



**Gemeente
Altena**

**Nota van zienswijzen
ontwerp bestemmingsplan
“Kern Woudrichem:
Middelvaart 1”**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Overzicht ingediende zienswijzen	5
2.1 Ingediende zienswijzen	5
2.2 Ontvankelijkheidsbeoordeling	5
Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen	6
3.1 Indiener, namens anderen	6
3.2 Indiener	15
3.3 Indieners	17
3.4 Indiener	19
Hoofdstuk 4 (Ambtshalve) Aanpassingen	23
4.1 Aanpassingen toelichting	23
Bijlagen	
1. Ingebrachte zienswijzen	
2. 3d visualisaties	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Woudrichem: Middelvaart 1" voorziet in een actueel planologisch regeling voor de locatie Middelvaart 1 in Woudrichem. Op het terrein van het voormalige Hoogheemraadschapskantoor is een plan ingediend voor de realisatie van 28 appartementen. Voor het plangebied van het project is op dit moment het vigerende bestemmingsplan "Kom Woudrichem: Oudendijk" van toepassing en geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de huidige bestemming is op deze locatie de realisatie van woningbouw niet toegestaan zodat hiervoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

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 gesteld 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 de verschillende reacties zat een gemene deler, te weten: de voorgestane hoogte is volgens vele niet passend in de omgeving, het 'oude' parkeerbeleid wordt gehanteerd, er dient meer/ beter te worden ingezet op diverse duurzaamheidsaspecten (duurzamer bouwen, realisatie zonnepanelen, natuurinclusief bouwen etc.), alle (waardevolle) bomen in het plangebied dienen behouden te blijven, aandacht voor nadelige effecten van het plan m.b.t. bezonning, de participatie van de omgeving in het plan. Als gevolg van deze reacties is, naast een aantal tekstuele aanpassingen van/ extra motivering in de toelichting, uitgegaan van het nieuwe parkeerbeleid en is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarnaast is er de afgelopen tijd veel aandacht besteedt aan de inrichting van het buitenterrein.

Procedure

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In de Staatscourant en in het Kontakt van 17 februari 2021 is bekend gemaakt dat met ingang van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 het ontwerp bestemmingsplan "Kern Woudrichem: Middelvaart 1" met identificatienummer NL.IMRO.1959.WouBP075middelvrt1-ONo1 ter inzage lag.

Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie kenbaar te maken op de stukken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke reacties, waarvan 2 namens meerdere personen, ingediend. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. Geen van de overleginstanties heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de 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 zienswijzen en het standpunt van het gemeentebestuur.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen. 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 zienswijzen 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).

Tot slot is gebleken dat naast de aanpassingen van het plan naar aanleiding van de reacties op een aantal (andere) onderdelen het plan aanpassing/ aanvulling behoeft. In hoofdstuk 4 worden deze aanpassingen van het plan uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Overzicht ingediende zienswijzen

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

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

2.1 Ingediende zienswijzen

1. Indiener, mede namens andere, bij brief van 29 maart 2021, ingekomen 29 maart 2021
2. Indiener, bij brief van 30 maart 2021, ingekomen 30 maart 2021
3. Indieners, bij brief van 15 maart 2021, ingekomen 23 maart 2021
4. Indiener, bij brief van 30 maart 2021, ingekomen 30 maart 2021

Omdat de ontvangen zienswijzen (nummer 1,2 en 4) niet rechtsgeldig door de hiervoor genoemde reclamanten was ingediend zijn zij bij brief van 1 april verzonden 6 april 2021 in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde gebreken voor 15 april 2021 schriftelijke te herstellen. Van deze herstelmogelijkheid hebben alle reclamanten (nummers 1, 2 en 4) tijdig gebruik gemaakt.

2.2 Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 voor het zienswijzentractaat ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn binnen die termijn verstuurd. De aan een aantal zienswijzen klevende gebreken zijn binnen de daarvoor geboden termijn door indieners hersteld. Dit betekent dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling moeten worden genomen.

