



Gemeente
Altena

**Nota van inspraak en
vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan
“Middelvaart 1,
Woudrichem”**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel.....	3
1.3 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Overzicht ingediende inspraakreacties	4
Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling inspraakreactie.....	5
3.1 Indiener	5
3.2 Indiener	8
3.3 Indiener	9
3.4 Indiener	11
3.5 Indiener	12
3.6 Indiener	15
3.7 Altenatuur.....	16
3.8 Hoppas Kinderopvang	18
Hoofdstuk 4 Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties	20
4.1 Vooroverlegpartners	20
4.2 Waterschap Rivierenland	20
Hoofdstuk 5 (Ambtshalve) Aanpassingen	21
5.1 Aanpassingen toelichting.....	21
5.2 Aanpassing regels	21
5.3 Aanpassing verbeelding.....	21
Bijlagen	
1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling Middelstraat 1	
2. Impressie van het ontwerp en de situering van de nieuwbouw	
3. Bezonningsdiagrammen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Middelvaart 1, Woudrichem' heeft met ingang van donderdag 5 november tot en met woensdag 24 november 2020 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gestel zijn of haar reactie kenbaar te maken op de stukken. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn acht schriftelijke reacties ingediend. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal heeft één instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

In deze nota staan te ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

1.2 Doel

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraakreacties en het standpunt van het gemeentebestuur.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende inspraakreacties. Deze ingediende reacties zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beantwoord. Daarbij is, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast. De inspraakreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 1.

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. In verband met de Avg zijn de reacties daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

In hoofdstuk 4 is een samenvatting gegeven van de ingekomen vooroverlegreacties en is de beantwoording van de reactie door het gemeentebestuur weergegeven. De overlegreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 2.

Tot slot is gebleken dat naast de aanpassingen van het plan naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties op een aantal (andere) onderdelen het plan aanpassing/ aanvulling behoeft. In hoofdstuk 5 worden deze aanpassingen van het plan uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Overzicht ingediende inspraakreacties

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ingediende inspraakreacties.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn acht inspraakreacties ingediend.

1. Indiener, bij brief van 20 november 2020, ingekomen 20 november
2. Inspreker, bij e- formulier van 23 november 2020, ingekomen 23 november 2020
3. Inspreker, bij brief van 24 november 2020, ingekomen 25 november 2020
4. Inspreker, bij e-mail van 24 november 2020, ingekomen 24 november 2020
5. Inspreker, bij e-mail van 25 november 2020, ingekomen 25 november
6. Inspreker, bij e-mail van 25 november, ingekomen 25 november 2020
7. Altenatuur, bij e-mail van 25 november 2020, ingekomen 25 november 2020
8. Hoppas Kinderopvang, bij e-mail van 25 november, ingekomen 25 november 2020

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling inspraakreactie

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als onderdelen van een inspraakreactie niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken. Per onderdeel van de inspraakreactie wordt daarbij aangegeven of en zo ja op welke wijze tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze.

3.1 Indiener

Samenvatting

1. Indiener constateert dat het vigerende bestemmingsplan 'Kom Woudrichem-Oudendijk' een maximum bouwhoogte van 10 meter toelaat. Het huidige kantoorpand kende een gebouw met fraaie bouwstijl, schuine daken met verspringende goothoogte. Het nieuwe plan maakt de bouw van een blokkendoos bestaande uit 4 bouwlagen mogelijk met op de hoek nog een toplaag. Hiermee wordt de bouwhoogte 60% hoger. Door deze hoogte zal het zicht op vele bomen en de Mosterdpot verdwijnen.
2. Door het beoogde bouwvolume, architectuur en maatvoering sluit het plan zeker niet aan bij de omliggende bebouwing.
3. Indiener is van mening dat door de realisatie van drie in- en uitritten, waarvan één ontsluiting op de Baljuw en twee ontsluitingen op de Middelveert, een verkeersonveilige situatie ontstaat. De Middelveert is op die plek een redelijke smalle, bochtige weg die dient voor de ontsluiting van de gehele woonwijk alsook de Baljuw. Met tegenover de uitritten parkeerhavens en -plaatsen van kinderopvang Hoppas. Deze komen precies in een bocht rondom het parkeerterrein samen.
4. Indiener verwijst naar de raadsinformatiebrief van 2 november 2020 waarin de uitgangspunten van het nieuwe parkeerbeleid worden aangekondigd. Wanneer de daarin opgenomen nieuwe normen toegepast zouden worden op onderhavige project kan de parkeerbehoefte wordt teruggebracht naar minimaal 53 parkeerplaatsen. Een vermindering van 5 parkeerplaatsen.
5. Daarnaast wordt door indiener de suggestie gedaan om na te denken over de inzet van de 'elektrische deelauto'. Verwezen wordt daarbij naar het succesvolle initiatief in de Vesting van Woudrichem en het plan voor de verdere uitrol daarvan. Alle 2^e auto's eruit, een parkeernorm van 1 waardoor nog eens 28 parkeerplaatsen kunnen verdwijnen zodat om de vrijkomende ruimte een mooi groeiplan kan worden ontwikkeld ter verbetering van de nu verwaarloosde omgeving.
6. De gehanteerde berekening voor de verkeersbewegingen is volgens indiener een normatieve benadering die tot een verkeerde conclusie leidt. Nu het pand sinds 1 januari 2005 niet meer in gebruik is als kantoor is de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen niet beperkt tot slechts 34. Dit maakt het niet anders nu recent de aldaar gevestigde kinderopvang is verhuisd. De verkeersafwikkeling wordt beredeneerd vanuit de bestaande situatie vele malen hoger waardoor de verkeersveiligheid wel degelijk buitenproportioneel wordt benadeeld volgens indiener.
7. Tevens concludeert indiener dat niet onderbouwd is dat de Almkerkseweg, Middelveert en de Veldweg meer dan voldoende capaciteit hebben om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige plan op te vangen.

8. Kijkende naar de ambitie van Altena om in 2046 een Co2- neutrale gemeente te zijn bevreemd het indiener dat voor dit plan wordt gegaan van een minimale EPC-norm van 0,4. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat vanaf 1 januari 2021, het jaar waarin het bouwplan wordt gerealiseerd, de EPC-norm wordt vervangen door de BENG-norm.
9. Indiener geeft suggestie mee om het gebruik van zonnepanelen direct verplicht te stellen.
10. Indiener merkt op dat, anders dan de gebruikelijke zes weken, het voorontwerpbestemmingsplan slechts voor gedurende drie weken ter inzage ligt. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat er geen voorlichtingen in vakantieperiode georganiseerd moeten worden en de (wettelijke) inspraak termijn van zes weken moet worden gehanteerd.
11. Om te kunnen beoordelen hoe het plan past in de bestaande omgeving wordt de suggestie gedaan om het bouwplan visueel inzichtelijk te maken met bijvoorbeeld een maquette, verbeelding van de skyline van de zuidrand van Woudrichem danwel met een 3D presentatie.

Beantwoording

1. Het klopt dat de beoogde bebouwing hoger wordt dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Dit is één van de redenen waarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Voorafgaand aan de opstart van de bestemmingsplanprocedure zijn door de voormalige gemeente Woudrichem op 11 september 2018 de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld (zie bijlage 1). Vanwege de specifieke situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving wordt de voorgestane hoogte van de gebouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.
De onderlinge hemelsbrede afstand tussen het plangebied en de mosterdpot is circa 900 meter. Door de aanwezige tussenliggende bebouwing is het zicht naar onze mening reeds nihil.
2. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.

In het stedenbouwkundig kader wordt ingegaan op zaken als architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Het voorontwerp bestemmingsplan gaat slechts in hoofdlijnen in op deze punten en vormt het juridische kader voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. Op een aantal punten is bestuurlijk ingestemd met een optimalisatie van het plan. Dit was noodzakelijk om een uitvoerbaar plan te maken.

Er is toen onder andere bepaald dat er met 1,5 meter kon worden afgeweken van de in het stedenbouwkundig kader opgenomen 10,5 meter (3 laags X 3,5 meter verdiepingshoogte). Ook met deze overschrijding van de hoogte vinden wij dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke acceptabele situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de nieuwbouw de plek een nieuwe betekenis geeft.

3. De ontsluiting van het parkeerterrein geschiedt op drie locaties. Deze worden als inritconstructie (voorrangsondergeschikt) ingericht. Gelet op de herkomsten/bestemmingen en situering het dichtst bij de Almkerkseweg zal de ontsluiting op de Baljuw het meest gebruikt worden. Aan die ontsluiting zijn ook de meeste parkeerplaatsen gekoppeld. Daarmee wordt een extra belasting van de Middelvaart -zeker ten opzichte van de situatie voorheen- voorkomen en wordt de ontsluiting voor een belangrijk deel losgekoppeld van de entree van kinderopvang Hoppas. Tegenover die uitrit liggen inderdaad parkeerplaatsen voor Hoppas, echter wikkelt dat verkeer zich af aan de noordzijde van de Baljuw. De herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten zal moeten voldoen aan de eisen van het CROW, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Aandacht zal worden geschonken aan de genoemde aspecten van veiligheid en overzichtelijkheid en zal worden bezien welke maatregelen kunnen worden genomen om eventuele negatieve effecten zoveel als mogelijk te voorkomen
4. Op basis van het nieuwe parkeerbeleid dient voor deze ontwikkeling inderdaad voorzien te worden in minimaal 53 parkeerplaatsen. De inrichting van het parkeerterrein met groeninulling (buitenruimte) zal In nauw overleg met de gemeente tot stand worden gebracht.
5. De gemeente Altena kent (nog) geen specifiek beleid voor afwijkende parkeernormering voor elektrische auto's waaraan wij een dergelijke initiatief kunnen toetsen.
6. Voor de verkeersgeneratie is op basis van de kencijfers van het CROW een correcte berekening gemaakt van het aantal ritten van/naar de nieuwe ontwikkeling. Het plan leidt tot afgerond 168 verkeersbewegingen. Daar kan de verkeersgeneratie van het voormalig (Waterschap) of latere gebruik (van de kinderopvang) worden afgetrokken. Los van die aftrek is een toevoeging van afgerond 168 verplaatsingen van/naar de ontwikkeling gelet op de huidige intensiteiten op de Baljuw, Middelvaart en Almkerkseweg zonder problemen inpasbaar.
7. De Baljuw en Middelvaart zijn volgens de gemeentelijke wegcategorisering 30 km/u erftoegangswegen. Voor dergelijke erftoegangswegen geldt een maximale intensiteit (capaciteit) van 4.000 tot 6.000 mvt/etm. De Almkerkseweg is formeel een gebiedsontsluitingsweg, met een capaciteit van max. 20.000 mvt/etm. Die grenswaarden worden niet bereikt. Dat geldt ook voor de wegen buiten de bebouwde kom.
8. Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De beoogde appartementen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Dit betekent dat, in tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, het plan conform de nieuwe BENG-norm gerealiseerd zal worden. Wij staan uiteraard positief tegenover energieneutraliteit. Het is echter aan de initiatiefnemer om te bepalen of zij extra duurzame maatregelen neemt ten opzichte van het Bouwbesluit.

9. Wij hebben momenteel geen instrumentarium om de realisatie van zonnepanelen af te dwingen. Zoals in deze beantwoording onder punt 8 is aangegeven zal initiatiefnemer op basis van de BENG-norm die op 1 januari 2021 in werking treedt het plan moeten ontwikkelen. Met welke systemen zij hieraan invulling geven is niet af te dwingen.
10. De ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is geen wettelijke verplichting. Hier is bewust gekozen voor een termijn van 3 weken, waarbij alle directe omwonenden per brief geïnformeerd zijn over dit plan. Binnen gemeente Altena is drie weken een gangbare termijn die gehanteerd wordt bij de ter inzagelegging van een voorontwerp bestemmingsplan. De daaraan voorafgaande omgevingsdialoog met de directe omgeving is georganiseerd door initiatiefnemer. Wij realiseren ons dat deze heeft plaatsgevonden in de eerste week van de zomervakantie, echter hebben geen van de genodigden (directe omgeving) aangegeven op een later moment bijgepraat te willen worden over de onderhavige ontwikkelingen. Ook hebben ons geen signalen bereikt dat het moment voor de omgevingsdialoog ongelukkig gekozen is.
11. Een impressie van het ontwerp en de situering van de nieuwbouw zijn ter informatie bijgevoegd.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat uit wordt gegaan van het onlangs vastgestelde parkeerbeleid. Daarnaast zal de toelichting worden aangepast vanwege de thans geldende BENG-norm*

3.2 Indiener

Samenvatting

1. Indiener is van mening dat de beschrijving van de doelgroep 1, duur, 20 middelduur en 7 uur erg onduidelijk is. Hier kon ook geen duidelijkheid over worden verschaft tijdens de inloopmiddag.
2. Het plan sluit volgens indiener helemaal niet aan op de woonbehoefte zoals deze in de gemeentelijke woonvisie is omschreven.
3. In de toelichting onder punt 4.7.4. wordt gesproken over een zeer waardevolle boom die behouden moet blijven in het plangebied. Indiener is van mening dat er minstens 9 bomen in het plangebied zijn die behouden moeten blijven.
4. Als laatste geeft indiener aan de ecologische afdruk te zwaar te vinden doordat een relatief jong gebouw wordt gesloopt. Er zou volgens indiener ook gekozen kunnen worden voor renovatie en verduurzaming van het bestaande gebouw zodat de impact op de omgeving en het milieu veel kleiner is.

Beantwoording

1. De provincie hanteert zowel in de koop als huur drie categorieën. Voor de koop is duur woningen met een waarde > €300.000,-. Middeldure koop zijn woningen tussen de €200.000 en €300.000,-. De huurwoningen die hier ontwikkeld worden zijn sociale huurwoningen, dus woningen met een huurprijs < €737,- (deze grenzen worden jaarlijks opnieuw bepaald).
2. De huishoudensgroei wordt grotendeels veroorzaakt door een toename in een en tweepersoonshuishoudens. Deze appartementen zijn met name voor deze doelgroep bedoeld.

