

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

---

## **Algemeen**

Deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018 heeft vanaf 29 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018 ter inzage gelegen. Aan iedereen is in deze periode de gelegenheid gegeven om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 28 juni 2018 een publicatie geplaatst in de Staatscourant, in het Altena Nieuws en op de gemeentelijke website.

## **1. Zienswijzen**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen nummer 7, 13 en 15 worden aangemerkt als 1 zienswijze. De zienswijzen zijn ingediend door:

### *Overzicht zienswijzen*

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5 (niet ontvankelijk: proforma niet aangevuld)
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7, 13 en 15
8. Reclamant 8
9. Reclamant 9
10. Reclamant 10
11. Reclamant 11
12. Reclamant 12
13. Reclamant 13, 7 en 15
14. Reclamant 14
15. Reclamant 15, 7 en 13
16. Reclamant 16
17. Reclamant 17
18. Reclamant 18
19. Reclamant 19

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

## 2. Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018 heeft vanaf 29 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018 voor het zienswijzentractaat ter inzage gelegen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen die termijn verstuurd en daarmee tijdig ingediend. Echter: Reclamant 5 heeft slechts een proforma zienswijze ingediend en niet binnen de gestelde termijn de zienswijze aangevuld. Om die reden dient de reclamant 5 niet-ontvankelijk te worden verklaard. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk.

### Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant	Samenvatting	Beantwoording	Conclusie
1.	Reclamant 1 geeft aan niet meegenomen te zijn in het onderdeel Bedrijven en milieuzonering	Reclamant 1 heeft een restaurant waar op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand geldt van 10 meter (milieucategorie 1 – SBI-code 2008 561). Gelet op de afstand tot de beoogde woningbouw (circa 125 meter) kan gesteld worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. In de toelichting is reeds geconcludeerd dat andere (bedrijfs)activiteiten geen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Reclamant merkt op dat de Verkeersbelasting te laag is ingeschat	De verkeersintensiteiten op de Hoge Maasdijk (noordelijk deel) zijn berekend met behulp van CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012. Voor de jachthavens zijn specifiek normen opgenomen in deze publicatie, uitgaande van de hoeveelheid ligplaatsen en als zodanig meegenomen in de onderbouwing voor de verkeersinschatting. De verkeersinschatting voor de overige functies is basis van ervaringscijfers bijgesteld. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Reclamant verwacht grote parkeerproblemen	Reclamant verwacht in de toekomst grote(re) parkeerproblemen vanwege de ontwikkeling van de woningbouw aangezien bij evenementen in/ om de vesting gebruik wordt gemaakt van dit terrein. Gelet op het specifieke karakter van het bedrijventerrein wordt dit bij evenementen als zodanig sporadisch gebruikt. Echter is dit geen representatieve situatie waar in de beoordeling van dit plan rekening mee gehouden moet worden of waar de huidige en vorige eigenaar van het perceel specifiek toestemming voor hebben gegeven. Van een vaste parkeervoorziening in het kader van incidentele evenementen is dan ook geen sprake. Noch is in het geldende bestemmingsplan een regeling opgenomen ten aanzien van parkeren ten behoeve van evenementen. Van een onevenredige beperking vanwege het vervallen van deze parkeermogelijkheid is dan ook geen sprake. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het bestemmingsplan bevat geen regeling ten aanzien van evenementen binnen het plangebied. Herinrichting van het parkeerterrein buiten het plangebied maakt in redelijkheid geen onderdeel uit van onderhavige	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		ontwikkeling. Voor het plangebied geldt dat in de regels geborgd is dat het plan zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen.	
2.	Reclamant vraagt onder welk bestemmingsplan een strook water valt	Reclamant doelt op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. In paragraaf 1.4 van de toelichting is het geldend plan beschreven met daarin aangegeven de begrenzing van onderhavig bestemmingsplan. Het water blijft vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied. De reden om dit deel niet mee te nemen is omdat de gronden niet in eigendom zijn van initiatiefnemer en geen planologische wijziging van de gronden is beoogd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Reclamant merkt op dat het plan is ontwikkeld in afwijking van de Visie Woudrichemse Waterkant	<p>De VWW (VWW) is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid van een initiatief dient te zijn. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop</li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>buitendijks bedrijventerrein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan de meeste randvoorwaarden is voldaan en met de meeste ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de VWW het volgende gesteld over dit gebied: ‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’ De tekst in de toelichting is aangepast.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’ is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’ zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de VWW niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWWt</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	Reclamant merkt op dat in de Visie Woudrichemse Waterkant is opgenomen, dat ligplaatsen van de woonschepen zullen worden gedoogd of gelegaliseerd	Het doel van het bestemmingsplan is om herontwikkeling in het gebied aan de Hoge Maasdijk 1-5 in Woudrichem mogelijk te maken ten behoeve van het realiseren van woningen en bedrijfsunits. De Afgedamde Maas maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het verzoek van reclamant om woonschepen juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
3.	Reclamant heeft bezwaar tegen het verwijderen van groen ten behoeve van de in de toelichting genoemde zichtlijnen	De betreffende zichtlijnen ontstaan door openingen die gecreëerd worden vanwege het saneren van de bedrijfsgebouwen en niet vanwege het verwijderen van groene elementen. Aanvullend vindt een verdere groene en ecologische inrichting plaats.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant merkt op dat in de Visie Woudrichemse Waterkant is opgenomen, dat ligplaatsen van de woonschepen zullen worden gedoogd of gelegaliseerd	Het doel van het bestemmingsplan is om herontwikkeling in het gebied aan de Hoge Maasdijk 1-5 in Woudrichem mogelijk te maken ten behoeve van het realiseren van woningen en bedrijfsunits. De Afgedamde Maas maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het verzoek van reclamant om woonschepen juridisch-planologisch vast te leggen in het	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.	
	Door reclamant wordt gesteld dat er wel Bevers in het gebied zijn, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting hierover wordt opgemerkt.	De aanwezigheid van de bevers aan de oever van de jachthaven is bekend en wordt meegewogen bij de ecologische toetsing van het plan. De toelichting is hier op aangepast in die zin dat maatregelen zijn opgenomen die de bescherming van de bever moeten garanderen. Ook de bijlage (Natuurrapportage) is aangepast en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het rapport van het ecologisch onderzoek wordt hierop aangepast. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op de bevers te voorkomen. In redelijkheid is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
4.	In Visie Woudrichemse Waterkant is opgenomen dat ligplaatsen van de woonschepen zullen worden gedoogd of gelegaliseerd??	Het doel van het bestemmingsplan is om herontwikkeling in het gebied aan de Hoge Maasdijk 1-5 in Woudrichem mogelijk te maken ten behoeve van het realiseren van woningen en bedrijfsunits. De Afgedamde Maas maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het verzoek van reclamant om woonschepen juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant merkt op een kleinschalige watergebonden onderneming te hebben, conform Visie Woudrichemse Waterkant	Het doel van het bestemmingsplan is om herontwikkeling in het gebied aan de Hoge Maasdijk 1-5 in Woudrichem mogelijk te maken ten behoeve van het realiseren van woningen en bedrijfsunits. De Afgedamde Maas maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het verzoek van reclamant om woonschepen juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant merkt op dat gemeente moet zorgen voor voorziening lozing afvalwater; mag van RWS niet meer in de Afgedamde Maas	Het doel van het bestemmingsplan is om herontwikkeling in het gebied aan de Hoge Maasdijk 1-5 in Woudrichem mogelijk te maken ten behoeve van het realiseren van woningen en bedrijfsunits. De Afgedamde Maas maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het verzoek van reclamant om woonschepen juridisch-planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan wordt niet gehonoreerd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
5.	Reclamant heeft een proforma zienswijze ingediend.	Reclamant heeft geen aanvulling ingediend op de proforma ingediende zienswijze. Er is geen inhoudelijke motivering ontvangen.	Reclamant moet niet-ontvankelijk worden verklaard.
6.	Reclamant merkt op dat het plan in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: geen verbetering bereikbaarheid	In het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en ontsluitingsstructuur. In redelijkheid wordt niet verwacht dat het plan onevenredige verkeershinder met zich meebrengt.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: bouwmassa en volume	Reclamant kan zich niet vinden in het plan qua bouwmasse en volume in relatie tot de NHWL-elementen. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.' Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen waarom onderhavige ontwikkeling niet passend is.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met alle voorgaande besluiten, visies, gedachten etc. (waaronder de Visie Woudrichemse Waterkant)	De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de parse koers. De parse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte</li> </ul>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>(resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden. Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW;</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	In strijd met Ladder voor duurzame verstedelijking: motivering schiet tekort	Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk voor alle doelgroepen. Appartementen bijvoorbeeld voor senioren vallen niet in de categorie ‘verminderd redzame personen’. Onder verminderd redzame personen wordt verstaan: mensen die niet in staat zijn om met enige hulp en aanwijzingen zelfstandig de plek van het incident te verlaten en zichzelf in veiligheid te brengen. Daarvan is in dit geval geen sprake.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	In strijd met Structuurvisie 2010: plan is ecologisch gezien een verslechtering	Door reclamant wordt niet onderbouwd waarom het bestemmingsplan een verslechtering betekent in ecologische zin. In de bijlage bij de regels is de beoogde en juridisch afdwingbare groene ecologische inrichting opgenomen.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Door reclamant wordt een alternatief gegeven voor m.n. watersportevenementen/natuur/park/parkeer-evenemententerrein/horeca etc.	Reclamant doet een voorstel voor de ontwikkeling van het gebied. Gemeente ontwikkelt echter niet, maar heeft – conform het gestelde in de VWW – slechts een faciliterende rol. Gemeente toetst dus slechts ingediende plannen.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Door reclamant wordt gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte: Nieuwe Hollandse Waterlinie, Groenblauwe mantel en Natuur Netwerk Brabant/ecologische verbindingzone	Reclamant onderbouwt niet waarom het bestemmingsplan in strijd is met de bepalingen van de verordening van de provincie. Voor de specifieke beantwoording op deze onderdelen verwijzen wij naar zienswijze 9 (provincie).	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Reclamant merkt op dat een evacuatieplan ontbreekt	Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Veiligheid en evacuatie maken hier onderdeel van uit.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Ontwikkelprincipe: de bestaande bouwhoogte van 8 meter zou uitgangspunt zijn: de huidige 12 meter	Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>boven NAP (8 meter vanaf maaiveld) maakt plaats voor 23 meter boven NAP (toren) en 17 meter boven maaiveld</p>	<p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Door reclamant wordt verder niet onderbouwd waarom deze hoogtes ter plaatse niet aanvaardbaar kunnen worden geacht.</p>	<p>te passen</p>
	<p>Verkeer: er wordt een verkeerde vergelijking gemaakt ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen</p>	<p>De verkeersintensiteiten op de Hoge Maasdijk (noordelijk deel) zijn berekend met behulp van CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012. Voor de jachthavens zijn specifiek normen opgenomen in deze publicatie, uitgaande van de hoeveelheid ligplaatsen en als zodanig meegenomen in de onderbouwing voor de verkeersinschatting. De verkeersinschatting voor de overige functies is basis van ervaringscijfers bijgesteld. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
	<p>Bereikbaarheid hulpdiensten is onvoldoende</p>	<p>In overleg met de Veiligheidsregio wordt hier naar gekeken en bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
	<p>Geluid: op basis van geluidonderzoek is geluidbelasting nu al kritisch; werkelijke verkeersaanbod is echter hoger dan gebruikt in onderzoek. Een gedegen onderzoek wordt nodig geacht</p>	<p>Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Reclamant kan niet gevolgd worden in de stelling dat onderzoek noodzakelijk is.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
	<p>Onjuiste berekening molenbiotoop</p>	<p>Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen Nooit Gedagt aan de Rijkswal 7 is op de verbeelding en in de planregels een molenbiotoop opgenomen. Om te bepalen hoe hoog bouwwerken vanaf een afstand van 100 meter van de molen mogen bedragen geldt de formule zoals overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – Hoge Maasdijk – 2018, vastgesteld door de raad op 5 juni 2018:</p> $h = x/n + c * z$ <p>Waarbij het volgende geldt:  h = hoogte bouwwerk  x = afstand obstakel tot molen  n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  c = constante = 0,2  z = askophoogte (helpt van lengte gevluucht+hoogte belt)</p> <p>In tegenstelling tot wat reclamant beweert is de gehanteerde N-</p>	<p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>waarde juist. De molen ligt aan de rand van de vesting Woudrichem in ruw gebied. Voor ruw gebied wordt 75 gehanteerd als N-waarde.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat in het bestemmingsplan waar de molen binnen valt een andere formule is opgenomen dan in het bestemmingsplan buitengebied en dat deze per abuis niet juist is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor is kritisch gekeken naar de formule en geconstateerd dat het logischer zou zijn om in dit geval een andere formule te hanteren. Daarom is Erfgoed Brabant hierover om advies gevraagd. Met instemming van Erfgoed Brabant is gekomen tot onderstaande formule.</p> <p>Om de hoogte vanuit het bestemmingsplan, waarin gesproken wordt over bouwhoogte ten opzichte van NAP, goed te kunnen vergelijken met de hoogte van de molenbiotoop is ervoor gekozen om de maaiveld hoogte van de molen t.o.v. NAP in de formule in te bouwen.</p> <p>Met toepassing van onderstaande formule bedraagt de maximale hoogte voor wat betreft de zijde die het dichtst bij de molen ligt van de Landmark 21,56 m. Deze uitkomst leidt tot een gering verschil ten opzichte van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De bouwhoogte van de woontoren wordt aangepast naar 21,5 m.</p> <p>Artikel 14.3.2 onder b wordt als volgt aangepast:  <i>vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen, geldt de volgende formule:</i>  <math display="block">h = x/n + c * v + s + hm</math> <i>Waarbij het volgende geldt:</i>  <i>h = hoogte bouwwerk</i>  <i>x = afstand obstakel tot molen</i>  <i>n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)</i>  <i>c = constante = 0,2</i>  <i>v = halve hoogte gevlucht</i>  <i>s = Stellinghoogte</i>  <i>hm = hoogte maaiveld molen tov NAP</i></p>			
<b>Naam</b>	<b>Straat</b>	<b>Plaats</b>	<b>Waardering (n)</b>	<b>Stellinghoogte (s)</b>	<b>Halve hoogte gevlucht (V)</b>
Nooit Gedagt	Rijkswal 7	Woudrichem	75	9,25	11,85
	De Bever is wel aanwezig in tegenstelling tot hetgeen hierover in het plan wordt opgemerkt	De aanwezigheid van de bevers aan de oever van de jachthaven is inmiddels bekend en wordt meegewogen bij de ecologische toetsing van het plan. Het rapport van het ecologisch onderzoek wordt hierop aangepast. Hierbij worden maatregelen beschreven die nodig zijn om negatieve effecten op de bevers te voorkomen. In redelijkheid is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.			<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Ten aanzien van de ecologische verbindingzone: situatie verslechterd	Reclamant onderbouwt niet dat de situatie verslechtert. Daarbij kan gesteld worden dat in de huidige situatie de concrete inrichting van de ecologische verbindingzone nog niet heeft plaatsgevonden. In paragraaf 3.3 van de toelichting is nader onderbouwd op welke wijze de ecologische inrichting tot stand komt.			De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	ten aanzien van archeologie: er is gebruik gemaakt van een verouderd onderzoek (2015)	Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden conform de daarvoor geldende standaarden. Overigens wordt het betreffende onderzoek beschreven in bijlage 3 Onderzoeksmeldingen (toponiem Rijkswal Woudrichem). Uit het betreffende bureauonderzoek kwamen geen bijzonderheden naar voren ten aanzien van archeologie.			De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Maximale bouwhoogte in	Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten			De zienswijze is

