

VERENIGING OUDHEIDKAMER VOOR TIEL EN OMSTREKEN

Opgericht 13 mei 1901

SECRETARIAAT: H.W. RIJNEKE, WILHELMINALAAN 10, 4002 AX TIEL
tel: 0344 627 529, fax 0842 258 385, e-mail: info@oudheidkamer-tiel.nl
www.oudheidkamer-tiel.nl



Aan het College van Burgemeester
en Wethouders der Gemeente Tiel

4 juli 2008

Bezwaarschrift Bestemmingsplan Binnenstad.

Met waardering heeft de Vereniging Oudheidkamer voor Tiel e.o. kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad. Duidelijk zijn de archeologische en historische waarden benoemd, waarmee de basis wordt gelegd voor behoud van die waarden in de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Dit neemt niet weg dat er toch punten van kritiek zijn.

De Oudheidkamer kent als één van haar statutaire doelstellingen

- f. het streven naar een zo groot mogelijk behoud van historische stratenpatronen, oude stads- of dorps-kernen, alsmede ander in de streek voorkomend historisch bezit, het kritisch volgen van het terzake te voeren beleid en het aanbieden van advies aan de betreffende overheidsorganen in deze, met alle zaken die daarmee rechtstreeks verband houden.

Daartoe beschikt de Oudheidkamer over meer dan de nodige kennis, expertise en deskundigheid. Vanuit deze achtergrond maakt de Oudheidkamer bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad.

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad is door de Oudheidkamer haar zienswijze ingediend. Al haar punten in deze zienswijze zijn bij de vaststelling van het plan gepasseerd zonder dat daarvoor voldoende motivering is gegeven. De zienswijze zoals verwoord in de brief van 2 november 2007 dient dan ook als integraal onderdeel van onze bezwaren te worden beschouwd.

In het algemeen is het bezwaar dat het in het plan erkende en aanwezige erfgoed en archeologische waarden door de voorschriften van het nieuwe plan teniet gedaan kunnen worden en wel:

1. **De monumentale waarden:** De voorgestelde nieuwbouw dient qua schaal, maat en parcelering aan te sluiten aan het historische stratenpatroon van de oude binnenstad van Tiel; dit ontbreekt in het voorgestelde plan.

In het antwoord op onze zienswijze ten aanzien van de **bouwhoogte** in het voorontwerp is verwezen naar een "hoogbouwvisie". Deze is echter nergens als onderdeel van het plan te

vinden zodat deze geen onderdeel van het bestemmingsplan kan uit maken. Er wordt wel naar verwezen in de beantwoording van de zienswijzen op het voorontwerp. Op deze wijze is een schijnbaar objectieve norm geïntroduceerd in het bestemmingsplan waartegen geen bezwaar mogelijk is. Dit is een ongemotiveerde afwijzing van onze zienswijze op dit punt van het plan en vormt een **formeel obstakel** tegen het toepassen van deze bouwhoogte in dit bestemmingsplan.

De in art. 27 van de voorschriften bij het plan toegestane bouwhoogte houdt geen rekening met de schaal en maat noch met de historische parcelering van de oude binnenstad. Dit leidt tot buitenproportionele bouw in de oude binnenstad die onverenigbaar is met het de uitgangspunten van het plan zelf (archeologische waarden). De afwijking in het nieuwe bestemmingsplan van de toegestane bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan is daarmee niet, althans onvoldoende gemotiveerd en is bovendien in strijd met de vigerende welstandsnota.

Het toestaan van deze bouwhoogte van 25 meter in de binnenstad is onverenigbaar met de eveneens in het plan genoemde monumentale waarden en is daardoor volstrekt onaanvaardbaar. Bouwen met een hoogte van meer dan 12 meter kan en dient buiten de binnenstad plaats te vinden.

De historische gevelparcelering is verwijderd van de plankaart. Daar maken wij ernstig bezwaar tegen wegens onverenigbaarheid met de monumentale waarden. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat de historische parcelering zal worden gehandhaafd en zal worden uitgebreid waar de kans zich voordoet.

Ten aanzien van de “**Waalfrontvisie**” vragen wij ons af op welke wijze het Waalfront deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. In de toelichting staat:

“ Als plangebied van dit bestemmingsplan is gekozen voor de binnenstad inclusief de haven en het gebied rondom het Burg. Hasselmanplein/Veemarkt. Dit gebied *en de poortgebieden* zijn bij het plangebied betrokken, aangezien zij door hun (beoogde) functie een zeer belangrijke toegang vormen van de binnenstad van Tiel.” *(cursivering door Oudheidkamer)*

Indien de voorschriften voor de binnenstad evenzeer gelden voor het Waalfront, althans voor de poortgebieden, dan maakt de Oudheidkamer daartegen bezwaar. De aantasting van het aanzicht vanaf de rivier van de stad Tiel is na toelating van het flatgebouw Oost tegen de Waterpoort wel voldoende gemarkeerd. Voor het overige is de behuizing in de binnenstad niet Waal gericht. Hogere bouw zal ook daar te allen tijde voorkomen moeten worden.