Het mooie aan dit plan is dat er een combinatie gemaakt wordt met zowel koop als huurwoningen, daarmee wordt voor een brede groep mensen in een behoefte voorzien. In Woudrichem zijn nog onvoldoende woningbouwplannen aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien. Dit plan is naast de woningbouwlocatie Op 't Loev de enige plek waar voorzien wordt in woningbouw.

3. Als gevolg van deze ontwikkeling kunnen niet alle bomen behouden blijven. Bomen die voorkomen op de gemeentelijke Bomenkaart-/lijst genieten bescherming vanuit het gemeentelijke bomenbeleid en daarmee ook de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 4.11). De boom, op de hoek van de Almkerkseweg en de Baljuw, is aangemerkt als zeer waardevolle boom die in ieder geval behouden moet blijven. De andere bomen in het plangebied zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen. Dit neemt echter niet weg dat wij als gemeente bij de uitwerking van de plannen rekening kunnen houden met deze bomen. Wij streven er uiteraard naar om zoveel mogelijk bomen te behouden. De inrichting van het parkeerterrein met groenvulling (buitenruimte) zal in nauw overleg met ons tot stand worden gebracht.
4. Renovatie en verduurzaming van het gebouw om in gebruik te nemen als woningen/appartementen is financieel gezien niet haalbaar. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er diverse onderzoeken, waaronder een ecologische quickscan, zijn uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan vanuit milieukundig oogpunt aanvaardbaar is.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat in de toelichting wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de aanwezige bomen.*

3.3 Indiener

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat geeft aan blij te zijn dat er bij de nadere uitwerking van de kopgevel rekening wordt gehouden met hun privacy. Zij geven aan benieuwd te zijn hoe dit precies uitgewerkt zal worden.
2. In de toelichting wordt gesproken over 1 waardevolle boom op het perceel die bouwen graag wil behouden. Indiener vindt dat alle 9 bijzondere bomen op het perceel behouden moeten blijven zodat er voldoende groen aanwezig blijft.
3. Er wordt gesproken over een beeldbepalende uitstraling die passend is in de serie aan de Almkerkseweg, dit ziet indiener anders. Naar hun mening is het gebouw te hoog en niet passend bij de overige bebouwing aan de Middelvaart. De hoogbouw bij 't Rond heeft geen beeldbepalende uitstraling voor het aangezicht van Woudrichem. Ook de andere hoogbouw die zichtbaar is vanaf de Veldweg is volgens indiener totaal niet vergelijkbaar met dit plan.
4. Indiener vraagt zich af of er, in het kader van de verkeersveiligheid, voldoende rekening wordt gehouden met een vlakbij aanwezige kinderdagverblijf.

Beantwoording

1. Eventuele raamkozijnen in de kopgevel t.p.v. de Middelvaart zullen worden voorzien van melkglas beglazing. Melkglas zorgt namelijk voor een goede lichtdoorlating zonder doorkijk mogelijkheid. In de koopakte wordt een kettingbeding opgenomen dat deze voorziening in stand gehouden moet worden.
2. Als gevolg van deze ontwikkeling kunnen niet alle bomen behouden blijven. Bomen die voorkomen op de gemeentelijke Bomenkaart-/lijst genieten bescherming vanuit het gemeentelijke bomenbeleid en daarmee ook de Algemene Plaatselijke Verordening (artikel 4.11). De boom, op de hoek van de Almkerkseweg en de Baljuw, is aangemerkt als zeer waardevolle boom die in ieder geval behouden moet blijven. De andere bomen in het plangebied zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen. Dit neemt echter niet weg dat wij als gemeente bij de uitwerking van de plannen rekening kunnen houden met deze bomen. Wij streven er uiteraard naar om zoveel mogelijk bomen te behouden. De inrichting van het parkeerterrein met groenvulling (buitenruimte) zal in nauw overleg met ons tot stand worden gebracht.
3. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving. De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.

In het stedenbouwkundig kader wordt ingegaan op zaken als architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Het voorontwerp bestemmingsplan gaat slechts in hoofdlijnen in op deze punten en vormt het juridische kader voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. Op een aantal punten is bestuurlijk ingestemd met een optimalisatie van het plan. Dit was noodzakelijk om een uitvoerbaar plan te maken. Er is toen onder andere bepaald dat er met 1,5 meter kon worden afgeweken van de in het stedenbouwkundig kader opgenomen 10,5 meter (3 laags X 3,5 meter verdiepingshoogte). Ook met deze overschrijding van de hoogte vinden wij dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke acceptabele situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de nieuwbouw de plek een nieuwe betekenis geeft.

4. De ontsluiting van het parkeerterrein geschiedt op drie locaties. Deze worden als inritconstructie (voorrangsondergeschikt) ingericht. Gelet op de herkomsten/bestemmingen en situering het dichtst bij de Almkerkseweg zal de ontsluiting op de Baljuw het meest gebruikt worden. Aan die ontsluiting zijn ook de meeste parkeerplaatsen gekoppeld. Daarmee wordt een extra belasting van de Middelvaart -zeker ten opzichte van de situatie voorheen- voorkomen en wordt de ontsluiting voor een belangrijk deel losgekoppeld van de entree van kinderopvang Hoppas.

Tegenover die uitrit liggen inderdaad enkele parkeerplaatsen voor Hoppas, echter wikkelt dat verkeer zich af aan de noordzijde van de Baljuw.

De herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten zal moeten voldoen aan de eisen van het CROW, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Aandacht zal worden geschonken aan de genoemde aspecten van veiligheid en overzichtelijkheid en zal worden bezien welke maatregelen kunnen worden genomen om eventuele negatieve effecten zoveel als mogelijk te voorkomen

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat in de toelichting wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de aanwezige bomen.*

3.4 Indiener

Samenvatting

1. Gelet op de hoogte van de aanwezige boom verwacht indiener dat door het appartementencomplex schaduw in de tuin komt. Tot twee keer toe is door indiener gevraagd een zonnestudie uit te voeren maar tot op heden hebben zij nergens op gereageerd.
2. Het gebouw wordt de indiener te hoog geacht. Alle gebouwen eromheen zijn significant lager waardoor naar mening van indiener het ontwerp niet in de omgeving past.
3. Indiener is van mening dat de steenkleur van het ontwerp niet passend is bij de andere nieuwbouw rondom hun eigendom. Door deze keuze doet het ontwerp goedkoop aan en mist het daardoor uitstraling.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een bezonningstudie uitgevoerd op 12 januari 2021. De gevolgen van de nieuwbouw zijn aan de hand van bezonningsdiagrammen vergeleken met de huidige bebouwing aan Middelvaart 1 (zonder hierbij rekening te houden met aanwezigen bomen, erfafscheidingen e.d). De bezonningsdiagrammen zijn als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Uit deze diagrammen blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie nihil is en geeft ons daarom geen reden om de bebouwing aan te passen.
2. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.

In het stedenbouwkundig kader wordt ingegaan op zaken als architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Het voorontwerp bestemmingsplan gaat slechts in hoofdlijnen in op deze punten en vormt het juridische kader voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. Op een aantal punten is bestuurlijk ingestemd met een optimalisatie van het plan. Dit was noodzakelijk om een uitvoerbaar plan te maken. Er is toen onder andere bepaald dat er met 1,5 meter kon worden afgeweken van de in het stedenbouwkundig kader opgenomen 10,5 meter (3 laags X 3,5 meter verdiepingshoogte). Ook met deze overschrijding van de hoogte vinden wij dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke acceptabele situatie. Wij zijn dan ook van mening dat de nieuwbouw de plek een nieuwe betekenis geeft.

3. Architectuur, vormgeving en dergelijk is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan met dien verstande dat de uitgevoerde bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting.*

3.5 Indiener

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke stukken en de info op de website van aannemer/projectontwikkelaar niet overeenkomen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 28 appartementen terwijl op de website van aannemer wordt gesproken over 34 appartementen.
2. De door aannemer en de gemeente Altena geplande stapelbouw aan de receptie of ontvangstruimte van de stad en vesting Woudrichem zal naar mening van indiener de aankomende 100 jaar een indringend en ongemeen beeldbepalende stapelbouw worden.
3. Inspreker onderkend dat er woningen nodig zijn, maar stelt de vraag waarom deze pal tegen de voordeur aan moeten komen terwijl er meer geschiktere locaties zijn en vraagt zich af waarom er zo'n haast is om deze locatie tot ontwikkeling te brengen.
4. Ten aanzien van de gevoerde omgevingsdialoog wordt opgemerkt dat in de verslaglegging hieromtrent (doelbewust) is verzuimd geen opgave te doen van het aantal genodigden noch deelnemers aan de infoavond.
5. Inspreker is daarnaast van mening dat de infoavond géén representatieve uitkomst is voor alle Woudrichemmers, Rijswijkers, Giessen- en Andelaren, Veners en Wijkers die in het dagelijkse/ wekelijks woon-, werk, schoolverkeer geconfronteerd zullen worden met wat terecht is genoemd een oost blok- flat. Daarbij vindt indiener het heel opmerkelijk dat in de 16 reacties nergens een woord 'negatief' is vermeld, terwijl het woord 'positief' talloze malen wordt vermeld.
6. Indiener wil met reactie bewerkstellingen dat af gezien wordt van verdere medewerking aan het plan zodat verdere schade aan het aanzicht of inkom van het stadje voorkomen wordt. De vesting is in de loop der decennia al bijna niet meer te zien. Molen en kerktoren rondom de vesting bebouwde landerijen zijn verworpen tot recht-toe-rechtaan wijken in plaats van bebouwing die meeplooit met de punten van de verdedigingswerken van de vesting.

Naar mening van indiener wordt het er niet mooier op. Indiener geeft daaraan aan dat er op andere locatie (meer) mogelijkheden liggen zoals tegenover het Loef, weilandje nabij voormalige winkel Beukhof/boerderijtje tussen de dijk en Giessen en oude school in Giessen aan de parallelweg en het terrein van Wylax.

7. Indiener is van mening dat wederom een kans wordt gecreëerd om een stilliggend pad à la "Op 't Loef" wordt ingeslagen. Door dit project tijdig een halt toe te roepen wordt vermeden dat er een dergelijke weg wordt ingeslagen.
8. Naar het oordeel van indiener is er in de korte periode tussen het initiatief, de infoavond en nu de inspraakprocedure geen tot nauwelijks aandacht besteed aan de culturele aspecten. Daarmee wordt niet enkel bedoeld de architecturale vorm en de keuze van bouwmaterialen maar ook de cultuur van representatieve medezeggenschap – beter inspraak- van de plaatselijke bevolking.
9. De in de documenten beoogde haastige versnelling/ naar voren halen van woningbouw doen indiener denken aan een vorm van megalomane diarree die niet past in de dorpen van Altena. Nergens in het hele verhaal is een zorgvuldige bestudering van een bestuurder terug te vinden.
10. Indiener beschikt graag over dat door initiatiefnemer uitgevoerde laddertoets om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan de spelregels die daarvoor zijn opgesteld.

Beantwoording

1. Op de site van initiatiefnemer waren nog de oude plannen te zien. Het oorspronkelijke plan van 34 appartementen is inmiddels aangepast naar 28 appartementen.
2. Met de beoogde bouw zal het aanzicht inderdaad wijzigen. Het standpunt dat een grove inbreuk wordt gemaakt op de entree van Woudrichem delen wij niet. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.
3. In Woudrichem zijn er op dit moment geen woningbouwlocaties die in aanbouw zijn. Woudrichem kent 2 andere potentiële woningbouwlocaties, te weten Op 't Loef en locatie Wylax. Beide locaties zijn nog zeer onzeker of deze tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het zal dan ook nog enige tijd duren voordat op deze locaties daadwerkelijk wordt gebouwd. Omdat de woningbouwvraag erg hoog ligt de komende tien jaren vanwege de toename in het aantal huishoudens is het belangrijk om op korte termijn woningbouw te realiseren. Daarbij wordt ook de voorkeur gegeven aan het realiseren van woningbouw in de kernen ten opzichte van het bouwen op een nieuw stuk grond tegen de kern aan.

4. Wij vinden het erg spijtig dat gesuggereerd wordt dat er doelbewust zaken niet vermeld zijn in het verslag van de omgevingsdialoog. Om meer inzicht te geven aan het aantal genodigde en opkomst zal het verslag op dit punt worden aangepast.
5. Als gemeente vinden wij het erg belangrijk dat initiatiefnemer allereerst op tijd in overleg gaat met de mensen die in de buurt wonen en werken. Door middel van de publicatie in het Kontakt met daarin de kennisgeving van de terinzagelegging van het bestemmingsplan kunnen ook alle overige geïnteresseerde (waaronder alle Woudrichemmers, Rijswijkers, Giessen- en Andelaren, Veners en Wijkers) kennisnemen van het plan. Daarbij wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar bedenkingen op het plan kenbaar te maken.
Voor wat betreft de gemaakte opmerkingen op de uitkomsten van de gevoerde omgevingsdialoog kan worden vermeld dat deze zijn opgesomd op basis van een door aanwezigen ingevuld reactieformulier. Helaas zijn er ook mensen die van deze mogelijkheid geen gebruik hebben gemaakt. De mening dat enkel positieve geluiden zijn opgenomen delen wij niet omdat er naast positieve geluiden ook zeker bedenkingen op het plan zijn weergegeven in het verslag.
6. Een gedeelte van genoemde locaties gaan ook al benut worden voor woningbouw. Het realiseren van woningbouw buiten Woudrichem lost de woningbehoefte van de kern Woudrichem niet op. Het transformeren van bestaande bebouwing heeft daarnaast de voorkeur boven het bouwen op bestaand groen in de dorpskernen.
7. Een besluit moet zorgvuldig worden voorbereid en genomen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een grondige toelichting opgenomen, waarbij een onderzoek naar feiten en belangen heeft plaatsgevonden. Daarnaast staat het iedereen vrij om op diverse momenten in de procedure zijn/ haar mening op het plan te geven. Na vaststelling van het plan, zoals bij 't Loef het geval is, kan iedere belanghebbende hiertegen in beroep gaan. Deze 'inspraakmomenten' kunnen er uiteindelijk toe leiden dat een planprocedure een aanzienlijke tijdsperiode in beslag neemt.
8. Wij vinden het belangrijk dat initiatiefnemers op tijd in overleg gaan de omgeving om een ontwerpplan te bespreken. Deze omgevingsdialoog is een vorm van participatie die bedoeld is om in een vroeg stadium de omgeving bij een geplande nieuwe ontwikkeling te betrekken. Ook rondom de voorbereiding van onderhavige initiatief is de naaste omgeving persoonlijk uitgenodigd om geïnformeerd te worden en in gesprek te gaan met initiatiefnemer over deze nieuwe ontwikkeling. Daarnaast is iedereen de mogelijkheid geboden om zijn/ haar reactie op het daarna opgestelde voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Gelet op de gezette stappen zijn wij van mening dat er tot op dit moment voldoende inspraak mogelijkheden zijn geboden.
9. Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad, door middel van een ingediende motie, het college van burgemeester en wethouders opgedragen om naast de opstelling van de Woonvisie een actieplan op te stellen waarin concreet staat omschreven welke stappen het college op korte termijn en ook op langere termijn gaat ondernemen om het woningaanbod te vergroten, passend bij de woonbehoefte per kern. Inmiddels is dit plan van aanpak opgesteld waarin een actielijst is gemaakt met plannen waarop in het komend jaar nadrukkelijk gestuurd wordt op het behalen van het resultaat met als uiteindelijke doel om de harde plancapaciteit te verhogen en daarmee de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Middelveert 1 is één van de projecten opgenomen op deze lijst.