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen,

## Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>plan is 23 meter boven NAP (woontoren) en 17 meter boven NAP voor overige woningen. Dit is meer dan een verdubbeling tov bestaande bouw. Het uitzicht van buiten naar binnen op de stadswal, molen, kerk, sluis gaat verloren (beschermd stadsgezicht).</p>	<p>opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Door reclamant wordt verder niet onderbouwd waarom deze hoogtes ter plaatse niet aanvaardbaar kunnen worden geacht.</p>	<p>ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>
	<p>Het uitzicht van buiten naar binnen op de stadswal, molen, kerk, sluis gaat verloren (beschermd stadsgezicht).</p>	<p>Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten.</p> <p>De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit.</p> <p>Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	Schootsveld: verslechtering door de massieve en hoge bebouwing	Het schootsveld betreft een terrein rond een fort, vesting, of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden van (permanente) bebouwing, voor zover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing. In dit geval is sprake van een plangebied die nagenoeg volledig bebouwd is in de huidige situatie. Van een onevenredige aantasting van het schootsveld is in redelijkheid dan ook geen sprake.  De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt overigens op dit punt verduidelijkt.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Water: er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 2.4.3 van het Barro: massieve bebouwing is belemmering die de doorstroming zal belemmeren.	Reclamant vraagt zich af of een massieve bebouwing niet gezien mag worden als een belemmering. Elke vorm van bebouwing in buitendijks gebied is een belemmering. Echter in dit geval is sprake van een forse afname van de hoeveelheid bebouwing, waardoor er per saldo sprake is van een verbetering.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
	Water: in de toelichting staat dat bij hoogwater de Wilhelminasluis in werking treedt: door reclamant wordt gesteld dat hoogwater wordt veroorzaakt door Waal en Merwede en dat de Wilhelminasluis hierin geen rol speelt	Deze opmerking van reclamant is terecht. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Reclamant merkt op dat het plan niet past binnen gemeentelijk beleid (Visie Woudrichemse Waterkant) en hiermee de geloofwaardigheid van het bestuur in het geding is	De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.  In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.  Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.  Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> </ul> </li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Molenbiotoop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b></p> <p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: ‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b></p> <p>Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>Parkeren: Het BBT wordt nu als 'overloop parkeerplaats' gebruikt; dit komt straks te vervallen waardoor parkeerproblemen zijn te verwachten.</p>	<p>Reclamant verwacht in de toekomst grote(re) parkeerproblemen vanwege de ontwikkeling van de woningbouw aangezien bij evenementen in/ om de vesting gebruik wordt gemaakt van dit terrein. Gelet op het specifieke karakter van het bedrijventerrein wordt dit bij evenementen als zodanig sporadisch gebruikt. Echter is dit geen representatieve situatie waar in de beoordeling van dit plan rekening mee gehouden moet worden of waar de huidige en vorige eigenaar van het perceel specifiek toestemming voor hebben gegeven. Van een vaste parkeervoorziening in het kader van incidentele evenementen is dan ook geen sprake. Noch is in het geldende bestemmingsplan een regeling opgenomen ten aanzien van parkeren ten behoeve van evenementen. Van een onevenredige beperking vanwege het vervallen van deze parkeermogelijkheid is dan ook geen sprake.</p> <p>Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het bestemmingsplan bevat geen regeling ten aanzien van evenementen binnen het plangebied. Herinrichting van het parkeerterrein buiten het plangebied maakt in redelijkheid geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling. Voor het plangebied geldt dat in de regels geborgd is dat het plan zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
7. 13 en 15	<p>algemeen: elke ontwikkeling kent voor en tegens. Elke ontwikkeling kent kansen en risico's. Het ontbreekt in dit bestemmingsplan aan een evenwicht, samenhang en noodzakelijke onderbouwing: het plan zou moeten aansluiten op de omgeving volgens de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie</p>	<p>Reclamant kan zich niet vinden in het plan qua bouwmasse en volume in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie-elementen. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekammen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>(on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	
	<p>er moet sprake zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de Visie Woudrichemse Waterkant</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW. De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>Onvoldoende aangesloten op en afgestemd met Nieuwe Hollandse Waterlinie, Belvédère, Visie Woudrichemse Waterkant, provinciale verordening en Ladder duurzame verstedelijking. Integrale afweging ontbreekt (zie voor nadere motivering de betreffende zienswijze)</p>	<p>Reclamant kan zich niet vinden in het plan qua bouwmasse en volume in relatie tot de NHWL-elementen. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied:</p> <p>‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> </ul>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hierin is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>Schaalgrootte bebouwing staat niet in verhouding tot systeem erfgoeddelen: de hoogten en aantallen van de voorgestelde bebouwing overstijgen het toetsingskader en de draagkracht van de locatie.. Een toren van 23 meter boven NAP (boven maaiveld ongeveer 18 meter) en bouwblokken van 17 meter zijn vele malen hoger dan de in de Visie genoemde 8 meter. Bovendien geven bestaande inspiratiebeelden een vertekend beeld tov het ontwerpbestemmingsplan, waardoor een objectieve beoordeling niet mogelijk is (zie de bijgevoegde beelden).</p>	<p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>feitelijk toetsingsmateriaal van het plan ontbreekt of is onjuist (geen economische onderbouwing, te grote woningaantallen, ontbreking beeldkwaliteitsplan, begrenzing beschermd stadsgezicht niet correct, richtafstanden woningen tov de haven voor geluid en gevaar niet toegepast, bevers zouden ontbreken terwijl die er wel zijn, molenbiotoop niet correct</p>	<p>Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Tav de bevers: De aanwezigheid van de bevers aan de oever van de jachthaven is inmiddels bekend en wordt meegewogen bij de ecologische toetsing van het plan. In de toelichting worden maatregelen</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>Dit gedeelte van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		opgenomen ter bescherming van de Bever.	
		<p><b>Ten aanzien van de molenbiotoop merken we het volgende op:</b>  Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen Nooit Gedagt aan de Rijkswal 7 is op de verbeelding en in de planregels een molenbiotoop opgenomen. Om te bepalen hoe hoog bouwwerken vanaf een afstand van 100 meter van de molen mogen bedragen geldt de formule zoals overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – Hoge Maasdijk – 2018, vastgesteld door de raad op 5 juni 2018:  <math>h=x/n+c*z</math>  Waarbij het volgende geldt:  h = hoogte bouwwerk  x = afstand obstakel tot molen  n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  c = constante = 0,2  z = askophoogte (helpt van lengte gevluucht+hoogte belt)</p> <p>In tegenstelling tot wat reclamant beweert is de gehanteerde N-waarde juist. De molen ligt aan de rand van de vesting Woudrichem in ruw gebied. Voor ruw gebied wordt 75 gehanteerd als N-waarde.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat in het bestemmingsplan waar de molen binnen valt een andere formule is opgenomen dan in het bestemmingsplan buitengebied en dat deze per abuis niet juist is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor is kritisch gekeken naar de formule en geconstateerd dat het logischer zou zijn om in dit geval een andere formule te hanteren. Daarom is Erfgoed Brabant hierover om advies gevraagd. Met instemming van Erfgoed Brabant is gekomen tot onderstaande formule.</p> <p>Om de hoogte vanuit het bestemmingsplan, waarin gesproken wordt over bouwhoogte ten opzichte van NAP, goed te kunnen vergelijken met de hoogte van de molenbiotoop is ervoor gekozen om de maaiveld hoogte van de molen t.o.v. NAP in de formule in te bouwen.</p> <p>Met toepassing van onderstaande formule bedraagt de maximale hoogte voor wat betreft de zijde die het dichtst bij de molen ligt van de Landmark 21,56 m. Deze uitkomst leidt tot een gering verschil ten opzichte van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.  De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.  De bouwhoogte van de woontoren wordt aangepast naar 21,5 m.</p> <p>Artikel 14.3.2 onder b wordt als volgt aangepast:  <i>vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen, geldt de volgende formule:</i>  <math>h=x/n+c*v+s+hm</math>  Waarbij het volgende geldt:  h = hoogte bouwwerk  x = afstand obstakel tot molen  n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  c = constante = 0,2  v = halve hoogte gevluucht  s = Stellinghoogte  hm = hoogte maaiveld molen tov NAP</p>	<p><b>Dit gedeelte van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