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

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

3.1 Indiener, namens anderen

1. Vanwege de zeer prominente plek direct aan het open landschap én de zuidelijke entree van Woudrichem (de toegangspoort van Woudrichem) zijn indieners van mening dat met het ontwerp geen recht wordt gedaan aan een mooie entree van de buitenwijk van het bijzondere vestingstadje Woudrichem.

Beantwoording

Met de beoogde bouw zal het aanzicht inderdaad wijzigen. Het standpunt dat een grove inbreuk wordt gemaakt op de entree van Woudrichem delen wij echter 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.

Op verzoek van de voormalige gemeente Woudrichem is indertijd door een ter zake deskundig bureau, door middel van een variantenstudie met verschillende opbouw en typologie, verkend welke ruimtelijke mogelijkheden deze ontwikkellocatie had. Zij kwamen tot de conclusie dat de ontwikkellocatie is gelegen op een markkant punt die juist aanleiding geeft om iets bijzonders te doen. Een appartementengebouw sluit daarbij aan door het maken van meer volume aan de entree, die zich zal voegen in de serie opvallende gebouwen aan de Almkerkseweg tot aan Het Rond: accenten (torentjes) van 4 bouwlagen maar ook het winkel-/ appartementencomplex aan het Raadhuisplein (4 bouwlagen) en Het Rond (5 bouwlagen).

Door de bovenste woonlaag aan het zuidwestelijk georiënteerde volume in het verlengde van de Middelvaart met een setback (terugliggende laag) uit te voeren wordt de belevingshoogte 9 meter en sluit het volume aan bij de woningen langs de Middelvaart. Het hoekvolume markeert de entree van de vestingstad Woudrichem en is georiënteerd op de Almkerkseweg en Middelvaart. Ten zuidoosten van de Poort van Woudrichem is een vergelijkbaar hoogte-element aanwezig: Slot Zuiderburg dat in samenspel met Slot Oosterburg de Postweide markeert. Beide hoogte-elementen bestaan uit vier woonlagen met een kap en hebben daarmee een vergelijkbare hoogte als de Poort van Woudrichem

Om meer inzichtelijk te maken hoe het gebouw zich verhoudt tot de omgeving is een 3d visualisatie opgesteld. Eén daarvan is onderstaand opgenomen. In de bijlage bij deze nota is de volledige set te vinden.



2. Het bouwplan levert naar mening van indieners een forse inbreuk op de skyline van Woudrichem, vanuit de polder gezien.

Beantwoording

Zoals onder het voorgaande punt is aangegeven zijn wij van mening dat juist een ruimtelijk accent van de entree wenselijk is, deze wordt in de huidige situatie gemist. Dat door het plan een forse inbreuk op de skyline ontstaat delen wij evenmin omdat het voorgenomen volume zich voegt binnen de bestaande bouwhoogte van andere gebouwen en tevens ook de aanwezige tussenliggende bebouwing het zicht op de vesting naar onze mening reeds te verwaarlozen is. Daarnaast blijven met het beoogde ontwerp de bestaande zichtlijnen vanuit de Almkerkseweg en Middelvaart behouden.





Om meer inzichtelijk te maken hoe het gebouw zich verhoudt tot de omgeving is een 3d visualisatie opgesteld. Twee daarvan zijn bovenstaand opgenomen. In de bijlage bij deze nota is de volledige set te vinden.

3. Indieners zijn van mening dat de omgeving vrij beperkt is geïnformeerd over de planvorming. Zo zijn bewoners van bijvoorbeeld Oude Ban 18-28 even tegenover Oude Ban 7-25 oneven niet uitgenodigd en ook de bewoners van Oude Ban 5b, die uitkijken over het huidige waterschapskantoor niet. Bovendien is de omgevingsdialoog (bewust) in de vakantieperiode gehouden. Naar mening van indieners kan daarmee niet gesproken worden van een goede omgevingsdialoog.