Vanwege deze actieve sturing gaat onder andere dit project wellicht sneller dan u gewend bent door alle benodigde procedurestappen. Echter betekent niet dat er sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding.

Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat deze bestemmingsplanprocedure wordt gekenmerkt door commitment van de gemeente, voortkomend uit een collegebesluit om in principe met een bouwplan te willen meewerken indien deze voldoet aan de opgestelde randvoorwaarden (opgenomen in bijlage 1).

10. De laddertoets is opgenomen in de toelichting onder paragraaf 3.1.3.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat de bijlage van de gevoerde omgevingsdialoog wordt aangevuld met het aantal genodigde en opkomstaantallen.*

3.6 Indiener

Samenvatting

1. Indiener vindt het appartementencomplex wanstaltig groot ten opzichte van de, overigens veel lagere, gebouwen aan de rand van de bebouwde kom van Woudrichem.
2. Indiener vreest dat het compleet zicht op de skyline van de historische vesting weggenomen zal worden, zodat toren en molen niet meer te zien zullen zijn vanuit deze gezichtshoek.

Beantwoording

1. Met de beoogde bouw zal het aanzicht inderdaad wijzigen. Wij zijn echter van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middeldvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.
2. Door de aanwezige tussenliggende bebouwing is het zicht op de vesting met o.a. de kerktoren en molen naar onze mening reeds te verwaarlozen.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

3.7 Altenatuur, bij brief van 25 november 2020, ingekomen 25 november 2020

Samenvatting

1. Indiener vraagt zich af hoe het kan dat er nu op de meest gebruikte entree van Woudrichem een flatcomplex gerealiseerd gaat worden met juist weinig mooie beeldbepalende uitstraling die bij de naam van Woudrichem past. Dit nieuwe beeld heeft meer van een eenvoudige buitenwijk weg.
2. De behoefte aan nieuwe woningen wordt door indiener erkend. Het gaat nu over de uitstraling, het woongenot en de duurzaamheid. De suggestie wordt gedaan om juist op deze plek een bijzonder duurzaam modern wooncomplex met respect voor ecologie en cultuur te laten verschijnen. Een gebouw waar de bewoners met trots naar kunnen verwijzen en waar andere Woerkumers trots op kunnen zijn.
3. Indiener vraagt zich af waarom er geen complex wordt gerealiseerd die zelfvoorzienend is, wordt opgetrokken uit hout en waar het auto- en fiets parkeren is weggewerkt in het gebouw en bewoners elektrische auto's delen.
4. Inspreker ziet kansen voor een aangenaam groen gemeenschappelijk park aan het water indien er een kleinere parkeerplaats wordt aangelegd.
5. Voor het energiestandpunt sluit indiener zich aan bij een inspraakreactie waarin niet een EPC van 0,4 maar Nul op de meterwoningen worden gerealiseerd.
6. Daarnaast is indiener van mening dat er nu een kans ligt om direct zonnepanelen in het ontwerp mee te nemen.
7. Vanwege de steeds warmere zomers en de harde wind zou er volgens indiener ook meer in terrasvorm gebouwd worden. Daarnaast vindt indiener dat er nu veel onbeschutte balkons zijn die veel te veel van glas zijn voorzien waardoor erdoor te weinig overstekken veel zonneschermen aan de zuidgevel worden gehangen.
8. Ter afsluiting ziet indiener graag een groene duurzame blikvanger. Niet alleen voor het groen de duurzaamheidsaspecten maar ook voor het natuur-inclusief bouwen. Niet voor niets bestaat er een samenwerking met de gemeente om nieuwe of verhuizende inwoners een informatiepakket natuur-inclusief bouwen te geven.

Beantwoording

1. Met de beoogde bouw zal het aanzicht inderdaad wijzigen. Het standpunt dat een grove inbreuk wordt gemaakt op de entree van Woudrichem delen wij niet. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de

- bouvvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.
2. Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De beoogde appartementen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Dit betekent dat, in tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, het plan conform de nieuwe BENG-norm gerealiseerd zal worden. Wij staan uiteraard positief tegenover energieneutraliteit. Het is echter aan de initiatiefnemer om te bepalen of zij extra duurzame maatregelen neemt ten opzichte van het Bouwbesluit. Wij hebben momenteel geen instrumentarium noch is beleid vastgesteld dat kaders geeft voor duurzame woningbouw. Daarbij kunnen wij nog opmerken dat het stadium voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig ontwerp (helaas) al geruime tijd is gepasseerd.
 3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen vermeld onder punt 2. Aanvullend daarop kan opgemerkt worden dat de nieuwe bewoners van het complex uiteraard zelf kunnen kiezen om gebruik te maken van een elektrische deelauto. Dit is echt niet vastgelegd in gemeentelijke beleid noch heeft de gemeente Altena specifiek beleid voor afwijkende parkeernormering voor elektrische auto's. Momenteel moeten wij daarom nog steeds uitgaan van het vigerende beleid. Ook inpandig parkeren kan niet worden verplicht door de gemeente.
 4. De initiatiefnemer dient volgens het huidige beleid te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
 5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen vermeld onder punt 2.
 6. Wij hebben momenteel geen instrumentarium om de realisatie van zonnepanelen af te dwingen. Zoals onder punt 2 is aangegeven zal initiatiefnemer op basis van de BENG-norm die op 1 januari 2021 in werking treedt het plan moeten ontwikkelen. Met welke systemen zij hieraan invulling geven is niet af te dwingen.
 7. Het huidige ontwerp is een vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten waarbij invulling is gegeven om de bebouwing in te passen in het landschap. Ten aanzien van de opmerking over het toepassen van een glazen balkonafscherming en het aandachtspunt wat betreft zonwering zal worden meegenomen in de verdere planvorming.
Hierbij wordt tevens opgemerkt dat vanaf 1 januari 2021, het jaar waarin het bouwplan wordt gerealiseerd, de EPC-norm wordt vervangen door de BENG-norm. In de BENG-norm wordt er o.a. aandacht besteed aan oververhitting van gebouwen/woningen.
 8. De ontwikkelaar neemt de suggestie m.b.t. natuur inclusief bouwen (o.a. mogelijke nestkasten in de gevel en diversiteit beplanting groen terrein) mee in de verdere planvorming.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat uit wordt gegaan van het onlangs vastgestelde parkeerbeleid. Daarnaast zal de toelichting worden aangepast vanwege de thans geldende BENG-norm*

3.8 Hoppas Kinderopvang, bij e-mail van 25 november 2020, ingekomen 25 november 2020

Samenvatting

1. Indiener is van mening dat de voorziene hoogbouw de zon belemmert voor het pand van Hoppas Kinderopvang
2. Deze nieuwe beoogde entree van Woudrichem past volgens indiener niet bij de overige bebouwing en uitstraling.
3. Er wordt in het plan naar het oordeel van indiener voorzien in te weinig parkeergelegenheid en leidt, zo dicht bij een kinderopvangorganisatie, tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een bezonningstudie uitgevoerd op 12 januari 2021. De gevolgen van de nieuwbouw zijn aan de hand van bezonningsdiagrammen vergeleken met de huidige bebouwing aan Middelvaart 1 (zonder hierbij rekening te houden met aanwezige bomen, erfafscheidingen e.d.). De bezonningsdiagrammen zijn als bijlage toegevoegd (bijlage 3). Uit deze diagrammen blijkt dat de nieuwe bebouwing alléén op 21 december vanaf 14:30 uur schaduwwerking geeft op het voorterrein van Hoppas. Gezien de zon in de maand december op het laagst staat zijn de dagen in december in het algemeen donker te noemen en heeft de nieuwe bebouwing nauwelijks invloed op het pand van Hoppas. Er is naar ons oordeel daarmee geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking die nopen tot aanpassing van het bouwplan.
2. Met de beoogde bouw zal het aanzicht inderdaad wijzigen. Wij zijn echter van mening dat een ontwikkeling ook in een omgeving kan passen als de hoogte of breedte of diepte veranderd ten opzichte van wat er thans staat. Met andere woorden: een ontwikkeling past niet alleen in de omgeving indien alles hetzelfde wordt gehouden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat er niet meer ontwikkeld kan worden, gebouwen kunnen dan nooit groter, dieper en breder worden. Deze ontwikkeling vinden wij passen in de omgeving, daarbij is wel bewust gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met die omgeving.
De projectlocatie ligt aan de Almkerkseweg, de hoofdontsluitingsweg aan de zuidoostkant van Woudrichem. Het plan markeert als hoogteaccent de entree van Woudrichem. Door de geledingen van het appartementencomplex in 2 geschakelde volumes en de hoogteverschillen sluit het complex aan bij enerzijds de bouwvolumes langs de Almkerkseweg en 't Rond, en anderzijds bij de bouwvolumes langs de Middelvaart. Ook vormt het plan het sluitstuk van het aangrenzende plan Postweide met zijn 2 hoogteaccenten.
3. Voor berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het inmiddels nieuwe vigerend beleid van de gemeente, zijnde het 'Parkeerbeleid Altena' d.d. 15 december 2020. Conform dit parkeerbeleid wordt voorzien in minimaal 53 parkeerplaatsen. De vastgestelde parkeernormen zijn afgeleid van landelijke parkeerkencijfers. Met de aan te leggen parkeerplaatsen wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte.
De ontsluiting van het parkeerterrein geschiedt op drie locaties. Deze worden als inritconstructie (voorrangsondergeschikt) ingericht. Gelet op de herkomsten/bestemmingen en situering het dichtst bij de Almkerkseweg zal de ontsluiting op de Baljuw het meest gebruikt worden.

Aan die ontsluiting zijn ook de meeste parkeerplaatsen gekoppeld. Daarmee wordt een extra belasting van de Middelvaart -zeker ten opzichte van de situatie voorheen- voorkomen en wordt de ontsluiting voor een belangrijk deel losgekoppeld van de entree van kinderopvang Hoppas. Tegenover die uitrit liggen inderdaad parkeerplaatsen voor Hoppas, echter wikkelt dat verkeer zich af aan de noordzijde van de Baljuw.

Conclusie: *De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan met dien verstande dat de uitgevoerde bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting.*

Hoofdstuk 4 Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

4.1 Vooroverlegpartners

In het kader van het wettelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar de volgende vooroverleginstanties gestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Rivierenland
3. Veiligheidsregio Midden en West Brabant
4. Gasunie

Het waterschap Rivierenland heeft per brief gereageerd (zie onderstaand). De Provincie Noord-Brabant heeft in reactie op het e-formulier aangegeven dat er geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen.

De overige vooroverlegpartners hebben geen reactie op het plan gegeven. We kunnen er dan ook vanuit gaan dat zij instemmen met het plan of dat hun belangen niet geschaad worden met dit bestemmingsplan.

4.2 Waterschap Rivierenland

Samenvatting

1. Het Waterschap merkt op dat zij akkoord zijn met de wijze waarop alle punten, welke aan de orde zijn geweest in het waterspreekuur op o.a. 15 september jongstleden, zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
2. Zij vragen om aan de toelichting toe te voegen dat de ontwikkelende partij bij de vergunningaanvraag aangeeft dat de watergang aan de zuidwestzijde een B-status dient te krijgen.
3. Mogelijk dat de, vlak buiten het plangebied, aanwezige persleiding een aandachtspunt is. In die zin dat deze mogelijk beperkingen met zich mee brengt ten aanzien van de uitvoering. Hierover zal nadere info worden nagegaan.

Beantwoording

1. Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
2. Toelichting zal op dit punt worden aangepast
3. Reactie wordt voor dit moment kennisgeving aangenomen. Wij ontvangen hierover graag nadere informatie.