Naam	Straat	Plaats	Waardering (n)	Stellinghoogte (s)	Halve hoogte gevlucht (V)
Nooit Gedagt	Rijkswal 7	Woudrichem	75	9,25	11,85
	Oplossing voor dit gebied moet zijn een combinatie van openheid, vernatting, natuur en recreatie conform de richtlijnen voor de beleving en cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie	<p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied:</p> <p>‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de V WW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische</li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</p> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden. Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden.</p>	
	<p>Verkeersbelasting veel te laag ingeschat en onvoldoende voorzieningen voor fietser en wandelaar. Bovendien onvoldoende parkeergelegenheid in de wijk.</p>	<p>De verkeersintensiteiten op de Hoge Maasdijk (noordelijk deel) zijn berekend met behulp van CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012. Voor de jachthavens zijn specifiek normen opgenomen in deze publicatie, uitgaande van de hoeveelheid ligplaatsen en als zodanig meegenomen in de onderbouwing voor de verkeersinschatting. De verkeersinschatting voor de overige functies is basis van ervaringscijfers bijgesteld. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p>Reclamant is van mening dat er onvoldoende parkeergelegenheid in het plan is opgenomen. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het bestemmingsplan bevat geen regeling ten aanzien van evenementen binnen het plangebied. Herinrichting van het parkeerterrein buiten het plangebied</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		maakt in redelijkheid geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling. Voor het plangebied geldt dat in de regels geborgd is dat het plan zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen.	
	Geluid en licht nemen toe; meer aandacht hiervoor.	Het klopt dat de geluidbelasting en verlichtingsdruk door de realisatie van het plan verandert. Dit is bij de totstandkoming van het plan ook beoordeeld. De wijziging wordt niet als onevenredig gezien, gelet op het huidige gebruik van het terrein.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Water: wat zijn de financiële consequenties van wateroverlast en schade als gevolg daarvan. Daarnaast wordt in de toelichting geschreven dat bij hoogwater de Wilhelminasluis in werking zal treden; dat is onjuist. Overstromingsgevaar komt vanuit de Waal.	<p>Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. De woningen in het plangebied worden gerealiseerd op dijkniveau. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p>De opmerking van reclamant over de Wilhelminasluis is terecht. De toelichting van het plan zal hierop worden aangepast.</p>	<p><b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p><b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
	bebouwing te hoog	<p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	aanvullend onderzoek naar verkeer, natuur en	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar verkeer en cultuurhistorie. Dit onderzoek wordt als	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel</b>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	cultuurhistorie	voldoende aangemerkt. Ten aanzien van Natuur is het aanvullend onderzoek naar marterachtigen, vleermuizen en de Bever inmiddels afgerond. Er zal ontheffing nodig zijn op basis van de Wet natuurbescherming. In het bestemmingsplan zijn maatregelen voorgesteld ten behoeve van de bescherming. De verwachting is dat ontheffing verkregen zal worden	<b>aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	respecteren grenzen beschermd stadsgezicht	Deze opmerking is terecht. Op de verbeelding wordt de begrenzing aangepast aan de begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht conform het besluit van 1972	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	artikel 6.2.2: bezwaar tegen 100 woningen en de wijze waarop dit gedefinieerd is	<p>De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit.</p> <p>Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijks gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijks, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.	
	begrenzing beschermd stadsgezicht is niet juist	Deze opmerking is terecht. Op de verbeelding wordt de begrenzing aangepast aan de begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht conform het besluit van 1972	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Conclusie in toelichting ten aanzien van cultuurhistorische waarden kan niet gevolgd worden om een aantal genoemde redenen (zie zienswijze)	<p>Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	de planbeschrijving in de toelichting refereert marginaal aan elementen van gemeentelijk en provinciaal beleid. Als deze beschrijving compleet zou zijn geweest, dan zou de conclusie moeten luiden dat zich niet verhoudt tot dit beleid voor wat betreft cultuurhistorische en landschappelijke waarden	De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.	
	Ook worden de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet geaccepteerd.	De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.' Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen waarom onderhavige ontwikkeling niet passend is.  Overigens is de tekst van hoofdstuk 3.2 van de toelichting aangevuld met een beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Het plan getuigt niet van het kenbaar betrekken van het gedachtegoed van de planologische bescherming van de NHW. Hoewel een paraplu-nota niet is vastgesteld moet het plan wel hier tegen afgezet worden (zie verder de zienswijze voor nadere motivering). In de toelichting is niet onderbouwd dat er sprake zou zijn van dwingende redenen van groot openbaar belang.	De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.' Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen waarom onderhavige ontwikkeling niet passend is.  Overigens is de tekst van hoofdstuk 3.2 van de toelichting aangevuld met een beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	PROVINCIAAL BELEID De nieuwe Hollandse waterlinie is onderdeel van het aspect landschap. De provincie wil de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken: samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, groen en overwegend rustig karakter en openheid. In het plan ontbreekt een relatie tot dit beleid. Als dit wel was gebeurd had de conclusie	De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'	<b>De zienswijze geeft voor dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>moeten zijn dat het plan zich niet verhoudt tot dit beleid. BOVENDIEN IS GEEN CONTACT GEWEEST MET DE LINIECOMMISSIE VAN DE NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE RIJKSBELEID</p> <p>De NHW is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Ook zijn de kernkwaliteiten in hoofdlijnen beschreven: Uniek, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, grote openheid en Groen en overwegend rustig karakter. Niet gesteld kan worden dat het ontwerpplan met bouwmasse en het toevoegen van honderd woningen zich niet verhoudt tot voornoemde.. het ontwerp is niet zorgvuldig voorbereid en voldoet niet aan het motiveringsbeginsel en voldoet niet aan gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.</p>	<p>Overigens is de tekst van hoofdstuk 3.2 van de toelichting aangevuld met een beschrijving van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	
	<p>Beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Zonder een beeldkwaliteitsplan kan niet worden geconcludeerd dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de cultuurhistorische waarden.</p>	<p>Er is geen beeldkwaliteitsplan. Het plan is wel voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	
	<p>Om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen is het vanwege de rijkelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied onvermijdelijk dat er een integraal, extern advies wordt ingewonnen. Zo zou een nader onderzoek door o.a. het kwaliteitsteam van de Nieuwe Hollandse Waterlinie bijvoorbeeld in beeld kunnen komen.</p>	<p>Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Ook wat betreft parkeren en verkeersafwikkeling is een nader onderzoek door een verkeerskundige noodzakelijk. Er wordt nl. gerefereerd aan een juridisch planologische situatie die al 10 jaar feitelijk niet meer bestaat.</p>	<p><b>Verkeer</b></p> <p>De verkeersintensiteiten op de Hoge Maasdijk (noordelijk deel) zijn berekend met behulp van CROW publicatie 317, Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012. Voor de jachthavens zijn specifiek normen opgenomen in deze publicatie, uitgaande van de hoeveelheid ligplaatsen en als zodanig meegenomen in de onderbouwing voor de verkeersinschatting. De verkeersinschatting voor de overige functies is basis van ervaringscijfers bijgesteld.</p> <p>De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p><b>Parkeren</b> Reclamant is van mening dat er onvoldoende parkeergelegenheid in het plan is opgenomen. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het bestemmingsplan bevat geen regeling ten aanzien van evenementen binnen het plangebied. Herinrichting van het parkeerterrein buiten het plangebied maakt in redelijkheid geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling. Voor het plangebied geldt dat in de regels geborgd is dat het plan zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen.</p>	<p>ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p><b>ECOLOGIE</b> Conclusie van het onderdeel ecologie is niet correct. In het rapport wordt namelijk gereflecteerd tegen de achtergrond van een bedrijventerrein dat in gebruik is. Gebruik is slechts voor een klein gedeelte aan de orde, zodat de feitelijke situatie in dat opzicht wordt miskend. Het vertrekpunt voor de beoordeling is derhalve niet correct.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de ecologische waarden in het gebied. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is aanvullend onderzoek gedaan. Uitgangspunt in de beoordeling is het nieuwe bestemmingsplan, afgezet tegen het huidige bestemmingsplan. Het planologisch regime is hierbij bepalend.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>In het plan is niet aangetoond dat er wordt bijgedragen aan de waarden (Groenblauwe mantel). Ook wordt door reclamant opgemerkt dat de ontwikkeling in strijd is met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd.</p>	<p>Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel en binnen de zone 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone'. De groenblauwe mantel wordt gevormd door gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden.</p> <p>Vanwege de stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 9.1 onder c van de verordening ruimte (integratie stad-land) komen de bepalingen ten aanzien van de groenblauwe mantel te vervallen voor het plangebied. De uitwerking en versterking van de ecologische verbindingzone (langs de Maasdijk) en het vergroten van de natuurwaarde staan centraal. Hoofdstuk 3 van de toelichting gaat hier uitgebreid op in.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
8.	<p>Het ontbreekt aan vooroverleg en inbreng met/van direct betrokkenen. Start alsnog een participatief proces dat de kwaliteit van de voorgestelde plannen aan versterken. De Visie Woudrichemse Waterkant is in 2016 door de raad vastgesteld na een intensief participatief proces met een groot aantal direct betrokkenen uit het gebied. De Visie heeft groot draagvlak in de samenleving. Nu wordt deze visie terzijde geschoven. Dit is ongepast en onfatsoenlijk.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.</p> <p>In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse</li> </ul> </li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkoms georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend</p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		bestemmingsplan.	
	Het plan schept veel verwachtingen maar mist feitelijke onderbouwing waardoor een evenwichtig oordeel niet mogelijk is.	1 In hoofdstuk 3 planbeschrijving is nader ingegaan op de samenhang en inpassing van het plan in haar omgeving	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Verkeersveiligheid wordt te summier behandeld. Zo wordt de schooljeugd niet in de planvorming meegenomen	De verkeersintensiteiten op de Hoge Maasdijk (noordelijk deel) zijn berekend met behulp van CROW publicatie 317, Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012. Voor de jachthavens zijn specifiek normen opgenomen in deze publicatie, uitgaande van de hoeveelheid ligplaatsen en als zodanig meegenomen in de onderbouwing voor de verkeersinschatting. De verkeersinschatting voor de overige functies is basis van ervaringscijfers bijgesteld.	Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.
	Het plan voorziet in een buitendijks bouwen waarbij ten aanzien van de effecten van hoog water onjuiste aannames zijn gedaan en daarmee verkeerde conclusies getrokken tav de veiligheid van bewoners	Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting. Evacuatie en veiligheid is hiervan een onderdeel.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Onduidelijkheid in het plan over betrokkenheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Verzocht wordt aan te geven wanneer er overleg is geweest met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en wat daarvan de uitkomst was	Reclamant kan zich niet vinden in het plan qua bouwmasse en volume in relatie tot de NHWL-elementen. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.' Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen waarom onderhavige ontwikkeling niet passend is.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	De volumineuze bouwmasse (oplopend van 17 meter tot 24 meter) tast privacy en woongenot aan. Ook is ieder doorzicht in de lengterichting richting de Afgedamde Maas niet meer mogelijk. In de Visie Woudrichemse Waterkant wordt gesproken over een karakteristiek gebouw op de kop en een gebouwenrij niet hoger dan 8 meter. Deze keuze die gemaakt is door alle deelnemers van het participatieproces, doet wel	Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmasse. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	recht aan het woongenot van reclamant en aan de historische kwaliteit van het inlaatkanaal en zorgt voor een juiste aansluiting op de vesting en de schootsvelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voorgesteld wordt de oorspronkelijke 8 meter te handhaven.	worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.	
9.	In beginsel staat reclamant (de provincie) positief tegenover het plan dat nu voorligt. Op enkele onderdelen is het plan echter in strijd met de verordening:		
	WONINGBOUW: de verantwoordelijkheid van de wijze waarop de afspraken zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw ontbreekt in het plan	Het bestemmingsplan omvat in totaal maximaal 100 woningen. Het plan past binnen de woningbouwafspraken zoals deze in regionaal verband zijn gemaakt en binnen de woningbehoefte zoals genoemd in de regionale woonvisie. Verdere afstemming zal plaatsvinden in het eerst volgende regionaal overleg.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	ECOLOGIE: Provincie dringt erop aan om te kiezen voor een meer robuuste inrichting voor de natuur langs de rivier. De ecologische verbindingzone heeft als doelsoort de Hermelijn. Hiervoor dient een kleinschalig, rommelig landschap te worden ingericht dat weinig wordt verstoord. De beoogde bloemrijke graslanden vormen echter geen habitat voor de Hermelijn en is als leefgebied daarom ongeschikt. De inrichting van de zone dient te worden herzien om strijdigheid met de verordening te voorkomen.	In het middengebied zijn ook structuren voorzien die geschikt zijn voor kleine marters als hermelijn, maar dit is nog niet expliciet omschreven. Op of direct langs de dijk is het echter niet mogelijk om opgaande beplanting aan te brengen. Opgaande beplanting is hier niet toegestaan i.v.m. de waterveiligheid. De concrete inrichting van de ecologische verbindingzone zal onder meer met de provincie worden besproken en afgestemd.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	ECOLOGIE: In artikel 6.4.2, sub a en b kent een voorwaardelijke verplichting. Hierin is echter alleen opgenomen 'de realisering'. 'Beheer en onderhoud' ontbreekt. Bovendien ontbreekt een dergelijke bepaling in artikel 3 'bedrijf', zodat verwezenlijking van de bedrijfsbestemming niet is gekoppeld aan de inrichtingsmaatregelen	De voorwaardelijke verplichting is ook toegevoegd aan artikel 3. Artikel 6.4.2. onder a en b zijn aangepast op basis van het voorstel van reclamant	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	In artikel 5.3 wordt de voorwaarde gemist dat het waterschapsbestuur wordt gehoord	De voorwaarde dat de waterbeheerder wordt gehoord wordt toegevoegd aan artikel 5.3	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	Tenslotte wordt in de toelichting gemist op welke wijze de te realiseren groenstructuren aansluiten op de structuren zoals genoemd in de Visie Woudrichemse Waterkant. Dit moet worden aangevuld.	Hierbij is niet duidelijk welke structuren worden bedoeld. Groenstructuren zijn in de visie voor zover nagegaan niet gedetailleerd uitgewerkt.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	RIVIERBED: Het plan moet - vanwege de ligging ervan binnen de aanduiding Rivierbed in de zin van artikel 20 van de Verordening - een verantwoording bevatten ten aanzien van de bescherming tegen overstroming. Hierbij moet worden ingegaan op de in lid 2 van dat artikel genoemde aspecten.. Onder andere moet verzekerd kunnen worden dat menen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden en dat permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden. De huidige onderbouw is ontoereikend. Ook de onderbouw van de doelmatige evacuatie is erg summier; er wordt onvoldoende onderbouwd dat een doelmatige evacuatie mogelijk is.. hierbij wijst de provincie erop dat de ontsluitingsweg tot 3 meter lager kan liggen dan de berekende hoogwaterstanden..... Er moet een evacuatieplan komen waarin zaken zijn toegelicht als: waarschuwingstijd, aantallen bewoners, ligging en capaciteit van de vluchtroutes.	Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Veiligheid en evacuatie maken hier onderdeel van uit.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	In artikel 8.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Waterstaat-bergend rivierbed' te wijzigen indien dat uit oogpunt van waterbelang noodzakelijk is. Hier moet de voorwaarde aan worden toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid pas kan worden toegepast nadat de waterbeheerder hiermee heeft ingestemd, op grond van artikel 20.2 van de Verordening. Zonder deze voorwaarde kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden opgenomen.	De voorwaarde dat advies ingewonnen moet worden bij de waterbeheerder is opgenomen als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE: Provincie stelt	In de toelichting is in hoofdstuk 4.2 de werking van het schootsveld of verboden kring nader toegelicht.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot</b>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>in algemene zin dat het plan op zich al een verbetering met zich meebrengt ten aanzien van de NHW ten opzichte van de vigerende planologische situatie. ECHTER: In het plan wordt de relatie met de 'verboden kring' rond de vesting gemist. De gedachte en de geschiedenis achter de term 'schootsveld' of 'verboden kring' moet nader uitgewerkt worden in de toelichting en moet in relatie worden gebracht met het onderhavige plan. Een vrij schootsveld is essentieel. Ook moet het plan worden voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p>	<p>Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	<p><b>aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
10.	<p>De Visie Woudrichemse Waterkant lijkt met dit plan geheel aan de kant te worden gezet. Verzocht wordt om ook nu bij de planvorming betrokken te worden.</p>	<p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijs bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijs bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b></p> <p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de</p>	<p>te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	In het plan valt op de onduidelijkheid met betrekking tot de positie van de havenfuncties en de verenigingen die daar actief zijn. Er wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt of aangeduid wat de positie is van de watersportverenigingen.	Er is sprake van twee havens. Het plan is wat dit betreft verduidelijkt.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
11.	geen participatie bij ontwikkeling bestemmingsplan, selectief partijen geconsulteerd, startdocument moet zijn Visie Woudrichemse Waterkant	Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW. De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>ontwikkelingen kunnen worden getoetst. In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotoop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen. Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q.</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>onduidelijk welke belanghebbenden in voortraject zijn geconsulteerd; ontbreken van o.a. Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.</p> <p>In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>moet rekening worden gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie geconsulteerd, naast de</p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>overige wettelijke overlegpartners.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>ongemotiveerd afgeweken van de Visie Woudrichemse Waterkant</p>	<p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijs bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijs bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpsteam hebben</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	In de zomer het plan terinzage leggen past niet binnen 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' van het plan	Het plan heeft volgens de wettelijk plicht gedurende zes weken voor een ieder terinzage gelegen. Hiermee is aan een ieder voldoende mogelijkheid geboden om op het plan te reageren.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Het Rijk heeft een nominatiedossier opgesteld om de Nieuwe Hollandse Waterlinie te erkennen als Unesco Wereld Erfgoed. Deze plannen passen daar in het geheel niet in	<p>Het plan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van</p>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	
	Is de gemeente wel in staat om bij calamiteiten (overstroming) adequaat te reageren. Hoe?	Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Veiligheid en evacuatie maken hier onderdeel van uit.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Gevraagd wordt aan de gemeente of zij ook van mening is dat van extra waterberging geen sprake is?	De planontwikkeling voorziet niet in toename van verhard oppervlak. Daarnaast worden in het plangebied poelen aangelegd, die zorgen voor bergend vermogen.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Er wordt verwezen naar anoniem (blijkbaar door een oud werknemer) aangeleverde informatie over de werkwijze op het terrein met duidelijke gevolgen voor de bodemgesteldheid. Deze informatie zou volgens reclamant betekenen dat nader onderzoek nodig is naar de gesteldheid van de bodem. Zolang dat niet is gebeurd kan het plan geen doorgang vinden.	Bodem is onderzocht. Volgens de resultaten van het onderzoek moet de bodem gesaneerd worden. Dit zal gebeuren voor realisatie van de woningen. Dit is een verplichting bij de omgevingsvergunning.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	onduidelijk welke belanghebbenden in voortraject zijn geconsulteerd; ontbreken van o.a. Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.</p> <p>In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid.</li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>bebouwing te hoog en teveel naar binnen gericht, blokkeert zichtlijnen vanuit de vesting en naar de vesting en past qua schaal en volume niet in de omgeving</p> <p>de veel te hoge gebouwen domineren op onverantwoorde wijze de vesting, plan doorbreekt de historische bouwgrenzen en schaadt dierenleven en natuurschoon (voor details zie zienswijze)</p>	<p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Reclamant kan zich niet vinden in het plan qua bouwmasse en volume in relatie tot de NHWL-elementen. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: ‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p>	
	<p>ongemotiveerd afgeweken van de Visie Woudrichemse Waterkant</p>	<p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toelidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotoop.</li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b></p> <p>Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van “droge voeten” tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande</p>	
--	--	--	--



