op de landtong wordt de maatvoering in het bestemmingplan afgestemd op het vastgestelde stedenbouwkundige VO plan. Dit accent wordt slechts 1 woonlaag hoger dan de hal. Op de noordwestelijke hoek komt een gebouw met 8 bouwlagen. Dit is de hoek die het verste weg ligt van de binnenstad. De hoogte in het bestemmingsplan passen we hierop aan. Vanuit de stad gezien ligt dit gebouw op de achtergrond en markeert het silhouet van Buitenstad. Door het gevarieerd gebruik van bouwhoogten sluit het plan aan bij de weidsheid van het rivierenlandschap en de Werkhaven. Samen met het stedenbouwkundig accent bij het directiekantoor (totale bouwhoogte afgestemd op 5 bouwlagen) verrijken ze het beeld van afwisselende bouwhoogten van de verschillende bouwblokken zoals passend bij het werf karakter. Voor wat betreft de vermeende 'massaliteit'; wellicht is dit het best objectiveerbaar door een vergelijking te maken tussen de 'adresdichtheid'. Zowel in de binnenstad als in Buitenstad is er sprake van een gemiddelde dichtheid van circa 43 adressen per hectare (binnenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha; Buitenstad: 1.228 adressen op 28,5 Ha).
136	525305	Is horeca wel haalbaar met zoveel leegstand in de binnenstad?	De horeca in de Buitenstad is complementair aan die in de binnenstad. Leegstand is daarbij niet alleen een gevolg van overaanbod maar ook van (economische) ontwikkelingen.
136	525305	Graag meer historisch bouwen, bv. een molen. Dit geeft een reden om het gebied te bezoeken	Wat bewaard kan worden wordt ook behouden of hergebruikt. Het gebied is nu een (voormalige) scheepswerf. De industriële en cultuurhistorische waarden hiervan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor dit ontwerp.
136	525305	De Beersteeg mag geen parkeeroverlooppgebied van de Buitenstad worden.	In het verkeersonderzoek wordt ingegaan op de parkeersituatie van de Buitenstad. Er wordt in het plan rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeervraag te voldoen.
137	525305	Is positief over het plan	Dank voor uw reactie. Het huidige plan is een resultante van uitgebreide (en jarenlange) afwegingen vanuit diverse disciplines en betrokkenen met een hoge mate van burgerparticipatie.