Conclusie: *De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met dien verstande dat aan de toelichting wordt toegevoegd dat ontwikkelende partij bij de vergunningaanvraag aangeeft dat de watergang aan de zuidwestzijde een B-status dient te krijgen.*

Hoofdstuk 5 (Ambtshalve) Aanpassingen

5.1 Aanpassingen toelichting

- Paragraaf 2.2.2. (Verkeer en parkeren) wordt aangepast waarbij zal worden uitgegaan van het vigerende beleid 'Parkeerbeleid gemeente Altena d.d. 15 december 2020
- Paragraaf 2.2.2. (verkeer en parkeren) eerste zin wordt aangepast. Het plangebied wordt in de huidige situatie niet ontsloten middels de in- en uitrit op de Baljuw maar de Middelvaart (= ambtshalve wijziging)
- Paragraaf 2.2.3. (Duurzaamheid) wordt opgenomen dat de appartementen aan BENG norm zullen voldoen
- Paragraaf 4.7.4. (Waardevolle bomen) zal worden aangevuld met een toelichting hoe met de aanwezige bomen op de planlocatie wordt omgegaan
- Paragraaf 4.6 (Waterparagraaf) zal wordt aangepast met het tekstvoorstel van het Waterschap
- De toelichting zal worden aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie. Tevens zal de studie als bijlage worden toegevoegd aan het plan.
- Het verslag van de omgevingsdialoog die als bijlage bij de toelichting is opgenomen wordt aangevuld met aanvullende informatie inzake het aantal genodigden en de opkomst.
- Er wordt op meerdere plaatsen in de toelichting vermeld dat 'medio 2020 te gebruikers verhuizen' dit heeft inmiddels al plaatsgevonden (= ambtshalve wijziging)

5.2 Aanpassing regels

- Artikel 6.3 wordt aangepast zodat verwezen wordt naar het vigerende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid gemeente Altena d.d. 15 december 2020)
- De bestemming 'Groen' wordt toegevoegd aan de regels (= ambtshalve wijziging)

5.3 Aanpassing verbeelding

- Rondom het appartementengebouw en het parkeerterrein ligt een groenstrook die niet als zodanig is bestemd. Vanwege het de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn deze gronden betrokken bij het plangebied en opgenomen in de verbeelding. Deze gronden zijn bestemd als 'Groen' (=ambtshalve wijziging)



Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Middelvaart 1



MIDDELVAART 1 - WOUDRICHEM
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN HERONTWIKKELING
23 augustus 2018

LOCATIE MIDDELVAART 1 - WOUDRICHEM

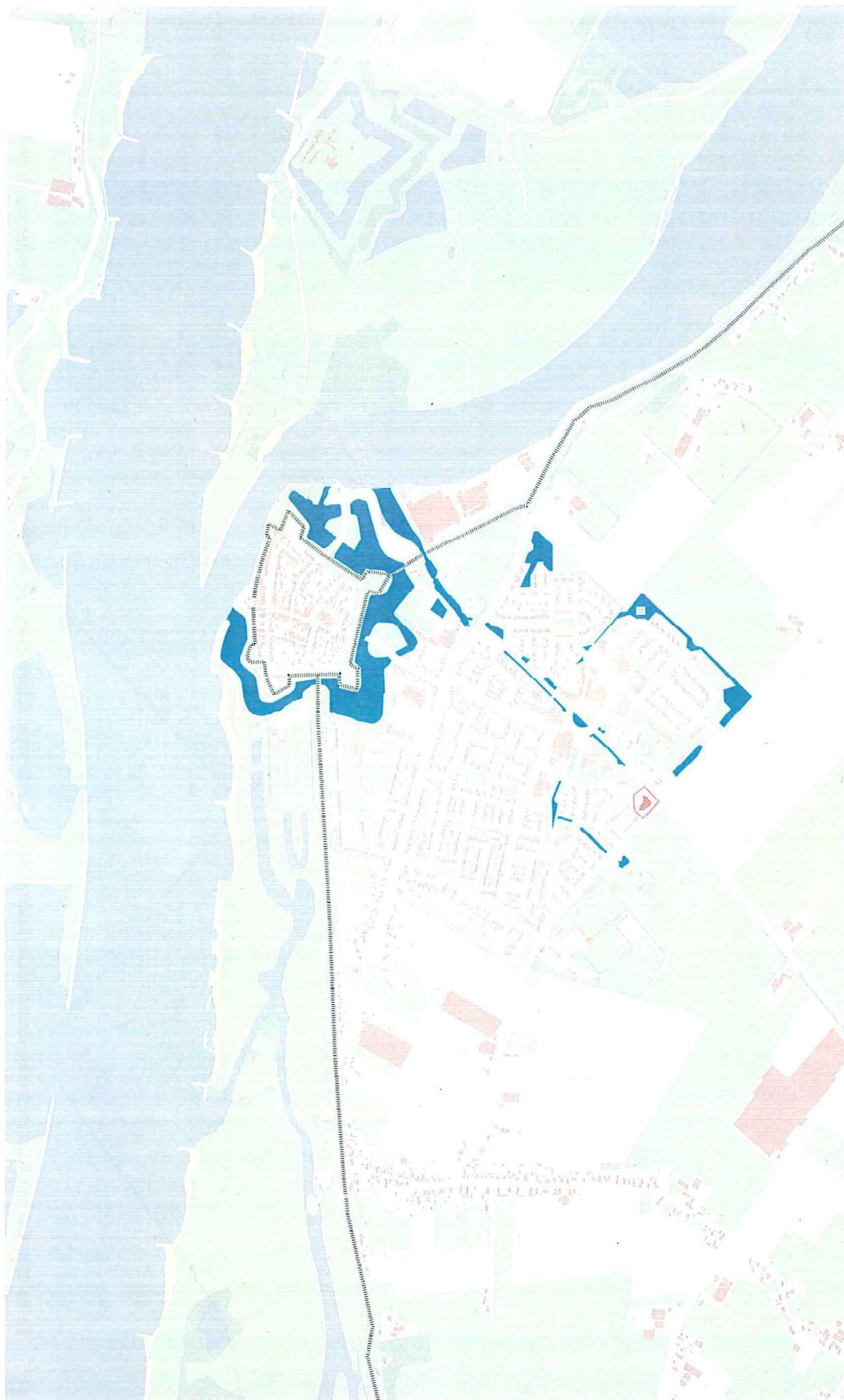
2



Woudrichem, gelegen aan de rivier Waal/Merwede, bestaat uit een oude kern in de vesting en na-oorlogse uitbreiding. De planlocatie aan de Middelvaart ligt aan de zuidrand van het dorp, aan de belangrijkste entree. De overgangen stad en land zijn daarmee belangrijke context. In dit document worden de ruimtelijke mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw verkend waarbij woningtypen, randvoorwaarden voor bouwmassa en landschappelijke inpassing in een aantal regels geformuleerd worden.

WOUDRICHEM, EEN VESTING AAN DE WAAL

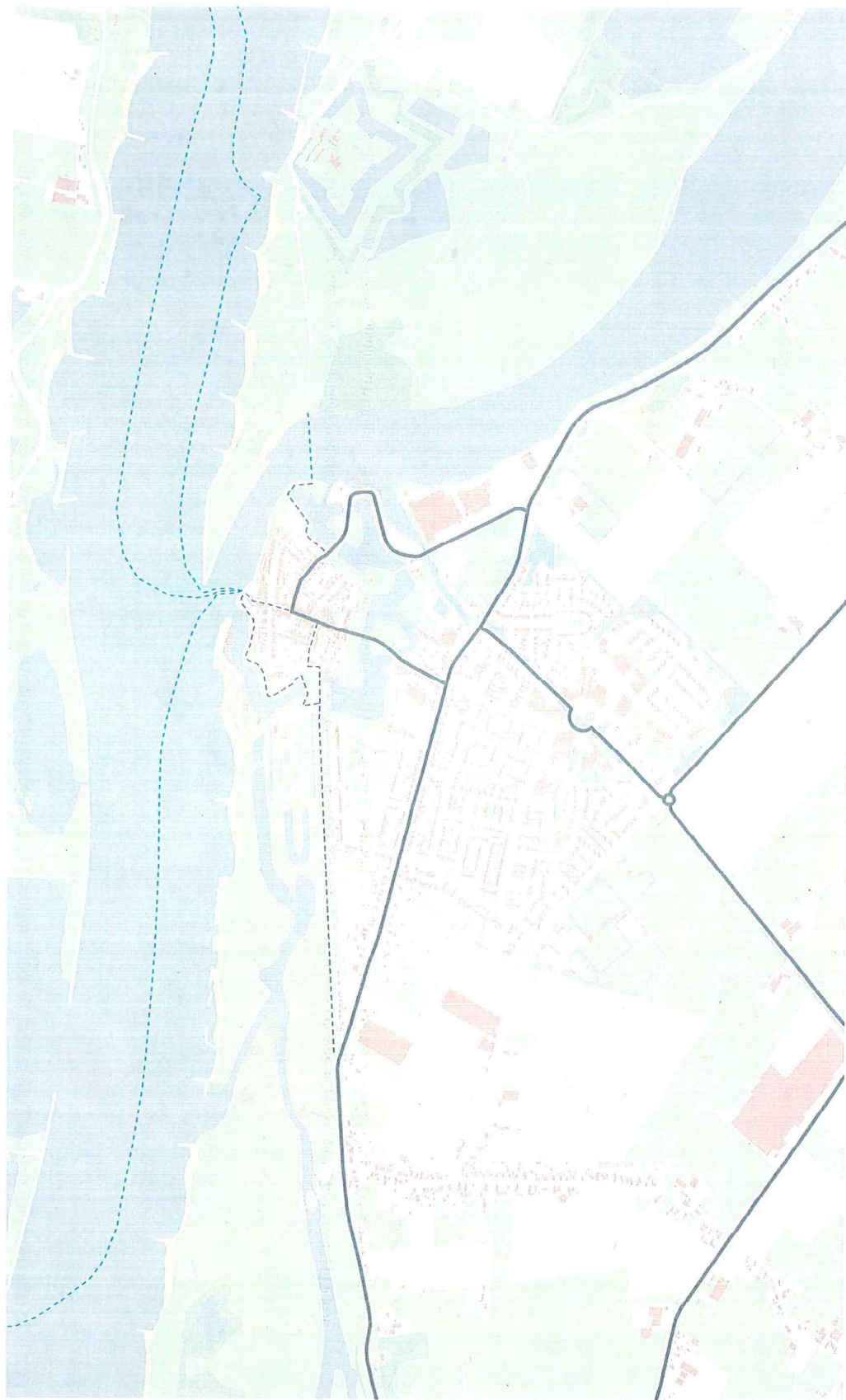
3



De oude vesting ligt strategisch aan de Waal. De waterstructuur is na de Tweede Wereldoorlog weer in ere hersteld, waardoor een landschappelijke ring rondom de vesting ligt. In de uitbreidingen van de jaren '90 en later is meer water opgenomen: dit refereert aan de vestingwerken en zorgt voor voldoende bergingscapaciteit.

DIJKEN, RIVIEREN EN POLDERSTRUCTUREN

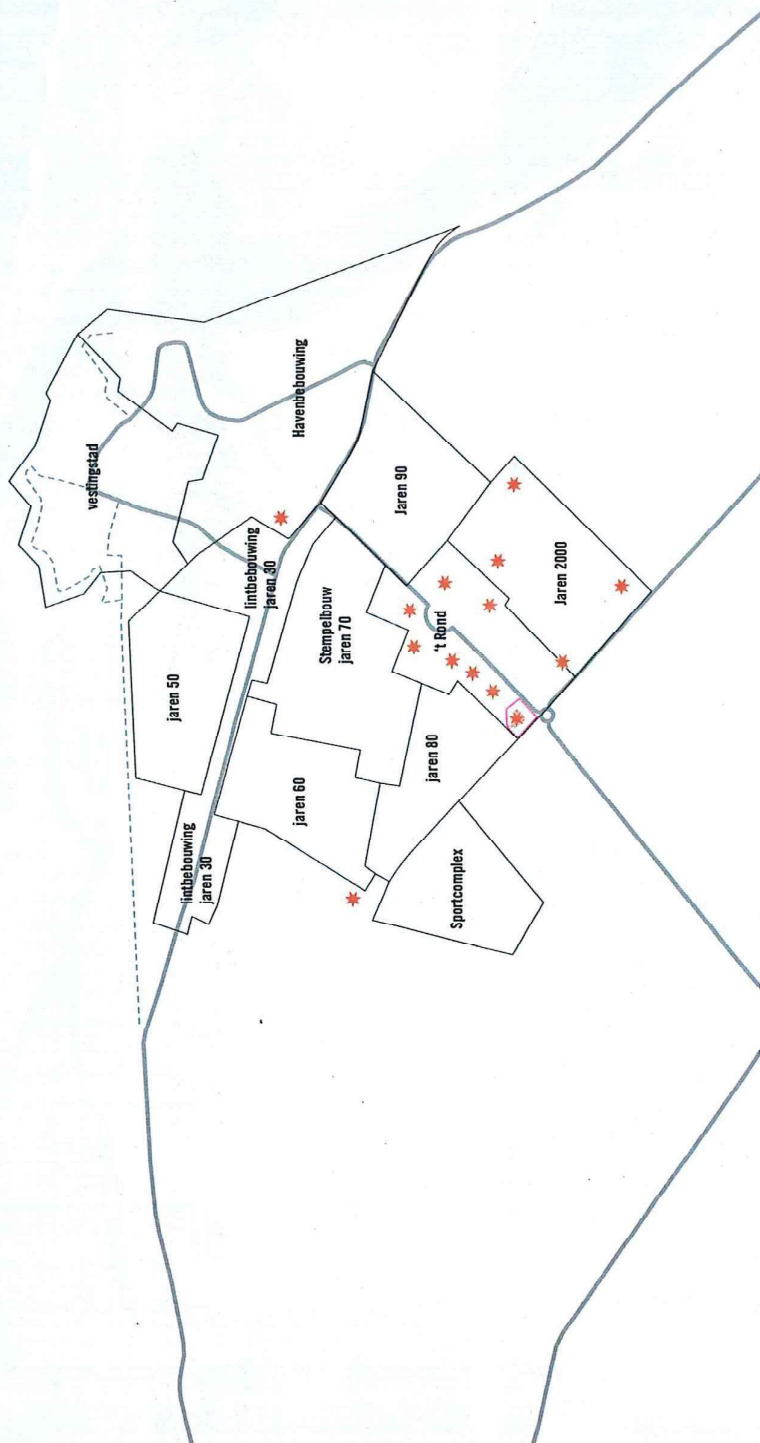
4



De hoofdstructuur van Woudrichem is opgebouwd aan de dijken en de rivier, en de wegen richting de vesting. Het fietsnetwerk is verbonden met de veerdiensten voor dagelijks forenzen (naar Gorinchem, waar ook NS verbinding is) en recreatief (naar Slot Loevestein). De huidige infrastructuur zijn gebaseerd op de efficiëntie van automobilititeit en kennen weinig overlap met de historische polderwegen.