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.' Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b></p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit.</p> <p>Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie.</p> <p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	
	toename geluidbelasting en verlichtingsgebruik	Het klopt dat de geluidsbelasting en verlichtingsdruk door de realisatie verandert. In het kader van het ecologisch onderzoek is dit ook beoordeeld. De wijziging wordt niet als onevenredig gezien gelet op het huidige gebruik.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Plan claimt ten onrechte een integrale benadering (natuur en landschap echter te weinig erbij betrokken)	De oeverzone van de rivier buiten de kademuur is niet betrokken bij het plan, onder meer omdat het uitvoeren van activiteiten hier niet wordt toegestaan. Het is daarom niet mogelijk om te kiezen voor de hier voorkomende dieren, zoals ijsvogel en bever, omdat hiervoor geen passende maatregelen ter bevordering van deze soorten kunnen worden getroffen (behalve het behoud van de bestaande natuurwaarden). Voor vos is dit wel mogelijk, maar dit is een algemene soort die niet in zijn voortbestaan wordt bedreigd, in tegenstelling tot de marterachtigen die wel worden genoemd. Bij de genoemde soorten is niet alleen gekeken naar de voorkomende soorten, maar ook voor welke soorten het plan het beste een positieve bijdrage kan en zou moeten leveren.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Maatschappelijk draagvlak niet onderzocht (dus niet maatschappelijk uitvoerbaar)	Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW. De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse</li> </ul> </li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip</p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord.</p> <p>Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>Een veelheid aan beweringen is niet met cijfers gemotiveerd (o.a. belastbaarheid dijklichamen en veilig gebruik daarvan). Er wordt gevraagd om meer cijfers en meer onderzoek (zie zienswijze)</p>	<p>Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p>	
	<p>In het bestemmingsplan ontbreekt iedere afweging ten aanzien van zaken als: ligging binnen het beschermd stadsgezicht, ligging binnen schootsvelden van Nieuwe Hollandse Waterlinie, zijnde de oever van het toeleidingskanaal naar de sluis, het zijn van buur van de vesting en de molen</p>	<p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied:</p> <p>‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p> <p>Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit.</p> <p>Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p>Het schootsveld betreft een terrein rond een fort, vesting, of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden van (permanente) bebouwing, voor zover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing.</p> <p>In dit geval is sprake van een plangebied die nagenoeg volledig bebouwd is in de huidige situatie. Van een onevenredige aantasting van het schootsveld is in redelijkheid dan ook geen sprake.</p>	
	In het bestemmingsplan ontbreekt de beschrijving van de effecten op de verkeersveiligheid van schoolgaande jeugd. Onderzoek naar alle verkeersstromen is een vereiste.	Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.	
	Het bestemmingsplan is erg nonchalant ten aanzien van de effecten van overstroming; een gedegen analyse van veiligheids-, juridische- en financiële risico's ontbreekt	Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Veiligheid en evacuatie maken hier onderdeel van uit.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	In het bestemmingsplan staat dat in de planvorming extra waterberging wordt gerealiseerd, waardoor ruimte voor de rivier ontstaat en de kans op overstroming verminderd. Reclamant betwist dit	De planontwikkeling voorziet niet in toename van verhard oppervlak. Daarnaast worden in het plangebied poelen aangelegd, die zorgen voor bergend vermogen. Terecht wordt geconstateerd dat de tekst in de toelichting op dit onderdeel niet geheel duidelijk was geformuleerd. Dit is aangepast.	<b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b>
	Gevraagd wordt om concrete uitspraken in het bestemmingsplan met concrete meetbare feiten over duurzaamheid. De duurzame meetlat waar in het college akkoord over	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat het plan kansen biedt voor ambities op het gebied van duurzaamheid. Concrete invulling zal bij de uitwerking van het plan plaatsvinden.	