3. **Historisch stratenpatroon:** wij zijn van mening dat de gemeente consequent het historische stratenpatroon moet handhaven en dat als uitgangspunt in het bestemmingsplan en de voorschriften moet opnemen.

4. **Archeologische waarden:** Op de archeologische beleidskaart zijn bij delen van de gracht waar de letters WA zijn ingevuld, de ++++ tekens van de archeologische waarde (de dubbelbestemming) weggevallen.

Bodemarchief.

Wij maken bezwaar tegen het gestelde in artikel 21 Waarde-Archeologie (WR-A) waar in art. 21.2 lid b. gesteld wordt dat voor een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² bij nieuw- of verbouw geen archeologisch vooronderzoek nodig is. Gezien het belang van deze

waarden voor het wetenschappelijk onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van vroeg-middeleeuwse steden (Tiel is de 5^e stad van Nederland in ontstaan) zou dit rampzalig zijn. Voor archeologisch onderzoek is het immers van belang dat het bodemarchief ongeroerd wordt aangetroffen en **niet ongezien** door sloop- en bouwwerkzaamheden verdwijnt. Daarom moet de stad Tiel voor percelen kleiner dan 100 m² het in dit bestemmingsplan mogelijk maken om terreinen met een hoge archeologische verwachting aan te wijzen als “Archeologisch Belangrijke Plaats” (ABP) waardoor dieper graven dan 30 cm ter plaatse verboden is **zonder voorafgaand onderzoek**. De gehele historische binnenstad dient eigenlijk aangewezen te worden als ABP.

Het systeem laat ten onrechte bouwen toe op een perceel van minder dan 100 m² zonder voorafgaand onderzoek.

Gelet op de archeologische waarden in de binnenstad van Tiel wordt daarmee de zin aan de nieuwe monumentenwet grotendeels ontnomen. Bovendien is dit onverenigbaar met de uitgangspunten van het plan zelf t.a.v. de archeologische waarden.

De wet archeologische monumentenzorg zegt in art. 41a:

“De artikelen 39, 40 en 41 zijn niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.”

De in art. 21.2 sub b genoemde uitzondering voor bouwpercelen met een oppervlakte van kleiner dan 100m² gaat daarmee voorbij aan de archeologische waardekaart en de monumentale waarde van die vele kleinere percelen. In lijn met de wet zal derhalve deze uitzondering moeten vervallen dan wel worden vastgesteld op een oppervlakte die wezenlijk tegemoet komt aan de werkelijke situatie in Tiel, bijvoorbeeld 30 m².

Het plan voorziet in een ontheffingsmogelijkheid voor B&W om af te wijken van de bouwvoorschriften en dus ook van een regel als hierboven is voorgesteld. Dat laat ruimte voor snel handelen in nauw overleg met de deskundigen. Echter, een ontheffing mag nooit leiden tot het passeren van de monumentale waarden.

Door e.e.a. duidelijker in het bestemmingsplan op te nemen behoeft er geen vertraging in bouwplannen te ontstaan omdat dan immers tijdig rekening wordt gehouden met archeologisch onderzoek.

Het plan laat enerzijds zien dat de gemeente zich bewust is van de meerwaarde van een historische binnenstad waarin het karakter zo veel mogelijk wordt behouden, maar laat anderzijds te generiek toe dat deze waarden worden aangetast dan wel verstoord en vernield zonder voorafgaand onderzoek.

Met het verzoek de nodige aanpassingen in het plan en bijlagen aan te brengen die tegemoetkomen aan bovenstaande bezwaren.

Wij behouden ons het recht voor de gronden van ons bezwaar nader aan te vullen.

H.W. Rijneke,
secretaris

VERENIGING OUDHEIDKAMER VOOR TIEL EN OMSTREKEN

Opgericht 13 mei 1901

SECRETARIAAT: H.W. RIJNEKE, WILHELMINALAAN 10, 4002 AX TIEL
tel: 0344 627 529, fax 0842 258 385, e-mail: info@oudheidkamer-tiel.nl
www.oudheidkamer-tiel.nl



Aan het College van Burgemeester
en Wethouders der Gemeente Tiel

1 augustus 2008

Aanvulling gronden van bezwaar zienswijze Bestemmingsplan Binnenstad.

Zoals in onze zienswijze d.d. 4 juli j.l. is aangegeven voegen wij onderstaande gronden toe aan onze bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan:

De verwijdering uit het voorontwerp van de **gevelparcellering** is volgens de Notitie van wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp als volgt gemotiveerd:

“De aanduiding historische gevelparcellering is verwijderd van de plankaart en uit de voorschriften vanwege het ontbreken van objectieve toetsingscriteria en het ontbreken van een beleidskader om de locaties van deze aanduiding te motiveren.”