HERKENBARE NA-OORLOGSE UITBREIDINGEN

5



Woudrichem is opgebouwd vanuit de oude vestingstad, en is langzaam uitgebreid langs de uitvalswegen. Van de ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog zijn de duidelijke structuren van jaren '60, '70, '80 en aan oostzijde ook jaren '90 en 2000 te herkennen. De meeste bijzondere gebouwen bevinden zich aan 't Rond, de Almkerkseweg en laatste uitbreidingen aan het rand van het dorp. Het waterschapshuis op de planlocatie is een van deze bijzondere gebouwen die als afzonderlijk object en functie herkenbaar zijn.

OVERGANGEN TUSSEN DORP EN LAND

6



1 - De planlocatie gezien vanaf de Almkersweg

2 - Slot Zuidenburg staat vrij in het open landschap, het water vormt een sterke overgang

3 - Slot Oostenburg staat vrij in het landschap, een kleine sloot vormt de overgang

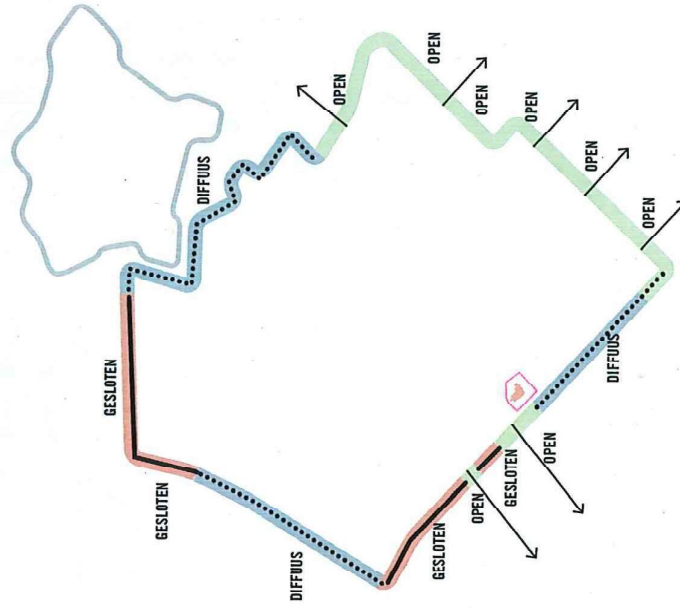
4 - De Middelvaart kent stukken waar de relatie tussen woning en landschap open is

5 - Andere stukken van de Middelvaart hebben een gesloten karakter, zoals bij het sportpark

6 - De Acaciaaan vormt een open overgang tussen woning en landschap

OVERGANGEN TUSSEN DORP EN LAND

7



De overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied is verschillend. Aan de oostzijde zijn duidelijke open relaties met de polder, terwijl aan de andere zijden hele diffuse of gesloten overgangen van woningbouw naar landschap te vinden zijn. Aan de noordzijde spelen de vesting en de dijk een belangrijke rol, aan de west- en zuidzijde zijn de relaties tussen dorp en landschap vaak moeilijker te definiëren.

OPVALLENDE GEBOUWEN STAAN LANGS DE LANGE LIJNEN

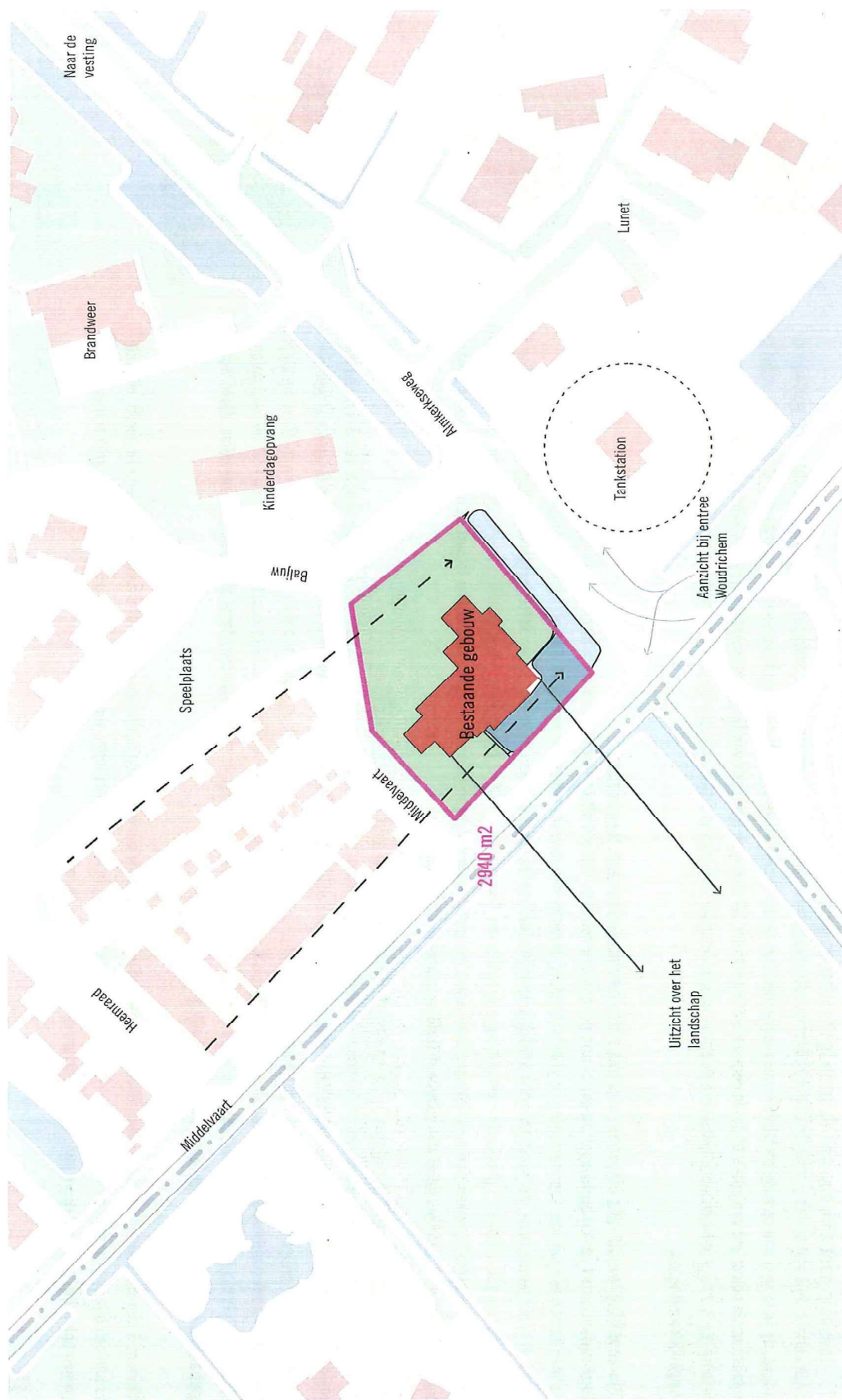
8



Opvallend is dat de bijzondere gebouwen allemaal ofwel aan de rand, ofwel aan de belangrijkste ontsluitingsstructuren liggen. Het waterschapshuis is hierbinnen ook weer bijzonder gelegen. De planlocatie ligt op een zeer prominente plek: direct aan het open landschap én de zuidelijke entree van Woudrichem.

LOCATIE MIDDELVAART 1

9



Het oude Waterschapshuis stamt uit 1983 en is onderdeel van de jaren '80 uitbreiding aan de zuidkant van het dorp. Een opvallend kenmerk zijn de vrij organische vormen in de structuur ten opzichte van de rechtlijnige polder- en stempelstructuren uit de omgeving. Het waterschapshuis staat solitair op het kavel, is min of meer zijdeling geïntegreerd en heeft een veel grotere massa dan de omliggende woningen. Het pand vormt een baken aan de voornaamste toegangsweg van Woudrichem, al is het door de architectuur, de relatief beperkte hoogte en de omliggende bomen geen blikvanger vanaf grotere afstand.

VERKENNING VARIANTEN

Om de ruimtelijke en programatische mogelijkheden van de locatie te verkennen zijn enkele varianten bekeken met een verschillende opbouw en typologie.

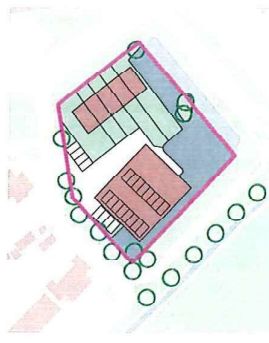
1) - invulling past zich aan aan de grondgebonden omgeving

Deze variant sluit aan op het grondgebonden karakter van de omliggende wijk. De acht woningen aan de zuidwest zijde hebben uitzicht op het polderlandschap, de woningen aan de noordoostzijde vormen een entree van de wijk. Parkeren vindt plaats aan de zijkant van het kavel aan de Middelvaart, zodat het uitzicht op de polder vrij van auto's blijft. In deze variant kunnen tot 16 woningen worden gerealiseerd, afhankelijk van type en afmeting van de woning. De typologie mist de mogelijkheid om de entree echt ruimtelijk sterk aan te zetten en heeft een beperkte mogelijkheid tot het bedienen van zo veel mogelijk doelgroepen.



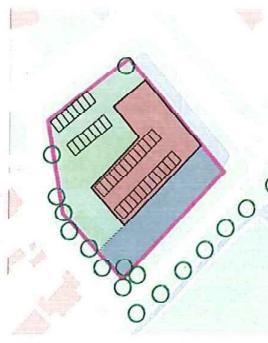
2) - invulling wordt iets bijzonders in het rijtje beeldmerken aan de randen

Deze variant bouwt op een beeldbepalend object aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht over het polderlandschap. De woningen aan de noord-oost zijde vormen samen een mix van appartementen en grondgebonden, waardoor een diverser milieu kan ontstaan. Parkeren vindt voor de appartementen half verdiept in het pand plaats, de grondgebonden woningen kunnen ofwel aan de Baljuw, of aan de zijkant in een koffer parkeren. In deze variant zijn circa 12 appartementen (3L * 4W) en 5 grondgebonden woningen te realiseren. Deze variant biedt de mogelijkheid iets bijzonders neer te zetten en ook in hoogte een accent aan de entree te maken. Een dergelijke combinatie van grondgebonden woningen en appartementen lijkt echter te veel op deze plot om een aantrekkelijk woonmilieu te kunnen maken met voldoende lucht en ruimte rond de woningen.



3) - solitair object aan de entree in de reeks grotere gebouwen aan de Almkerseweg

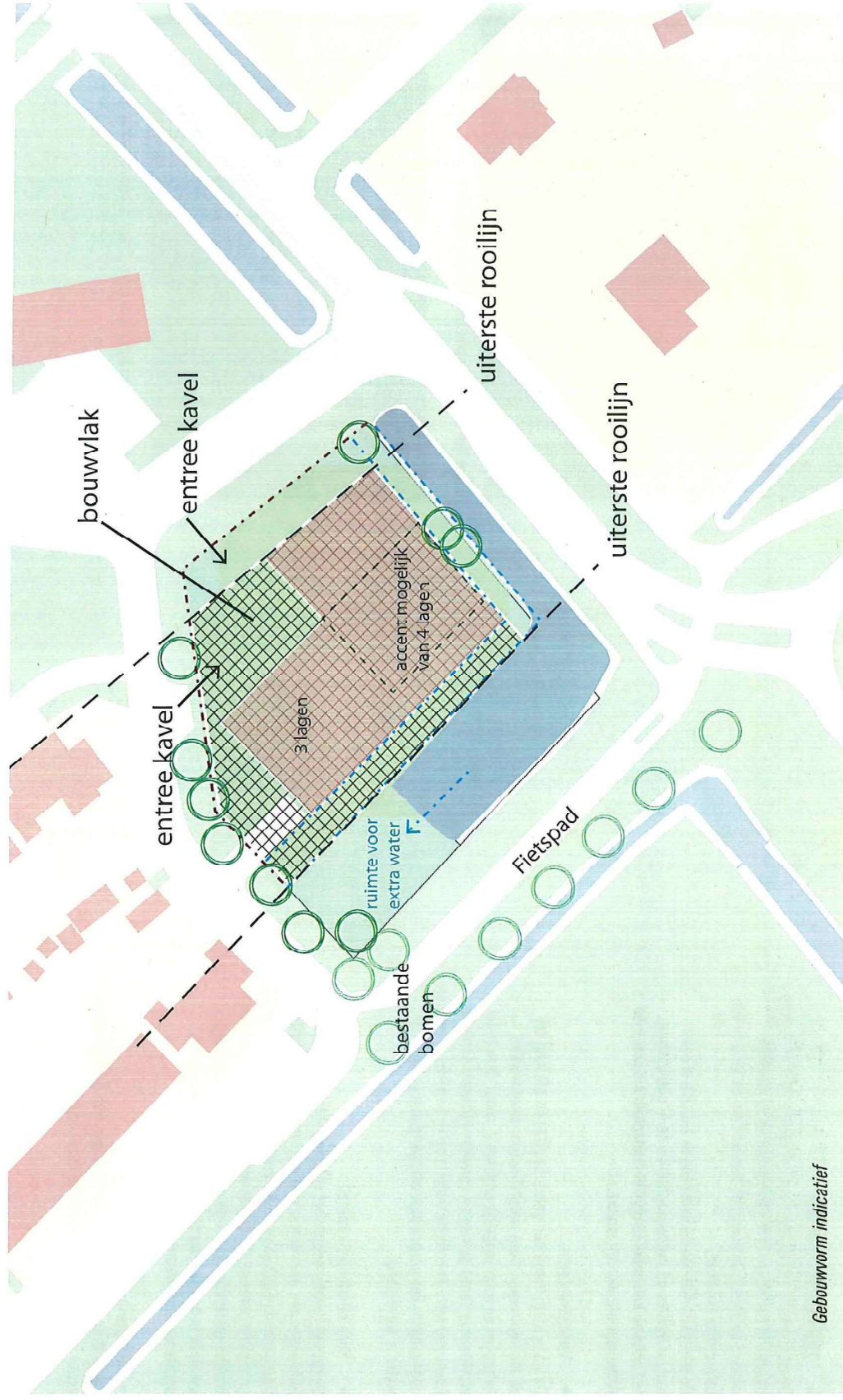
Deze variant voegt zich naar het patroon en de oriëntatie van de gebouwen aan de Almkerseweg. Uitgaande van een maximale hoogte van 3-4 lagen zijn hier ca. 24 - 28 appartementen te realiseren (3L * 8W). Parkeren kan aan zijde van de Middelvaart plaatsvinden, op de kavel, gecombineerd met een in-pandige oplossing (per woning minimaal 1 parkeerplaats inpandig). Het gebouw kan als duidelijk en markant baken van Woudrichem aan de zuidwestzijde van de kern worden ontwikkeld. Een appartementencomplex biedt de mogelijkheid meerdere verschillende doelgroepen te bedienen en één duidelijk volume te maken. Er is rond rond het gebouw ruimte om extra water te maken. Daarnaast kan met deze typologie een sterke oriëntatie naar meerdere zijden worden gemaakt (in ieder geval naar het landschap en de Almkerseweg).