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	wordt gesproken.		
	In het plan wordt gesproken over 'meer dan de helft groen en natuur'; feitelijk valt daar ook parkeren, ontsluiting etc etc onder. Wat blijft over aan groen...?	<p>De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, extensief recreatief medegebruik en een calamiteitenontsluiting. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.</p> <p>De tot 'Groen' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, verblijfsgebied, erftoegangswegen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.</p> <p>Wat dit betekent voor 'groen' blijkt uit onderstaande afbeelding.</p>	
			
12.	In het plan is geen tot onvoldoende rekening gehouden met de Visie Woudrichemse Waterkant, De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Men is benieuwd naar het overleg met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en naar hun visie op dit plan.	<p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen waarom onderhavige ontwikkeling niet passend is.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een</p>	De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte</li> </ul>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>voorwaarden en beperkt toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b> Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b> De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het</p>	<p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotoop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de</p>	<p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit</p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit.</p> <p>Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b></p> <p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het</p>	<p>onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is</li> </ul>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	
	<p>In het plan is geen rekening gehouden met de Molenbiotoop en het beschermd stadsgezicht/de nabijheid van de vestiging Woudrichem</p>	<p>Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen Nooit Gedagt aan de Rijkswal 7 is op de verbeelding en in de planregels een molenbiotoop opgenomen. Om te bepalen hoe hoog bouwwerken vanaf een afstand van 100 meter van de molen mogen bedragen geldt de formule zoals overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – Hoge Maasdijk – 2018, vastgesteld door de raad op 5 juni 2018:</p> $h=x/n+c*z$ <p>Waarbij het volgende geldt:  h = hoogte bouwwerk  x = afstand obstakel tot molen  n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  c = constante = 0,2  z = askophoogte (helpt van lengte gevluht+hoogte belt)</p> <p>In tegenstelling tot wat reclamant beweert is de gehanteerde N-waarde juist. De molen ligt aan de rand van de vesting Woudrichem in ruw gebied. Voor ruw gebied wordt 75 gehanteerd als N-waarde.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat in het bestemmingsplan waar de molen binnen valt een andere formule is opgenomen dan in het bestemmingsplan buitengebied en dat deze per abuis niet juist is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor is kritisch gekeken naar de formule en geconstateerd dat het logischer zou zijn om in dit geval een andere formule te hanteren. Daarom is Erfgoed Brabant hierover om advies gevraagd. Met instemming van Erfgoed Brabant is gekomen tot onderstaande formule.</p> <p>Om de hoogte vanuit het bestemmingsplan, waarin gesproken wordt over bouwhoogte ten opzichte van NAP, goed te kunnen vergelijken met de hoogte van de molenbiotoop is ervoor gekozen om de maaiveld hoogte van de molen t.o.v. NAP in de formule in te bouwen.</p> <p>Met toepassing van onderstaande formule bedraagt de maximale hoogte voor wat betreft de zijde die het dichtst bij de molen ligt van de Landmark 21,56 m. Deze uitkomst leidt tot een gering verschil ten opzichte van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De bouwhoogte van de woontoren wordt aangepast naar 21,5 m.</p> <p>Artikel 14.3.2 onder b wordt als volgt aangepast:  <i>vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen, geldt de volgende formule:</i></p> $h=x/n+c*v+s+hm$ <p>Waarbij het volgende geldt:  h = hoogte bouwwerk  x = afstand obstakel tot molen  n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  c = constante = 0,2  v = halve hoogte gevluht  s = Stellinghoogte  hm = hoogte maaiveld molen tov NAP</p>	<p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

Naam	Straat	Plaats	Waardering (n)	Stellinghoogte (s)	Halve hoogte gevlucht (V)
Nooit Gedagt	Rijkswal 7	Woudrichem	75	9,25	11,85
Er is geen sprake geweest van burgerparticipatie	Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW. De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief</li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.			

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>beïnvloeden.</p> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>Het plan geeft onvoldoende aan hoe hoog de hoogbouw wordt.</p>	<p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd</p>	<p>De zienswijze is voor dit onderdeel ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p>	
14.	<p>Algemene opmerking: Er heeft wel overleg plaatsgehad maar er is geen voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd (geweest), zodat nu leidt tot een aantal inhoudelijke en juridische gebreken in het ontwerpbestemmingsplan):</p>		
	<p>Waterschap kan bepaalde zaken niet beoordelen. Om die reden moeten plannen uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt worden in dwarsprofielen en een toelichting zodat de ontwikkelingen alsnog beoordeeld kunnen worden</p>	<p>De dwarsprofielen zijn aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd</p>	<p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
	<p>In Paragraaf 3.3 wordt gesteld dat de zone langs de Maasdijk - samen met het talud van de dijk - wordt ingericht als bloemrijk grasland: het buitentalud van de waterkering dient erosiebestendig te zijn en te blijven. Het aanplanten van meidoorn en sleedoorn voldoet niet aan de beleidsregels van het waterschap. Met de dijkbeheerder dient besproken te worden of bloemrijk grasland een mogelijkheid is.</p>	<p>Soorten en inrichting van het buitentalud van de waterkering zal onder andere in overleg met het waterschap geschieden.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Paragraaf 4.1: Indien vergravingen binnen de kern- en beschermingszone nodig zijn met betrekking tot vervuiling, is afstemming met het waterschap nodig</p>	<p>In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen ten aanzien van het graven in en nabij de waterkering. Er zijn met het bouwplan geen werkzaamheden beoogd die conflicteren met de werking van de waterkering</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Paragraaf 4.4: De ontwikkeling ligt binnen de keurzoneringen van de primaire waterkering. Deze wordt niet genoemd in de waterparagraaf.</p>	<p>In de waterparagraaf is onder het beleid van het Waterschap reeds aangegeven dat er sprake is van een ligging van het plangebied binnen de keurzonering.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Paragraaf 4.4 'het Barro en waterberging': Uit het hierin gestelde blijkt niet of het</p>	<p>Er is een uitgebreide toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan. Veiligheid en evacuatie maken hier onderdeel van uit.</p>	<p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	terrein hoogwatervrij is. Geldt hier een overstromingskans? Het opgemerkte tav de Wilhelminasluis is niet correct.		bestemmingsplan.
16.	Het plan staat haaks op de in 2016 vastgestelde Visie Woudrichemse Waterkant. Zie hieronder:	<p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijks bedrijventerrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijks bedrijventerrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> </ul>	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b></p> <p>Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b></p> <p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied:</p> <p>'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’ Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b> Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbiotop</b> In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein</b></p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p><b>hebben grote meerwaarde</b>          Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b>          Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b>          Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b> Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele</li> </ul>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	
	<p>In de Visie staat dat de bouwhoogte slechts 8 meter mag bedragen en dat beeldbepalende objecten zoals de kerk en de molen niet in het gedrang mogen komen.</p>	<p>Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartementstoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als landmark. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p>	
	<p>In de Visie staat dat participatie een van de belangrijkste uitgangspunten zou moeten zijn. Bugel Hjema heeft geen objectieve metingen laten verrichten mbt de toegestane bouwhoogtes</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.</p> <p>In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte</li> </ul>	