Deze motivering is onvoldoende en ondeugdelijk om de volgende redenen:

- 1 De objectieve toetsingscriteria bestaan in de historische en nog aanwezige parcellering zelf;
- 2 Het beleidskader is gegeven door de wet archeologische monumentenwet èn doordat het bestemmingsplan is gebaseerd op de architectonische waarden en het erfgoed van de gemeente (hoofdstuk 5 van de toelichting op het plan), waarin de gevelparcellering als waarde is aangeduid. gebaseerd op.

Terecht wordt in de toelichting op het plan uitgebreid de waarde aangegeven van de oude binnenstad die zich laat zien in o.a. het stratenplan en de diverse gevelbreedtes.

Bij de ontwikkeling van de stad kan heel goed rekening worden gehouden met die parcellering, aangezien achter de gevel alle mogelijkheden bestaan om percelen met elkaar te verbinden.

Tijdens de hoorzitting op 23 juli 2008 werd door de vertegenwoordiger van Pro Tiel in de raad gezegd dat de mogelijkheid om af te wijken van de **100 m² grens** in art. 21.2 van het plan weliswaar door de Archeologische monumentenwet wordt ondersteund, maar op grond van de Wet ruimtelijke ordening onmogelijk zou zijn.

Deze uitspraak kan noch worden gestaafd aan de hand van de oude noch de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Bij het horen en voorlichten van burgers dienen de juiste feiten te worden weergegeven.

Eventuele **afspraken** tussen het college en derden, bijvoorbeeld projectontwikkelaars, voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan verschaffen die derden geen juridische basis voor acties zoals het te koop zetten van appartementen waarvan de bouw onder het vigerende bestemmingsplan onmogelijk is en afhankelijk is van het onherroepelijk worden van het ontwerp bestemmingsplan. Zover is het nog lang niet. Indien het uiteindelijke bestemmingsplan er zo anders uitziet dat de huidige, op het ontwerp gebaseerde plannen van projectontwikkelaars niet door kunnen gaan, dan komt eventuele schade voor rekening en risico van die projectontwikkelaars.

Kortom: De gemeente heeft geen zorg te hebben voor eventuele schade vorderingen van derden gebaseerd op het niet doorgaan van nog niet definitieve plannen. (Wie zijn huis op het ijs bouwt

Overigens voorzien de wet ruimtelijke ordening noch de gemeentewet noch de algemene wet bestuursrecht in de bevoegdheid van de het college om het bestemmingsplan bij voorbaat “te verkopen” voordat de elementaire procedures zijn gevolgd.

H.W. Rijke,
secretaris

In kort **bestek**

Ondertekening appartementen op Bleekveld in Tiel



Tiel - Donderdag 28 februari is de overeenkomst getekend voor vijftig appartementen op het Bleekveld te Tiel. Rick Laurens Janse, directeur Slokker Vastgoed vestiging 's-Hertogenbosch, en Willem Gradisen, wethouder van ruimtelijke ordening, zetten de handtekeningen voor de eerste stap van de ontwikkeling van het cultuur- en woongebied Westluidense Poort, dat deel uitmaakt van het Masterplan Waalfront.

Als eerste aanzet voor deze ontwikkeling realiseert Slokker Vastgoed vijftig appartementen in de vrije sector met een parkeergarage die bestemd is voor de bewoners. De appartementen, die aan de achterkant van de Sint Maartenskerk, langs de gracht en aan het eigenlijke Bleekveld komen te staan, hebben een vloeroppervlak van 100 tot 120 m². Ze worden verdeeld over vier vrijstaande blokken, waardoor op het maaiveld meer ruimte overblijft voor groen.

De ontwerpers, Op ten Noort Blijdensteijn Architecten BV te Utrecht, hebben zich gebogen over het ontwerp. Hoogte en vormgeving van de woongebouwen zijn afgestemd op het schip van de kerk. Naar verwachting gaan de appartementen dit jaar nog in de verkoop.

6

Het artikel hiernaast is overgenomen uit *Slokker Magazine* (april 2008, pagina 6), een uitgave van de Slokker Groep.

De Slokker Groep is de Vastgoedmaatschappij aan wie blijkens de tekst de opdracht is gegund om op het Bleekveld in Tiel *"in eerste aanzet vijftig appartementen met een parkeergarage te bouwen."*

Wat betekent dit?

Hoewel het nieuwe bestemmingsplan binnenstad nog lang niet onherroepelijk is, heeft de gemeente zich al verplicht tot meewerken aan de ontwikkeling van hoogbouw op het Bleekveld, naast de Maartenskerk.

Dat kan onmogelijk behoorlijk bestuur worden genoemd.