Variant 3 met een solitair appartementengebouw in combinatie met een goede parkeeroplossing is voor deze locatie ruimtelijk gezien een goede invulling. Er kan een bijzonder accent aan de entree worden gemaakt, waarbinnen ruimte is voor woningen voor verschillende doelgroepen. Belangrijk zijn een goede parkeeroplossing en kwalitatieve invulling van de kavel op deze belangrijke plek.

EEN MARKANT PUNT AAN DE ENTREE VAN WOUDRICHEM

11



De entree van Woudrichem aan de Almkersweg is een markant punt: er is aanleiding om hier iets bijzonders te doen. Een bijzonder appartementengebouw sluit daarbij aan door het maken van meer volume aan de entree en doet recht aan de ambitie om een bijzondere woonomgeving voor Woudrichem te creëren. Het volume zal zich moeten voegen in de serie opvallende gebouwen aan de Almkersweg en richt zicht zowel op de Almkersweg als op het landschap. Voor een goede inpassing worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Uitgangspunten kwaliteiten en risico's vanuit omgeving.

- Zichtlijnen en oriëntatie

De waardevolle zichtlijnen naar het open polderlandschap moeten in het plan worden behouden en zo mogelijk worden versterkt. De overgang tussen dorp en land is een belangrijke kwaliteit.

De oriëntatie van een nieuwe gebouw zal zich primair moeten richten op het landschap én de Almerkseweg. Het gebouw kan zowel langs het landschap als langs de Almerkseweg worden geplaatst.

- Waterstructuren

De waterpartij vormt een goede barrière en afstand tot de Almerkseweg. Deze waterstructuur moet worden behouden en waar mogelijk uitgebreid, zodat deze beter zichtbaar is vanaf de weg en vanwege klimaatadaptatie. Eventueel extra benodigde waterberging kan hierin worden opgevangen. Een zorgvuldige overgang van gebouw en water is van belang.

- Hoge ruimtelijke kwaliteit

De groene ruimte rondom het volume zal onderdeel van de blikvanger aan deze entree van van Woudrichem worden. Deze moet dan ook in een hoge kwaliteit worden uitgevoerd en worden beheerd. De bestaande bomen kunnen mogelijk worden gehandhaafd om de groene sfeer in deze rand overleind te houden. Bij één woning aan de Baijuw is sprake van een waardevolle boom.

- Omgevingsaspecten

De gastransportleiding van de Gasunie aan de Middelvaart vormt geen beperkingen voor de ontwikkeling.



Het water kan doorlopen tot aan het gebouw



Referentie half-verdiept parkeren (bron: continental car parks)

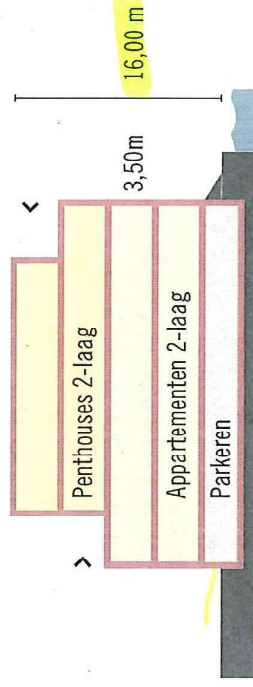
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

13

Gebouwde massa

- Woningaantallen
Op het plot kan één gebouw met appartementen of maisonnettes worden gerealiseerd in verschillende categorieën. Bij deze ontwikkeling zullen in het kader van het volkshuisvestingsbeleid zo veel mogelijk doelgroepen bediend moeten worden.
- Oriëntatie
Om de rand van Woudrichem helder en duidelijk te houden en de entree te accentueren, wordt de hoofdmassa parallel aan de Middelvaart/landschapstrand en/of aan de Almkerkseweg georiënteerd.
- Bouwmassa
De bouwmassa van een appartementengebouw is maximaal 3 volledige bouwlagen in aansluiting op de hoogte van de woningen en andere gebouwen in de directe omgeving. Met een gedeeltelijke 4e laag kan een ruimtelijke accent op de kop van richting de Almkerkseweg worden gemaakt.

- Bouwhoogte
Verdiepingshoogte: ca. 3,5 meter inclusief constructie
Maximale bouwhoogte: 4,5 laag (incl half-verdiepte parkeervoorziening), 16 meter
Setback op de 4e laag van minstens 3 meter aan de zijde Almkerkseweg
Setback op de 3e laag van minstens 3 meter aan de zijde Middelvaart

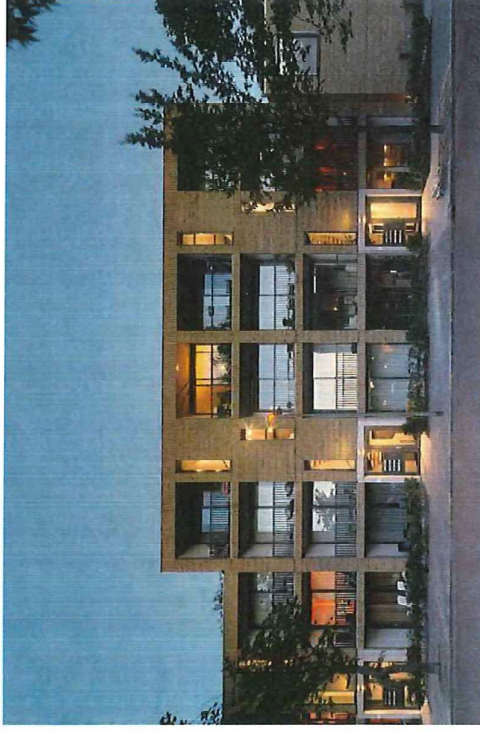


Kavelinrichting

- Parkeeroplossingen en entree
Al het parkeren voor de ontwikkeling moet op het plot worden opgelost, bijvoorbeeld met een (half) verdiepte garage om per woning minimaal 1 voertuig inparkeerbaar te kunnen stellen. Bezoekersparkeren kan op maaiveld en in de randen worden opgelost. De entree van het plot gaat via de Baljuw of Middelvaart aan de noord of noord-west zijde van het plot. Het fietspad aan zuidwest-zijde moet vrijblijven van autoverkeer.
- Overgang aan het water
De bouwmassa wordt direct in of op een afstand van minimaal 3 m uit de waterlijn geplaatst (zodat voldoende ruimte is om een goed groen talud/oever te realiseren).
- Kavelinrichting
Het onbebouwde deel van de kavel wordt in samenhang met het gebouw ingericht als open en vooral groene plek. Geen hekwerken, bijgebouwen etc. om het beeld open en groen te houden.

AMBITIES BEELDKWALITEIT & ARCHITECTUUR

- Eén stoer en beeldbepalend volume
- Passend in serie aan Almkersse weg
- Stevig en eenduidig blok met eigentijdse signatuur
- Baksteen als hoofdmateriaal passend bij Woudrichem
- Met een setback oplopend
- Bouwhoogte – basis van maximaal drie bouwlagen welke de aansluiting maakt met de woningen in de directe omgeving. Daarop is deels een 4e laag mogelijk als accent op de kop van de Almkersseweg.
- Geen kap, maar een plat dak en terugliggende 4e laag.
- Werken met loggia's en dakterrassen voor helder bouwvolume.

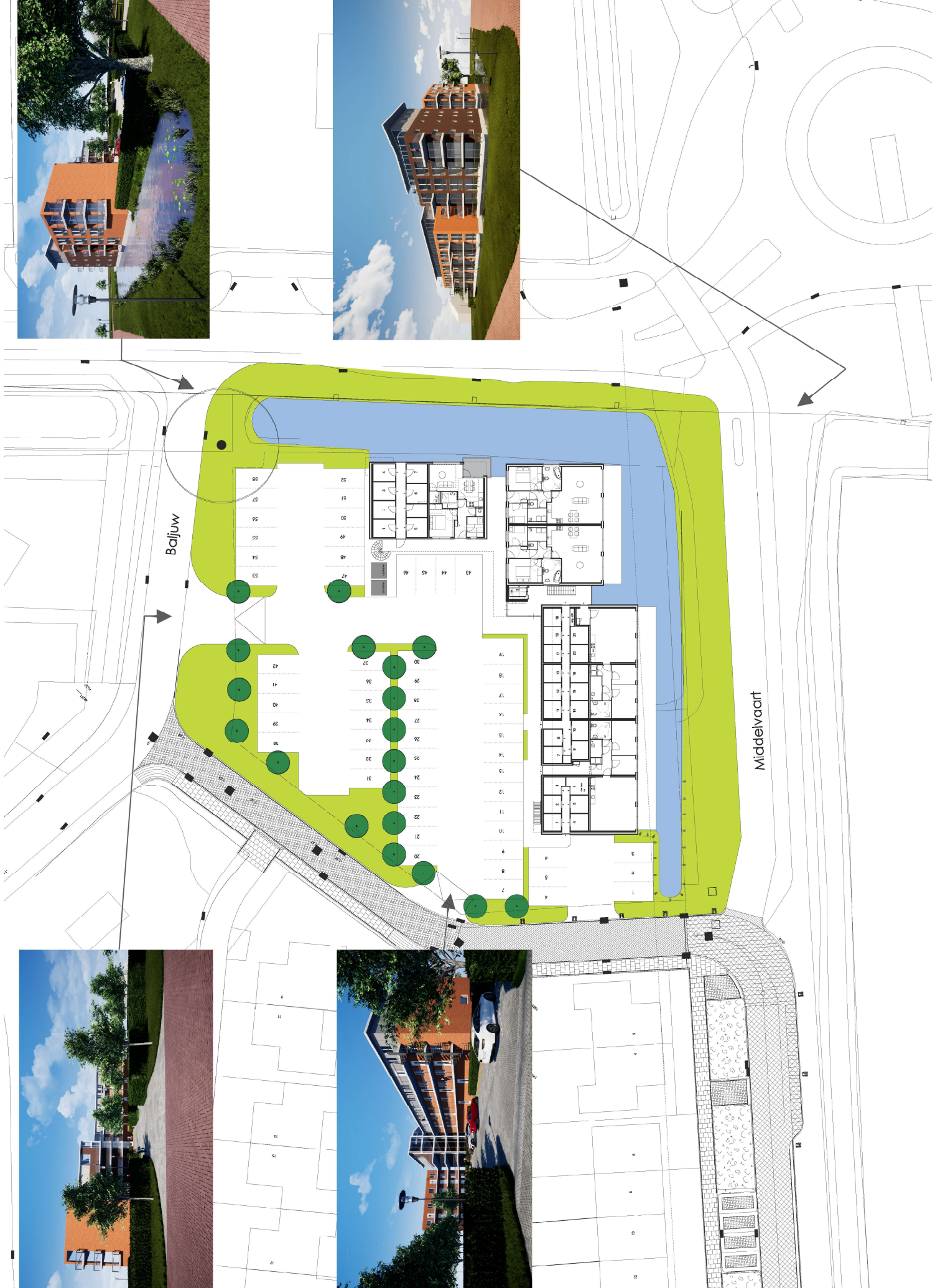
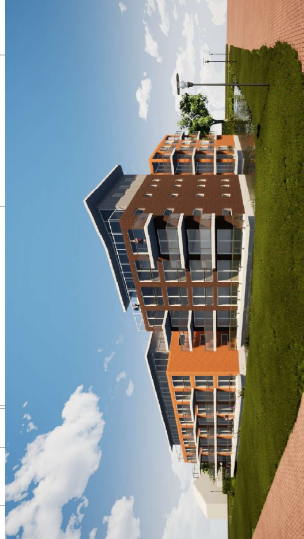
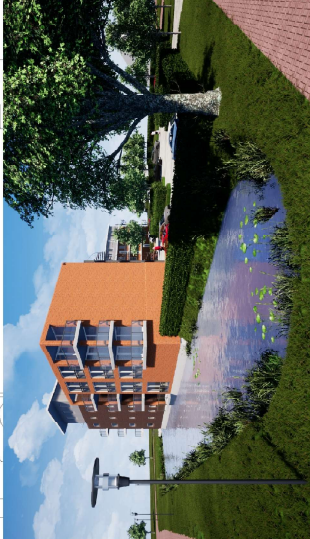
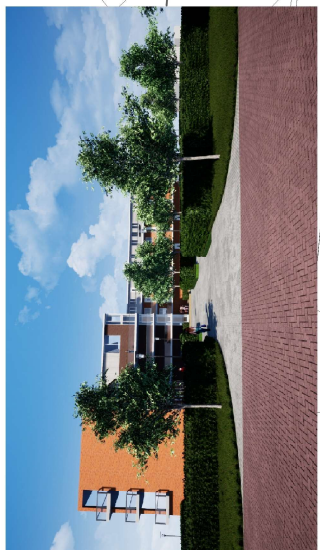