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>(resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkoms georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen.</p> <p>De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p> <p>Alle gebouwen mogen 17 meter +NAP bedragen, behoudens de</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot</p>
--	--	--	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>landmark die 21,50 m +NAP mag bedragen. Deze hoogte is afgestemd op de toegestane hoogte voor wat betreft de molenbiotoop.</p>	<p>aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		
	<p>De beoogde bebouwing overschrijdt de richtlijnen voor een molenbiotoop ruimschoots. De belangen van de korenmolen Nooit Gedagt worden niet gerespecteerd.</p> <p>In de bij het plan gevoegde bijlagen zit een fout in de berekeningen</p> <p>Ten aanzien van de molenbiotoop: de bouwplannen zullen op 185 meter ten zuidoosten van de molen worden ontwikkeld. Dit betekent windbelemmering en onregelmatige belasting van het wielenkruis doordat de bebouwing van invloed is op een gelijkmatige aanvoer van wind. Bovendien ontnemt de bebouwing het zicht op de molen die onderdeel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht.</p>	<p>Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen Nooit Gedagt aan de Rijkswal 7 is op de verbeelding en in de planregels een molenbiotoop opgenomen. Om te bepalen hoe hoog bouwwerken vanaf een afstand van 100 meter van de molen mogen bedragen geldt de formule zoals overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – Hoge Maasdijk – 2018, vastgesteld door de raad op 5 juni 2018:</p> $h=x/n+c*z$ <p>Waarbij het volgende geldt:  <math>h</math> = hoogte bouwwerk  <math>x</math> = afstand obstakel tot molen  <math>n</math> = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  <math>c</math> = constante = 0,2  <math>z</math> = askophoogte (helpt van lengte gevluucht+hoogte belt)</p> <p>In tegenstelling tot wat reclamant beweert is de gehanteerde N-waarde juist. De molen ligt aan de rand van de vesting Woudrichem in ruw gebied. Voor ruw gebied wordt 75 gehanteerd als N-waarde.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is gebleken dat in het bestemmingsplan waar de molen binnen valt een andere formule is opgenomen dan in het bestemmingsplan buitengebied en dat deze per abuis niet juist is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor is kritisch gekeken naar de formule en geconstateerd dat het logischer zou zijn om in dit geval een andere formule te hanteren. Daarom is Erfgoed Brabant hierover om advies gevraagd. Met instemming van Erfgoed Brabant is gekomen tot onderstaande formule.</p> <p>Om de hoogte vanuit het bestemmingsplan, waarin gesproken wordt over bouwhoogte ten opzichte van NAP, goed te kunnen vergelijken met de hoogte van de molenbiotoop is ervoor gekozen om de maaiveld hoogte van de molen t.o.v. NAP in de formule in te bouwen.</p> <p>Met toepassing van onderstaande formule bedraagt de maximale hoogte voor wat betreft de zijde die het dichtst bij de molen ligt van de Landmark 21,56 m. Deze uitkomst leidt tot een gering verschil ten opzichte van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De bouwhoogte van de woontoren wordt aangepast naar 21,5 m.</p> <p>Artikel 14.3.2 onder b wordt als volgt aangepast:  <i>vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen, geldt de volgende formule:</i></p> $h=x/n+c*v+s+hm$ <p>Waarbij het volgende geldt:  <math>h</math> = hoogte bouwwerk  <math>x</math> = afstand obstakel tot molen  <math>n</math> = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)  <math>c</math> = constante = 0,2  <math>v</math> = halve hoogte gevluucht  <math>s</math> = Stellinghoogte  <math>hm</math> = hoogte maaiveld molen tov NAP</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		
Naam	Straat	Plaats	Waardering (n)	Stellinghoogte (s)	Halve hoogte gevluucht (V)

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

Nooit Gedagt	Rijkswal 7	Woudrichem	75	9,25	11,85
	<p>De molen wordt in de toelichting slechts beschreven als een cultuurhistorisch waardevol element. De molen is echter ook een productiebedrijf en heeft ook een economisch belang. Meenemen in toelichting.</p> <p>Daarnaast wordt - los van de molenbiotoop - de omgeving verstedelijkt en het beschermde stadsgezicht van de vesting bedreigt.</p> <p>Tenslotte wordt opgemerkt dat De Hollandsche Molen momenteel bezig is met berekeningen met betrekking tot toegestane hoogtes. Reclamant zegt aan te sluiten bij de bevindingen van de Hollandsche Molen</p>	<p>Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p>		<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>	
17.	<p>Verbaasd dat ze op geen enkele manier betrokken zijn geweest bij de planvorming.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat er sprake moet zijn van burgerparticipatie door een vervolg te geven op het proces rondom de totstandkoming van de VWW.</p> <p>De VWW is in 2016 vastgesteld, juist vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld en waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst.</p> <p>In overleg met belanghebbenden is in een intensief proces een aantal randvoorwaarden en ontwikkelprincipes geformuleerd: Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</li> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> </li> <li>• Molenbiotoop.</li> </ul>		<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>	

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Vervolgens wordt in de VWW aangegeven dat de gemeente geen actieve maar een faciliterende bijdrage zal leveren aan de uitvoering ervan. Wel is door de gemeente de hoop uitgesproken, dat het vaststellen van de visie leidt tot duidelijkheid bij de wachtende initiatiefnemers en tot enthousiasme bij hen en andere partijen die mogelijkheden zien om initiatieven (verder) te ontwikkelen.</p> <p>Vanwege het feit dat het voorliggende plan een invulling c.q. uitwerking is van de – door een intensief proces tot stand gekomen – Visie, is een nieuw intensief proces niet meer aan de orde. In de visie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten, waaraan dit plan is getoetst.</p> <p>Desalniettemin is door de initiatiefnemers bilateraal overleg gevoerd met diverse belanghebbenden en een informatiebijeenkomst georganiseerd. Bovendien is – in een later stadium – de Monumentencommissie en het kwaliteitsteam Hollandse waterlinie geconsulteerd, naast de overige wettelijke overlegpartners. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijks gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land</p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p>Het ontwerpplan heeft tenslotte – volgens de wettelijke procedure - gedurende 6 weken voor een ieder terinzage gelegen. De gemeente is derhalve van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen bij de totstandkoming van het voorliggend bestemmingsplan.</p>	
	<p>Er wordt totaal voorbij gegaan aan de in 2016 vastgestelde Visie Woudrichemse Waterkant, waar reclamant bij betrokken is geweest en onderschrijft.</p>	<p>De VWW is in 2016 vastgesteld vanuit de gedachte om een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen. De VWW geeft een bandbreedte aan waarbinnen initiatieven kunnen worden ontwikkeld. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de VWW om eindbeelden te schetsen en zo concreet te worden dat de flexibiliteit verloren gaat, aldus deel C van de VWW.</p> <p>In de VWW is ook expliciet gesteld dat onderdeel van de toets van initiatiefnemers, de financiële uitvoerbaarheid/haalbaarheid is van een initiatief. Initiatiefnemers hoeven niet te rekenen op financiële bijdragen van de gemeente en worden uitgedaagd om hun plannen sluitend te krijgen.</p> <p>Ten aanzien van het buitendijs bedrijfsterrein is expliciet het volgende opgemerkt: Het buitendijs bedrijfsterrein is gelegen in de paarse koers. De paarse koers is bedoeld voor het herbergen van economische watergebonden activiteiten in brede zin; waaronder begrepen toeristisch-recreatieve functies. De (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd door de relatie met het water te versterken. Er kan bovendien meer samenhang worden gebracht in de verschillende ruimtelijke identiteiten ten oosten van de vesting.</p> <p>Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair belang in het gebied is de waterveiligheid. Ten behoeve daarvan wordt het rivierbed beschermd en is een dijkversterkingsopgave in voorbereiding.</li> <li>• Met de volgende cultuurhistorische onderdelen moet rekening worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De naastgelegen toeleidingskanaal voor het inundatiegebied en sluis zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een landschap van nationaal belang.</li> <li>○ Ontwikkelingen moeten passen binnen de</li> </ul> </li> </ul>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Molenbiotoop.</li> <li>• Alle gebieden moeten voor hulpdiensten voldoende bereikbaar zijn.</li> <li>• Het gebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur; ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden. Er mogen geen negatieve effecten optreden voor de Natura 2000-gebieden.</li> </ul> <p>Daarnaast zijn de volgende ontwikkelprincipes ruimtelijk geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrale herontwikkeling (noordelijke) kop buitendijks bedrijventerrein.</li> <li>• Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet de beleving van het water versterken.</li> <li>• Zichtlijnen vanaf het buitendijks bedrijventerrein op enerzijds de vesting, anderzijds het water en Slot Loevestein hebben een grote meerwaarde.</li> <li>• Functies worden naar buiten georiënteerd, onder andere op het toeleidingskanaal en de inundatiesluis.</li> <li>• De afstand van bebouwing tot de Hoge Maasdijk blijft behouden.</li> <li>• De bestaande bouwhoogte van 8 meter is het uitgangspunt. Verhogingen zijn onder strikte voorwaarden en beperkt toegestaan.</li> <li>• De massa mag in het zuiden grover zijn en neemt af tot een kleine korrelgrootte langs de noordrand.</li> <li>• De noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark voor een verbijzondering in architectuur.</li> <li>• De verkeersafwikkeling in relatie tot de beperkte (resterende) capaciteit van de wegen in de kern Woudrichem moet goed worden onderzocht.</li> <li>• Parkeeroplossing op een kwalitatieve manier binnen het gebied.</li> <li>• Een nieuwe (al dan niet bedrijfsmatige) haven mag het functioneren van de dijk niet negatief beïnvloeden.</li> </ul> <p>Ten aanzien van de functionele ontwikkeling wordt in de VWW wonen als mogelijkheid niet uitgesloten. Wonen wordt als mogelijkheid genoemd, zij het in beperkte mate en onder strenge voorwaarden.</p> <p>Kijkend naar het voorliggende plan kunnen we concluderen dat wonen weliswaar de hoofdfunctie van het initiatief is, maar verder aan alle randvoorwaarden is voldaan en met alle ontwikkelprincipes rekening is gehouden:</p> <p><b>Primair belang in het gebied is de waterveiligheid:</b></p> <p>Rekening houdend met het aspect waterveiligheid, is de inrichting van het projectgebied bepaald. Naast de appartementen en toegangswegen is de projectlocatie ingericht met wadi's, wandelpaden en openbaar groen. Het openbaar groen en de wadi's vormen de laagst gelegen onderdelen binnen het projectgebied met een maaiveldhoogte van circa 3,7 m +NAP. (Hemel-) Water zal oppervlakkig afstromen naar deze infiltratievoorzieningen. Daarnaast zijn langs de appartementen relingen/balkons aanwezig, waardoor elk appartement op een hoogte van 6,7 m +NAP toegankelijk is. Met de auto is de projectlocatie toegankelijk door de dijk af te rijden, en de auto te parkeren op maaiveldniveau.</p> <p>De gehele projectlocatie is verzekerd van "droge voeten" tot een waterstand 5,4 m +NAP in de Waal. Tot deze waterhoogte</p>	
--	--	---	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>blijft tevens de kade toegankelijk voor voetgangers. Dergelijke voorzieningen zorgen ten tijde van extreem hoge waterstanden voor mogelijkheden om van risicobronnen weg te vluchten. Indien noodzakelijk is vanaf dergelijke voorzieningen verdere evacuatie mogelijk via dijkkring 24. Indien mogelijk wordt een trappetje aangelegd zodat direct naast de sluis de geplande kaderand bereikt kan worden voor voetgangers.</p> <p><b>Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</b></p> <p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.</p> <p>In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied:</p> <p>‘Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.’</p> <p>Bovendien is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie en de Monumentencommissie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op het gebied van archeologie</b></p> <p>Het onderdeel archeologie is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor het initiatief.</p> <p><b>Molenbotoop</b></p>	<p><b>Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
--	--	---	---

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>In het bestemmingsplan is een gewijzigde regeling opgenomen ter bescherming van de Molenbiotoop. Erfgoed Brabant heeft hier een positief advies over gegeven.</p> <p><b>Voor hulpdiensten goed bereikbaar</b> We zijn hierover in gesprek met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant</p> <p><b>Ontwikkelingen mogen de natuur niet schaden (ecologische verbindingzone)</b> De natuur wordt niet geschaad. Sterker nog: de natuur wordt versterkt door een landschappelijke kwaliteitsverbetering die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt een deel van de ecologische verbindingzone ingericht en versterkt.</p> <p><b>Zichtlijnen tussen dijk en rivier moet beleving water versterken</b> Deze zichtlijnen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan ingebracht en vastgelegd</p> <p><b>Zichtlijnen vanaf BBT op vesting en Water/Slot Loevestein hebben grote meerwaarde</b> Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven kent de vesting van Woudrichem sinds 1972 een beschermingsregime vanuit een aanwijzing als beschermd stadsgezicht op basis van artikel 20 van de (thans vervallen) Monumentenwet. Het klopt dat ook enkele delen buiten de plaats een wettelijke bescherming verdienen teneinde te voorkomen dat een ongewenste ontwikkeling direct buiten de vesting de karakteristiek van deze vesting zal aantasten. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan conform de wet vastgelegd en beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. De grens van de bestemming volgt de grens van het gebied dat bij besluit van 21 december 1972 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is aangepast op basis van het in 1972 genomen besluit. Bij gebruik van gronden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de waarden die in de regels van de bestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn opgenomen, zoals de instandhouding van de karakteristieke, met historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. De monumentencommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over zaken met betrekking tot het beschermd stadsgezicht. In de toelichting bij het besluit uit 1972 is aangegeven dat het de bedoeling is om het gebied zoveel mogelijk gelijk óf gelijkwaardig te houden aan de huidige toestand. Het plan mag echter niet tot doel hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het bestemmingsplan voldoende is verzekerd dat het historische karakter van het totaalbeeld niet zal worden verstoord en de karakteristiek van de vesting en de bebouwing zo goed mogelijk recht wordt gedaan.</p> <p><b>Afstand bebouwing tot Hoge Maasdijk blijft behouden</b> Hieraan wordt voldaan</p> <p><b>Bestaande bouwhoogte van 8 meter is uitgangspunt. Verhoging alleen onder strikte voorwaarden, waarbij de massa bebouwing in het zuiden grover mag zijn en afneemt langs de noordrand</b> Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht.</p>	
--	--	---	--



# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte.</p> <p>Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa.</p> <p>Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied.</p> <p>Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p> <p>De ontwikkeling is afgestemd met de Monumentencommissie en de het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie. Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijks gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijks, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe.</p> <p>Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p> <p>De Monumentencommissie is akkoord met de stedenbouwkundige opzet. De Monumentencommissie heeft daarnaast meermaals vergaderd met het ontwerpteam en is op die wijze nauw betrokken bij de materialisering en de architectonische uitwerking van het plan. Op hoofdlijnen is de Monumentencommissie hier ook mee akkoord. Deze drie aspecten (stedenbouw, materiaal en architectuur) zijn bepalend voor de beleving van de bebouwing.</p> <p><b>Noordoostelijke kop van het terrein leent zich als landmark</b> Hierin is in het plan voorzien. In overleg met de Monumentencommissie wordt naar de juiste vorm en uitstraling gezocht, passend bij het gebied en in relatie tot de vesting.</p> <p><b>Verkeersafwikkeling in relatie tot capaciteit aan de wegen</b></p>	
--	--	--	--

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

		<p>Hier is in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. De wegen om het plangebied kunnen – gelet op de beperkte verkeersintensiteit - in redelijkheid de verkeersafwikkeling mogelijk maken, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding is. De concrete aansluiting van het plangebied op de bestaande verkeersstructuur wordt nog nader uitgewerkt in het kader van het concrete bouwplan.</p> <p><b>Parkeeroplossing op kwalitatieve manier binnen het gebied</b> Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet, is er een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Daarin is rekening gehouden met het aantal vrije openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien</p> <p>Concluderend kunnen we stellen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Visie niet een eindbeeld is geschetst;</li> <li>• de uiteindelijke invulling afhankelijk is van de financiële haalbaarheid van het initiatief;</li> <li>• het aantal woningen weliswaar niet in overeenstemming is met functionele randvoorwaarden zoals geschetst in de VWW;</li> <li>• wel voldaan is aan, c.q. rekening is gehouden met alle overige randvoorwaarden en ontwikkelprincipes zoals die zijn geformuleerd in de VWW</li> <li>• Er een mooi plan ligt dat een absolute verbetering is ten opzichte van het huidige bedrijventerrein; zowel qua invulling als qua uitstraling;</li> <li>• De gemeente om die reden haar medewerking heeft gegeven aan het plan.</li> </ul>	
	<p>Reclamant uit bezorgdheid in relatie tot havenfunctie:</p> <p>De toelichting is onduidelijk en inconsequent over de jachthaven. Ook wordt niet duidelijk of er wel over 2 jachthavens wordt gesproken (zijn er namelijk 2 ('t Gatje' en 'Watersportvereniging Woudrichem'). In de toelichting duidelijker aanduiden welke jachthaven het betreft (meerdere plekken)</p>	<p>Het bestemmingsplan is op dit onderdeel verduidelijkt. Er is sprake van twee jachthavens.</p>	<p><b>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
	<p>De ecologische verbindingzono loopt door het gebied waarin de jachthaven is gelegen. Verzocht wordt om verduidelijking van de betekenis en consequenties hiervan</p>	<p>De betreffende afbeelding komt voort uit de Verordening van de provincie en geeft de ligging van de ecologische verbinding aan. Dit plan ziet op de concrete inrichting van een deel van de ecologische verbindingzone. Dit vindt plaats buiten de begrenzing van de jachthavens.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Paragraaf 2.4.2 Visie Woudrichemse Waterkant: Verzocht wordt om een duidelijke omschrijving van wat bedoeld wordt met de hoogwaardige inrichting en welke impact dat heeft op de steigers en het clubgebouw.</p>	<p>Reclamant doelt op een beschrijving zoals opgenomen in de visie. Dit plan voorziet alleen in de inrichting van het gebied zoals opgenomen binnen de plangrenzen. De jachthavens maken geen onderdeel uit van het plangebied en daarmee geen direct onderdeel van de hoogwaardige inrichting.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Paragraaf 3.2: Ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de</p>	<p>Het bestemmingsplan is op dit onderdeel verduidelijkt. Er is sprake van twee jachthavens.</p>	<p><b>Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot</b></p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>Visie Woudrichemse Waterkant: Er wordt gesteld dat er aan de havenplaats een kade komt waar vanaf zicht op het inlaatpunt continu aanwezig is. Gevraagd wordt naar de impact op de haven</p>		<p><b>aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
	<p>Paragraaf 3.2: Ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Visie Woudrichemse Waterkant: in de toelichting staat dat het de wens is van de gemeente om vanaf de bestaande parkeerplaats een de noordkant een verbinding te maken met de kade van het plan. Dit zou kunnen via de ingang van de jachthaven. Gevraagd wordt wat hiermee bedoeld wordt en of dat dit betekent dat de haven opengesteld wordt? Graag verduidelijken.</p>	<p>Het klopt dat het de wens is van de gemeente om vanaf de bestaande parkeerplaats een de noordkant een verbinding te maken met de kade van het plan. Onderzocht zal worden in hoeverre hieraan uitvoering kan worden gegeven.</p>	
	<p>Paragraaf 3.2: Ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Visie Woudrichemse Waterkant: de toelichting doet vermoeden dat een voetpad is geprojecteerd ter plekke van het zuidwestelijke havendeel. Hier bevinden zich echter verbindingsteiger en de vergaderruimte en werkplaats voor onderhoud. Deze zijn van groot belang voor de havenfunctie. Deze componenten bewegen mee met de waterstand die tot 4 meter kan fluctueren. Dit is niet verenigbaar met het voetpad.</p>	<p>Het klopt dat het de wens is van de gemeente om vanaf de bestaande parkeerplaats een de noordkant een verbinding te maken met de kade van het plan. Onderzocht zal worden in hoeverre hieraan uitvoering kan worden gegeven.</p>	
	<p>BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING: Uit de formulering blijkt dat de jachthavens als 1 worden gezien. Dit is onjuist. De genoemde voorzieningen van de jachthaven behoren toe aan Watersportvereniging Woudrichem, niet aan 't Gatje. De genoemde aanlegsteigers behoren weer toe aan 't Gatje.. Dat betekent dat door 't Gatje ook werkzaamheden aan boten en steigers worden verricht (met bijbehorend geluid, geur en stof). Reclamant vraagt zich af in hoeverre de toegekende milieucategorie toepasselijk is. 't Gatje betreft een jachthaven met voorzieningen voor meer</p>	<p>In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de relatie van omliggende functies ten opzichte van de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkeling de watersportverenigingen niet belemmerd en andersom. Door reclamant worden geen feiten of omstandigheden aangedragen die leiden tot een ander oordeel.</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	dan 150 leden. De gekozen formulering is onjuist. Niet respecteren van minimumafstanden zal leiden tot overlast voor alle partijen.		
18.	De vesting wordt weggedrukt door het plan. De schaalgrootte, het grote aantal woningen en bedrijven en de bouwhoogte zijn zo dominant dat het onvermijdelijk is, dat het plan het middelpunt wordt en de vesting weggedrukt. Dit behoeft aanpassing.	Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Door de gehanteerde bouwhoogte (17 meter tot 22,60 meter) wordt reclamant ernstig belemmerd in zijn uitzicht.	Het bouwplan beoogt een verhoging van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende planologische situatie. In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijdig georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Het plan maakt de ontwikkeling van een complete woonwijk mogelijk, in de directe nabijheid van de woning van reclamant. De daarmee samenhangende druk wordt ernstig onderschat. Het totaal overschrijdt de draagkracht van het gebied (licht, geluid, verkeer, parkeren etc.). Plan tast privacy aan	Ten behoeve van de deze ontwikkeling is uitvoerig onderzoek gedaan naar alle effecten op het gebied. Conclusie is dat geen van de onderzochte aspecten een belemmering oplevert voor het plan.	