**Gemeente
Altena**

Bijlage 2 Impressie van het ontwerp en de situering van de nieuwbouw



Bijlage 3 Bezonningsdiagrammen



Bezonningsstudie Poort van Woudrichem

architecten loor en verkuil

bureau voor architectuur en bouwtechniek



21 Maart 09:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



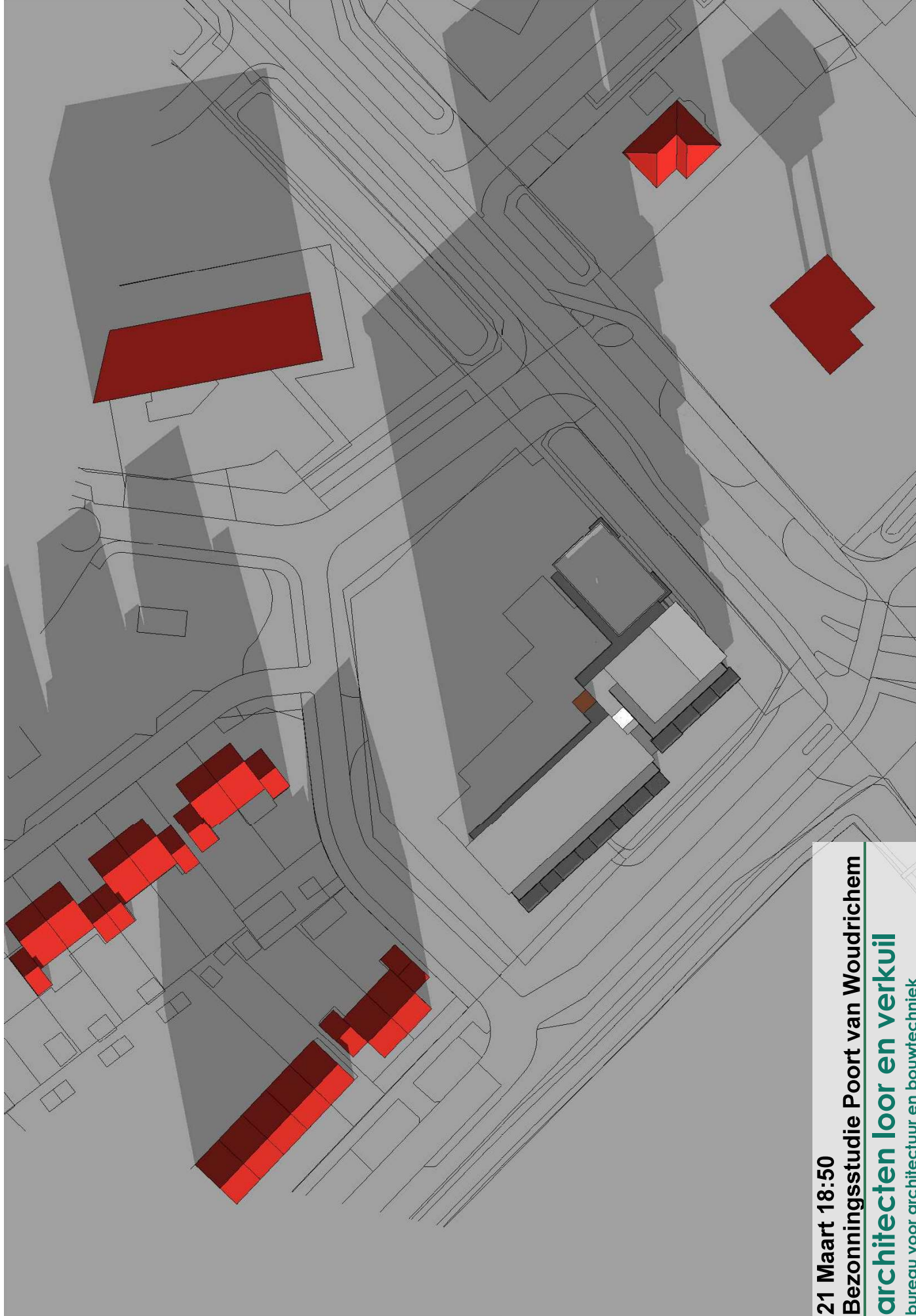
21 Maart 10:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek







21 Maart 18:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



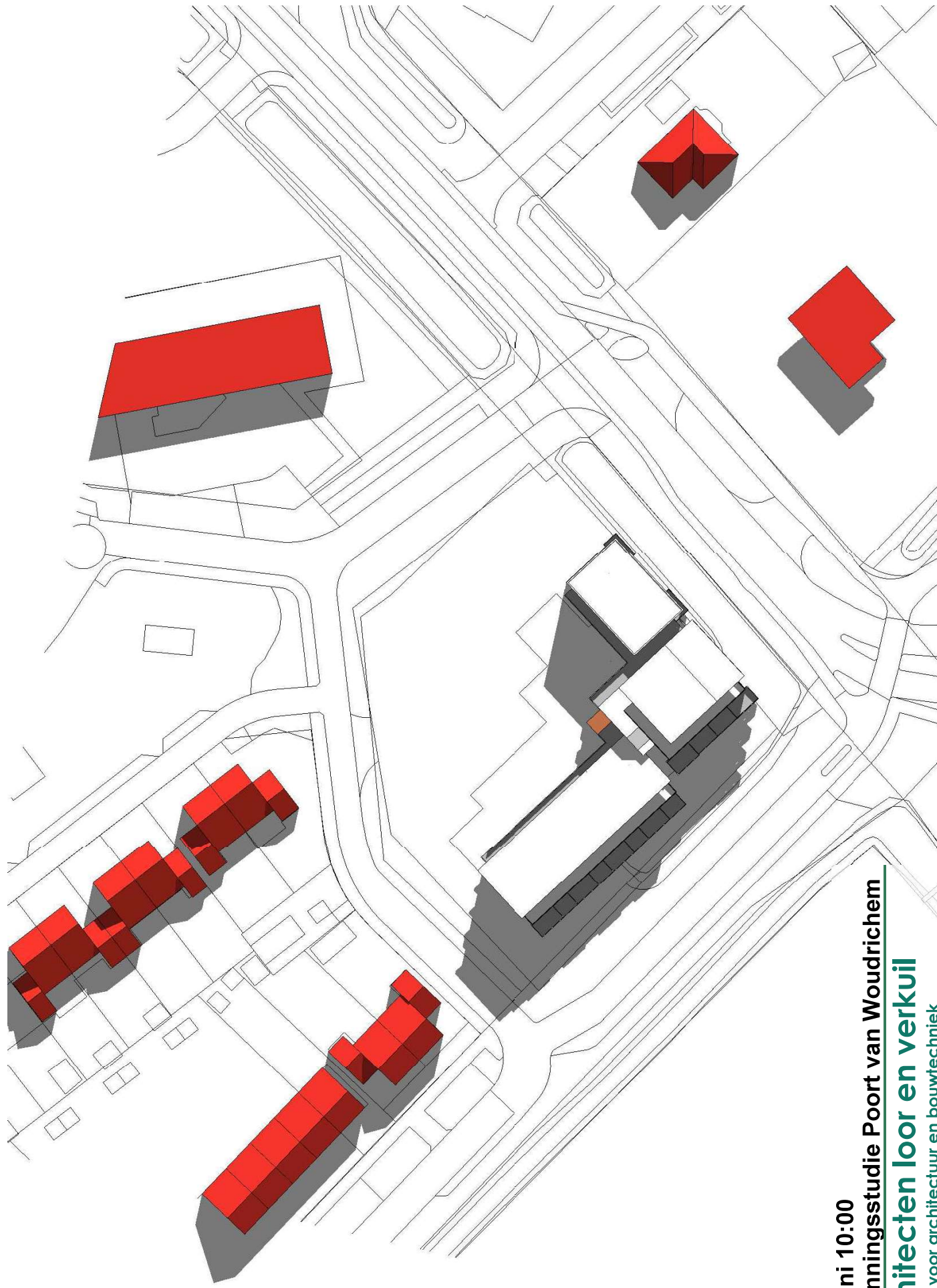
21 Maart 18:50
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



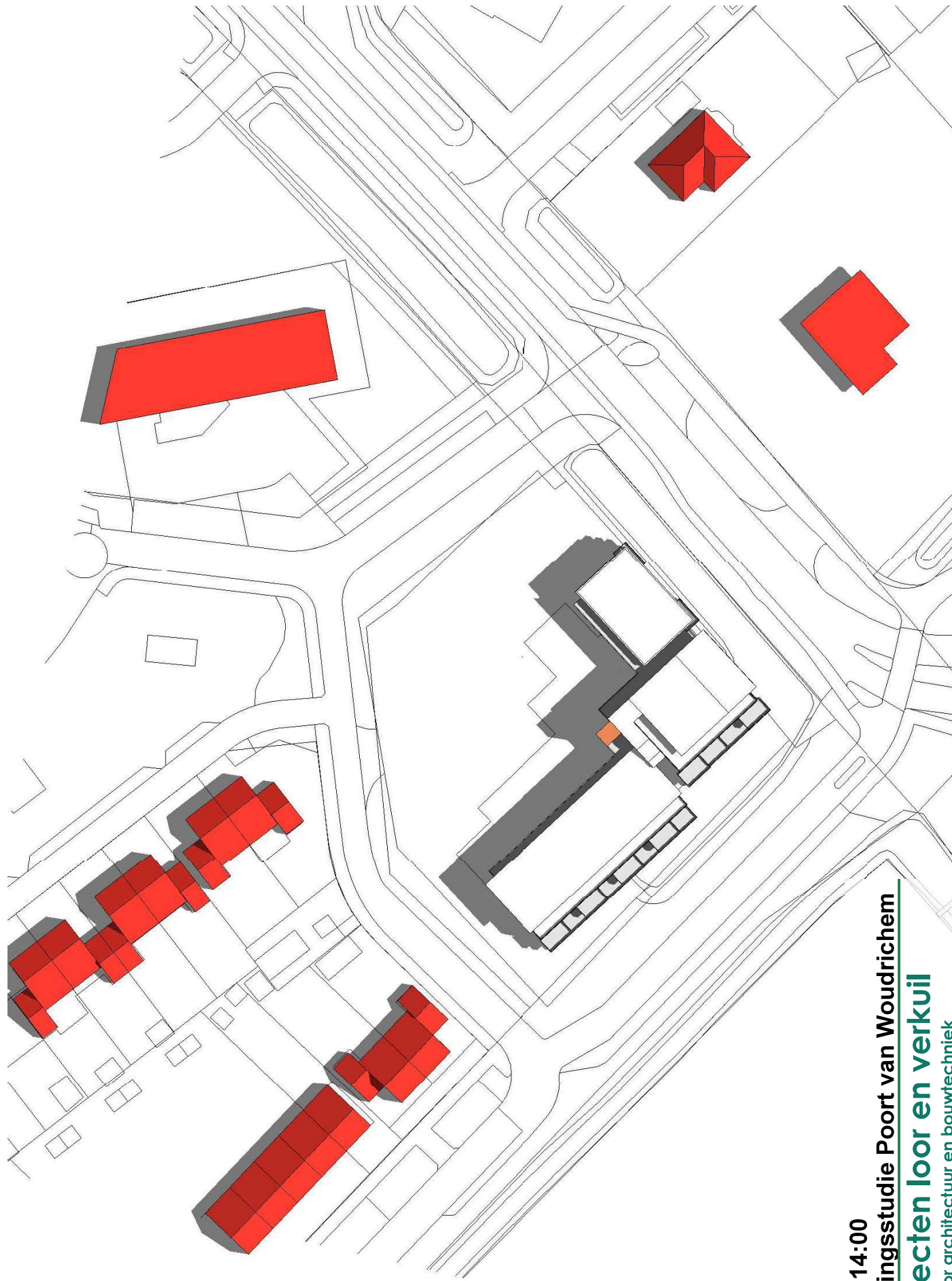
21 Juni 08:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek