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	<p>De nieuw gebouwde woning van reclamant moest aan allerlei strenge eisen voldoen in verband met het beschermd stadsgezicht; de nieuwe wijk kan zonder een vergelijkbaar proces worden gebouwd. Het is een uniek gebied. Dit blijkt uit de nominatie voor Unesco wereld erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in 2020, waar de vesting en omgeving deel van uitmaakt. Om die reden moet de totstandkoming van deze nieuwe wijk met dezelfde waarborgen worden omkleed als destijds de bouw van de woning van reclamant (o.a. nauwe betrokkenheid monumentencommissie).</p>	<p>De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is uitvoerig gemotiveerd waarom de het beoogde bouwplan passend is in de doelstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zo wordt in de visie Waterkant het volgende gesteld over dit gebied: 'Het noordelijke gedeelte kan worden beschouwd als een gebiedsvreemd element. De gesloten, massieve bebouwing onttrekt het zicht op het water en is in zichzelf gekeerd. De ruimtelijke kwaliteit is laag, onder andere door de leegstand en de massieve, laagwaardige bebouwing en zichtrelaties met het water ontbreken.'</p> <p>In hoofdstuk 3 planbeschrijving is gemotiveerd waarom deze bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de doelstellingen vanuit het bergend regime voor water, de eisen vanwege hoogwaterveiligheid, de invulling van het principe van integratie stad-land waar ruimte voor benodigd is (50%) en het specifieke karakter van het gebied waar een standaard woonwijk niet passend wordt geacht, is er gekozen voor een planopzet die ziet op een kleinere footprint dan in de huidige planologische situatie, maar wel met een hogere bouwhoogte. Daarentegen is er in totaliteit sprake van een afname van de bouwmassa. Daarbij geldt dat de nieuwe bebouwing vanaf de kade oogt als twee lagen met een dakopbouw wat ook de gebruikelijke opbouw is van de woningen in de omgeving en passend kan worden geacht. Voor de bebouwing aan deze zijde geldt – in tegenstelling tot de huidige situatie – dat de bebouwing alzijds georiënteerd wordt en daarmee aansluiting gevonden kan worden op het specifieke karakter van dit gebied. Alleen de appartemententoren op de hoek van het terrein wijkt af als een bijzonder element en is als zodanig benoemd in de VWW als markant punt. Dit gebouw met een beperkte footprint bestaat uit 5 lagen vanaf de kade. Dit wordt ter plaatse als een aanvaardbare hoogte geacht.</p>	
19.	<p>Gevraagd wordt of het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie om advies is gevraagd en zo ja hoe dat advies luidt?</p>	<p>Op 5 oktober 2018 heeft er een overleg plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Kwaliteitsteam heeft een advies uitgebracht aan de provincie. Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor het dilemma waar de gemeente Woudrichem voor staat. Idealiter wordt het bedrijventerrein volledig gesaneerd en krijgt deze uiterwaard een open en natuurlijke herinrichting. Door het ontbreken van financiering lijkt dit geen realistisch perspectief. Met woningbouw komt geld beschikbaar voor de sanering en het creëren van een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het Kwaliteitsteam adviseert om te onderzoeken of de woningbouw binnendijs gerealiseerd kan worden. De huidige locatie is echter de meest logische locatie omdat deze in de verordening ruimte van de provincie als integratie stad-land staat opgenomen (de locatie is thans omheind met een damwand en volledig bebouwd). De verordening laat overigens woningbouw binnendijs, grenzend aan het huidige plangebied, niet toe. Het Kwaliteitsteam legt een direct verband tussen de (on)wenselijkheid van sloop, sanering en herontwikkeling van deze locatie en de kwaliteit van het landschap en het stedenbouwkundig ontwerp. Zij adviseren om ontwerpkracht toe te voegen. Hieraan wordt inmiddels tegemoet gekomen doordat de monumentencommissie (met een stedenbouwkundige en architect) het ontwerpteam hebben versterkt.</p>	
	<p>Ook is niet duidelijk of en zo ja met welk resultaat de gemeentelijke</p>	<p>De Monumentencommissie heeft advies uitgebracht en er heeft aanvullend overleg plaatsgehad. Ook is de Monumentencommissie nauw betrokken bij de</p>	<p>De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het</p>

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

	monumentencommissie om advies is gevraagd	stedenbouwkundige uitwerking van het plan.	bestemmingsplan aan te passen.
	Reclamant wil graag geïnformeerd worden over resultaten overleg met andere instanties zoals provincie, Rijkswaterstaat en waterschap	Het wettelijk vooroverleg is gevoerd en de eventuele reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## LIJST VAN WIJZIGINGEN

### Naar aanleiding van de zienswijzen

#### Toelichting

- **Paragraaf 2.1.2** (Rijksbeleid/Nieuwe Hollandse Waterlinie): **Toegevoegd**: In het Pact van Loevestein, een samenwerking van de gemeenten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten zuiden van de Lek, waar Woudrichem deel van uitmaakt, is in 2014 een handboek voor behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vastgesteld. Dit handboek dient als toetsingskader voor ontwikkelingen voor wat betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- **Paragraaf 3.2** (Ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en Visie Woudrichemse Waterkant): **Toegevoegd**: De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid.
- **Paragraaf 4.2** (Cultuurhistorie/Schootsveld): **Verwijderd**: Dit betreft een terrein rond een fort, vesting, of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden van (permanente) bebouwing, voor zover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing. **Toegevoegd**: De schootsvelden behoren tot het militaire verleden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en hadden als doel het beschermen van de vrije ruimte rondom de aanwezige artillerie. Deze schootsvelden, ook wel verboden kringen, waren tot halverwege de jaren vijftig verankerd in de Kringenwet. Daarin was het slopen, bouwen, rooien en beplanten binnen de verboden kringen geregeld. In de binnenste kring van 300 meter rond een (belangrijk) verdedigingswerk mocht alleen van hout worden gebouwd en met toestemming van de Minister van Oorlog. In de middelste kring van 600 meter mocht tot 50 cm hoogte met steen worden gebouwd, daarboven moest het verbrandbaar zijn. In de buitenste kring, 1000 meter rond het werk, mocht wel in steen worden gebouwd maar bij oorlogsdreiging konden alle opstallen zonder meer worden geruimd; de houten huizen zouden dan worden platgebrand. De Kringenwet was tot 1951 van kracht en werd pas in 1963 definitief ingetrokken. De schootsvelden hebben nu vooral een historische betekenis.
- **Paragraaf 4.4 Water** wordt naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op een aantal onderdelen aangepast.
- **Paragraaf 4.4 Water**: De dwarsprofielen van het plan (in relatie tot het aspect water) zijn aan hoofdstuk 4.4 van het plan toegevoegd.
- **Paragraaf 4.5 Ecologie**: De toelichting is aangevuld met de resultaten van het aanvullend onderzoek naar marterachtigen, vleermuis en bever. Tevens is het aangepaste rapport als bijlage bij de toelichting gevoegd.

#### Regels

- **Artikel 3.3.2 (Bedrijf) wordt als volgt**:  
“Een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in lid 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw, zoals bedoeld in lid 3.2.2, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat binnen 2 jaar na aanvang van de realisering van het hoofdgebouw de ecologische inrichting overeenkomstig Bijlage 2 wordt gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden in fase 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 2.”
- **Artikel 5.3.2 (Natuur)**. Toegevoegd wordt lid e: “Geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de waterbeheerder.”
- **Artikel 6.4.2 (Woongebied)**: Toevoegen aan sub a en b: “beheerd en in stand gehouden”
- **Artikel 8.5 (Waterstaat-Bergend rivierbed)**. Aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 8.5 wordt toegevoegd: “Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de waterbeheerder.”

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

- **Artikel 14 (Algemene aanduidingsregels bouwregels).** Artikel 14.3.2, sub b (molenbiotoop) wordt als volgt gewijzigd:  
"Vanaf een afstand van 100 m vanaf de molen geldt de volgende formule:

$$h=x/n+c*v+s+hm$$

Waarbij het volgende geldt:

$h$  = hoogte bouwwerk

$x$  = afstand obstakel tot molen

$n$  = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)

$c$  = constante = 0,2

$v$  = halve hoogte gevlucht

$s$  = Stellinghoogte

$hm$  = hoogte maaiveld molen tov NAP"

Naam	Straat	Plaats	Waardering (n)	Stellinghoogte (s)	Halve hoogte gevlucht (V)
Nooit Gedagt	Rijkswal 7	Woudrichem	75	9,25	11,85

## Verbeelding

- Op de verbeelding wordt voor de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte" voor wat betreft de bestemming 'Woongebied' gewijzigd in 21,50 meter
- Op de verbeelding wordt de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'Waarde-Beschermd Stadsgezicht' aangepast aan het besluit van 1972

## 3. Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijzen, is er ook nog een aantal ambtshalve wijziging doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen:

### Toelichting

- In **hoofdstuk 4.7** (Bedrijven en milieuzonering) is bij de beschrijving van de plansituatie, voor een bedrijf de milieucategorie aangepast van 3.2 naar 5.1. Hierbij is tevens de volgende zin geschrap: "(uitgaande van de wordt case benadering van de bedrijfsactiviteit Bouwbedrijven algemeen: b.o.> 2.000 m<sup>2</sup>), met richtafstanden voor wat betreft geur (10m), stof (30m), geluid (100m) en gevaar (10m). Gelet op de specifieke onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan schepen op grond van de milieuvergunning is qua geluid milieucategorie 5.1 passend)."
- Als gevolg van de wijziging van de milieucategorie van 3.2 naar 5.1 is ook **bijlage 6** (akoestisch onderzoek industrielaawaai) aangepast. Het aangepaste onderzoek is bij de toelichting gevoegd.

### Regels

- Aan de regels wordt de volgende **verbodsbepaling** opgenomen:

Het is niet toegestaan om verblijfsruimte(n) van een woonfunctie of wooneenheid (overeenkomstig de begripsbepaling in het Bouwbesluit) beneden 5,4 m +NAP te realiseren

- **Bestaande artikel 6.3 (Nadere eisen) wordt 6.3.1 Nadere eisen algemeen**

Nieuw artikel:

#### 6.3.2 Nadere eisen beeldkwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van en ter uitvoering van het bepaalde in dit artikel, nadere eisen te stellen aan de situering, afmetingen en vorm van gebouwen ter instandhouding van de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in het als bijlage 3 van deze regels opgenomen 'Ontwerpboek, fase 1, d.d. 22 oktober 2018' een en ander na advies te hebben gevraagd aan de monumentencommissie of een nader in te stellen adviescommissie.

# Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Buitengebied – Hoge Maasdijk - 2018

- Aan de regels is een **bijlage 3** toegevoegd: '**Ontwerpboek, fase 1, d.d. 22 oktober 2018**' als toetsingskader/richting voor de adviescommissie ingeval van het stellen van nadere eisen aan situering, afmetingen en vorm van gebouwen. Dit ten behoeve van de instandhouding van de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

## **Verbeelding**

- De maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de 'blokken' sociale huurwoningen is verlaagd van 17 meter naar 15 meter.