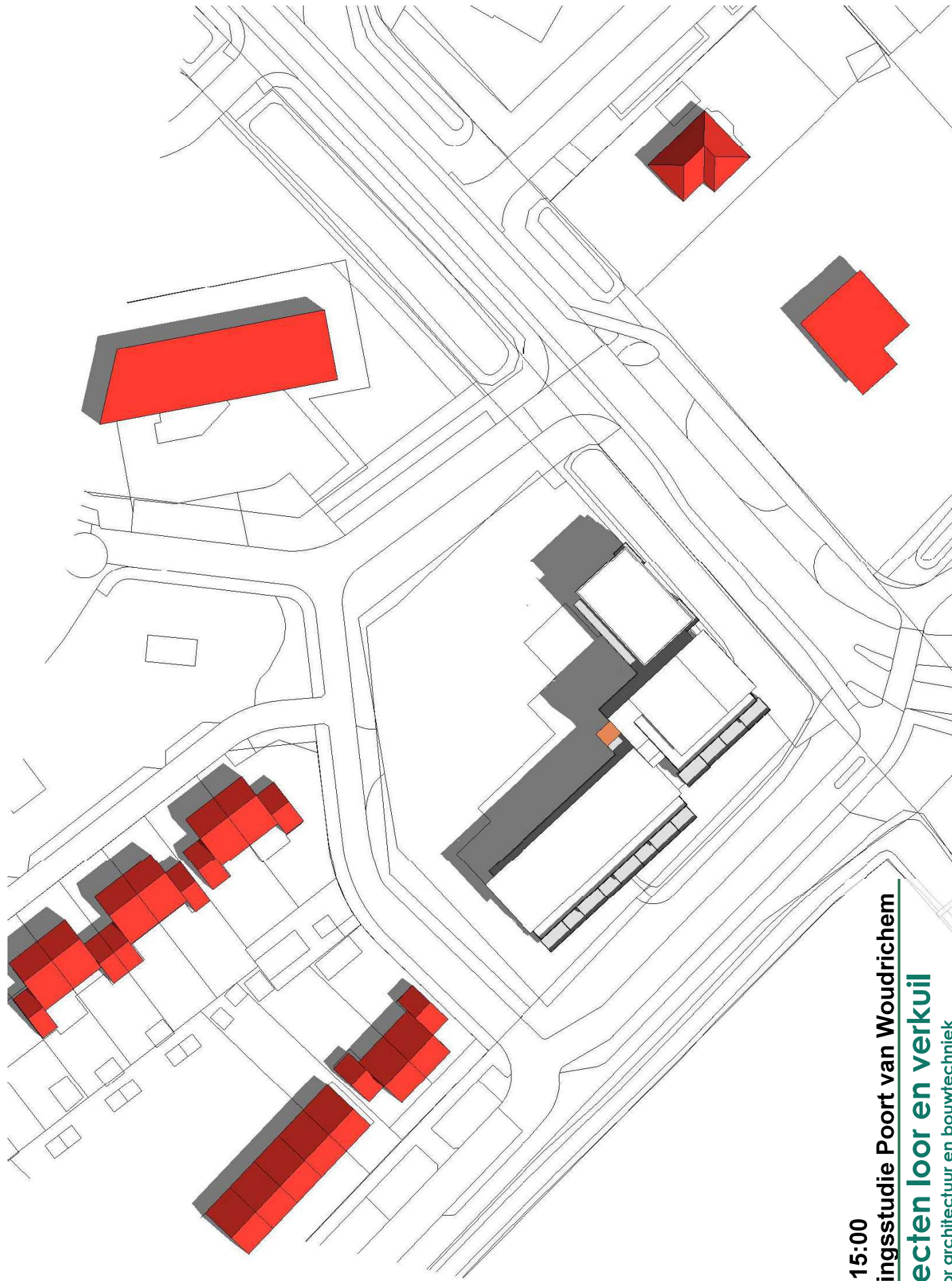


21 Juni 09:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek

















21 Juni 19:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



21 Juni 20:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek





21 September 09:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



21 September 10:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



21 September 12:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek





21 September 15:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



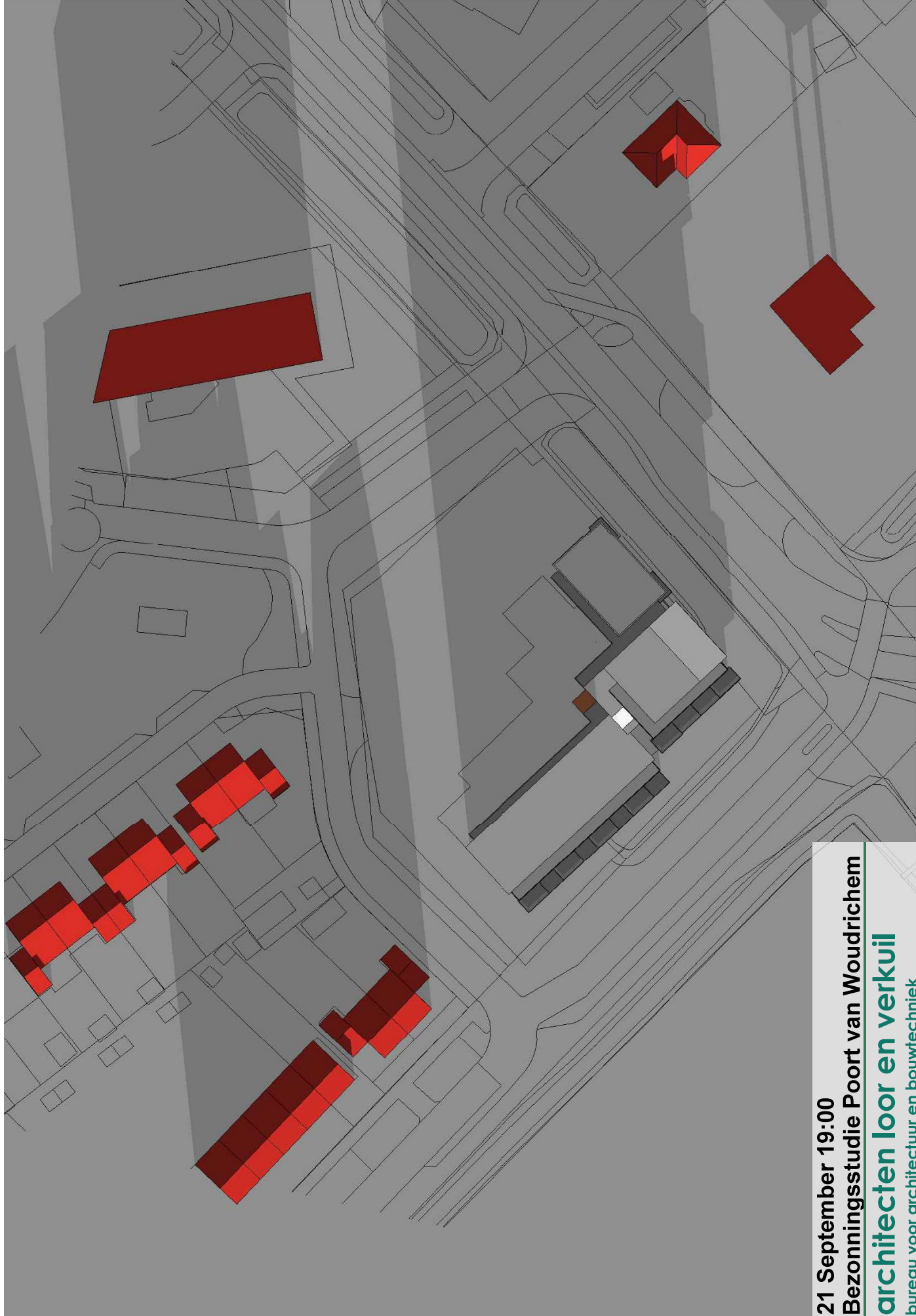
21 September 16:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek



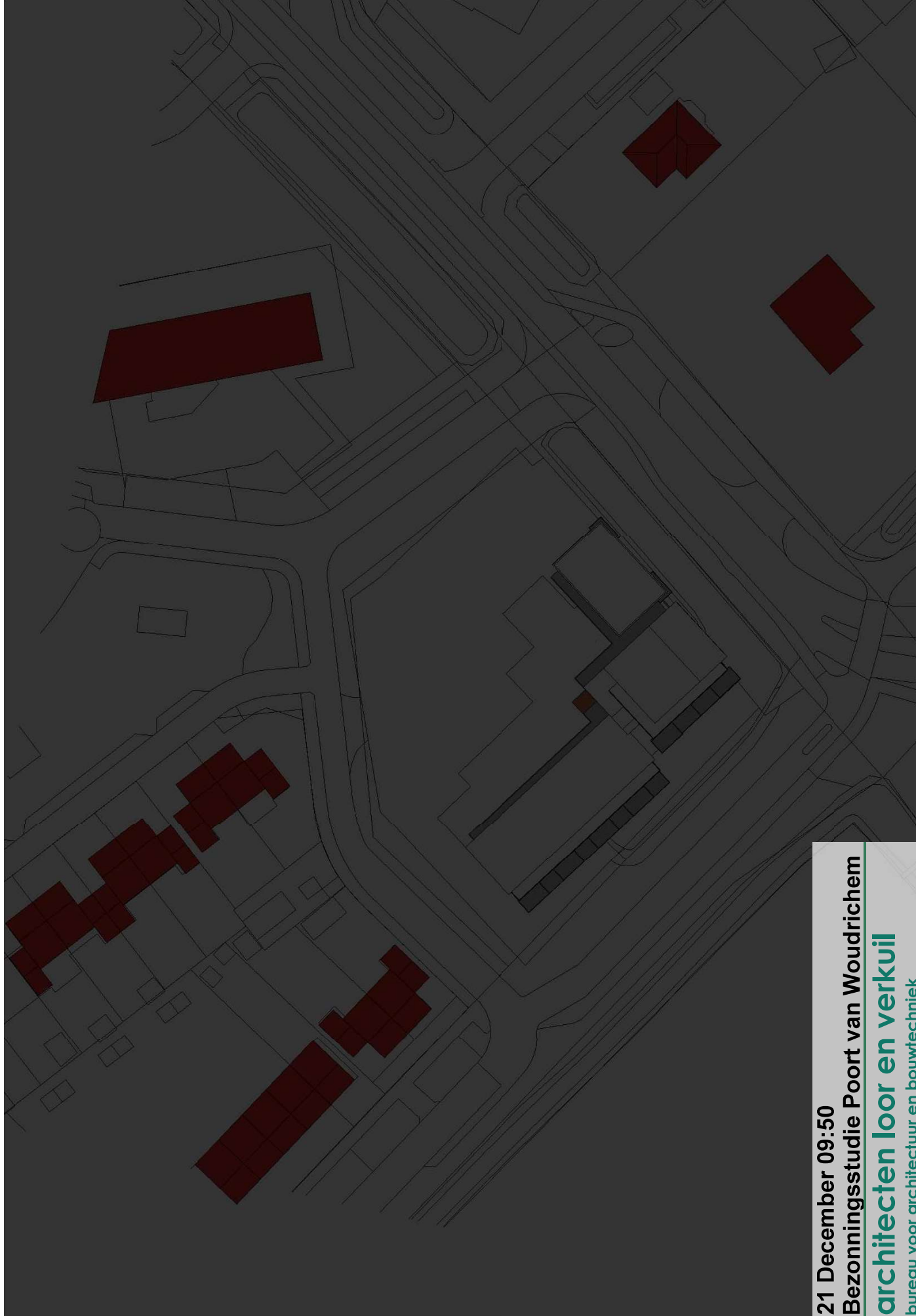
21 September 17:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek

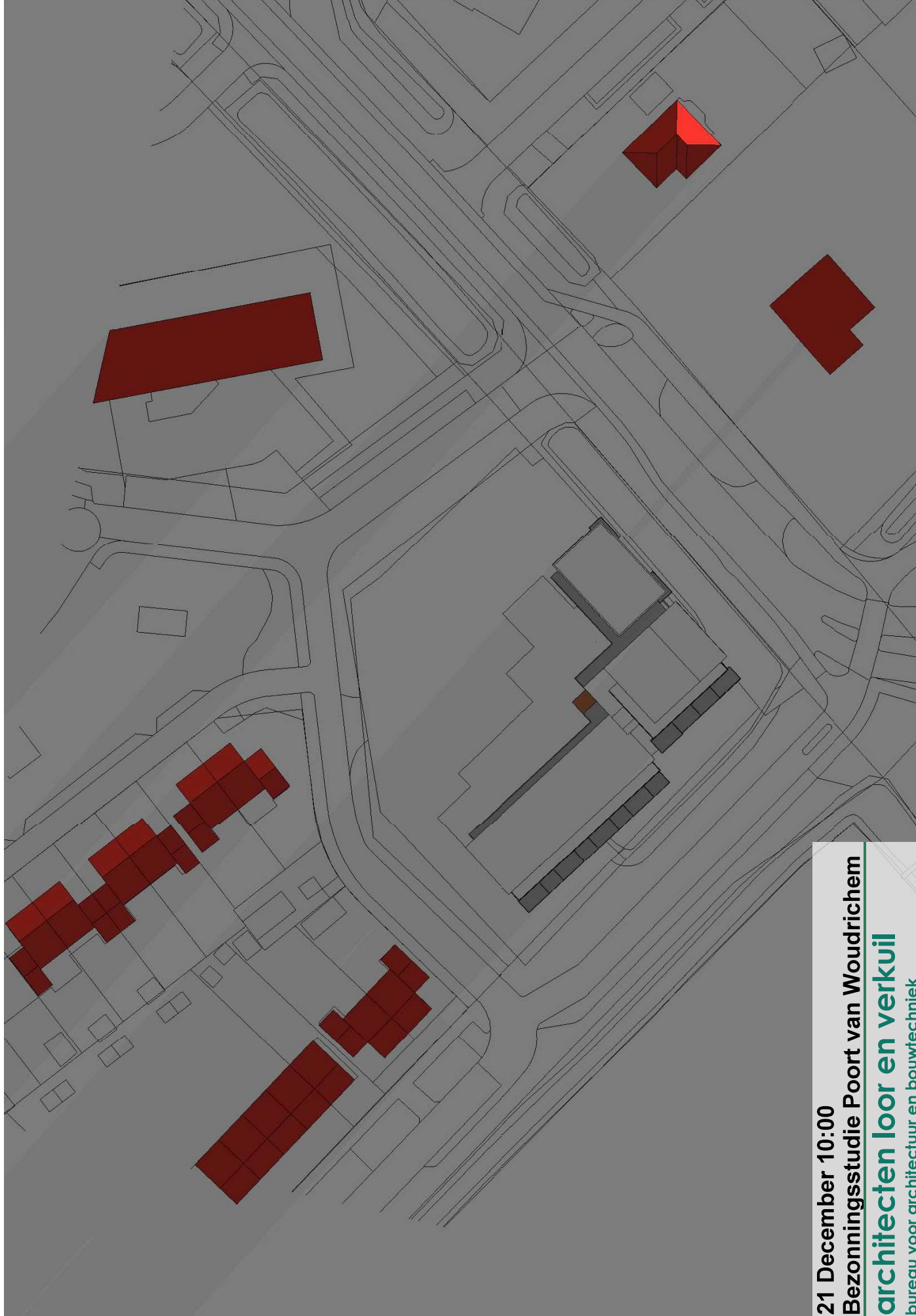


21 September 18:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek













21 December 14:00
Bezonningsstudie Poort van Woudrichem
architecten loor en verkuil
bureau voor architectuur en bouwtechniek