Beantwoording

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 ontwikkeling. Hoewel het bepalen van een gebied voor de verzending van een persoonlijke uitnodiging altijd arbitrair is, zijn wij van mening dat in de onderhavige situatie ruimschoots is omgegaan met het verzendingsgebied van de informatiebrieven. In totaal zijn zo'n 60 adressen persoonlijk geïnformeerd. Volledigheidshalve kunnen wij hier nog aan toevoegen dat, anders dan wordt aangegeven, ook de bewoners van de Oude Ban 7 – 25 een dergelijke uitnodiging hebben

ontvangen. Met de vakantieperiode in het vooruitzicht, ook in relatie tot prioriteit die dit project heeft gekregen van de gemeenteraad, is gezien wanneer een omgevingsdialoog het beste zou kunnen plaatsvinden. Over de vakantieperiode van scholen (zes weken) heen tillen was geen optie. Door initiatiefnemer is dan ook gekozen om deze in de eerste week van de vakantie plaats te laten vinden en niet binnen de bouwvakperiode waar veelal de meeste mensen gebruik van maken. Overigens blijft het altijd lastig om een 'passende' periode te vinden, niet iedereen is gebonden aan de vakantieperiode van het onderwijs waardoor de vakantieperiode feitelijk nog veel langer is dan de 6 weken durende schoolvakantie.



Figuur 1. Gebied persoonlijke uitnodigingen dialoog

Daarnaast kan hierbij nog worden vermeld dat er na de verzending van de uitnodigingen door geen van de genodigden het signaal is gegeven vanwege deze periode niet in de gelegenheid te zijn en later bijgepraat te willen worden.

4. Indieners zijn van mening dat het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan te hoog wordt. De voorgestane hoogte wijkt fors af van het huidige bestemmingsplan. Van 10 meter naar 16 meter hoog exclusief voorzieningen voor luchtbehandeling en/of lift. Daarnaast is niet voldoende onderbouwd waarom hierbij tevens van de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden van de voormalige gemeente Woudrichem is afgeweken. Door de specifieke situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving wordt de voorgestane hoogte door indieners niet aanvaardbaar geacht.

Beantwoording

Het klopt dat de beoogde bebouwing hoger wordt dan het huidige bestemmingsplan toelaat. De hoogte van het maaiveld (= aardoppervlak) tot het dak van de 5^e verdieping is circa 15m. De bovenkant van het dak lift en/of installaties zal 16m bedragen. Omdat er geen luchtbehandelingskast wordt toegepast, zullen de voorzieningen op het dak minimaal zijn. De overige ruimte op het dak kan wanneer nodig voorzien worden van zonnepanelen. Hiermee wordt dit accent 6 meter hoger dan het bestemmingsplan nu toelaat. Aan weerszijde van dit hoogteaccent wordt de beoogde bebouwing 12 meter hoog en wijkt hiermee 2 meter af van de huidige toegestane hoogte.

Voorafgaand aan de uitwerking van het bouwplan en de daaropvolgende start van de bestemmingsplanprocedure zijn door de voormalige gemeente Woudrichem op 11 september 2018 de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Zoals in onze voorgaande beantwoording onder 1 is verwoordt zijn wij van mening dat vanwege de specifieke situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving de voorgestane hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.

Gelet op de opgestelde randvoorwaarden is het gewenst om een stoer en beeldbepalend gebouw te realiseren op de locatie. Waarbij de bewoording stevig, eenduidig en eigentijdse signatuur van toepassing is.

Anders dan in de randvoorwaarden wordt gesteld bestaat het gebouw op de hoek Middelvaart en Almkerkseweg uit maximaal 5 bouwlagen (hoek Middelvaart en Almkerkseweg) van ca. 3 meter per bouwlaag, de twee geschakelde volumes aan de Middelvaart en Almkerkseweg 4 laags en is bij het volume aan de zijde van de Almkerkseweg geen setback toegepast voor de bovenste bouwlaag.

Hoewel het aantal bouwlagen afwijkt van de randvoorwaarden blijft het plan wel binnen de gestelde hoogtebepalingen. Ten aanzien van de hoogte aan de zijde Middelvaart werd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgegaan van 3 bouwlagen met een verdiepingshoogte van 3,5 meter + een halfverdiepte parkeergarage (1,5 meter boven maaiveld). Dit resulteert in een totale hoogte van 12 meter. Per abuis zijn wij in onze eerdere behandeling van de inspraakreacties uitgegaan van een kleine hoogteoverschrijding van 1,5 meter. Hierbij hadden wij echter geen rekening gehouden met de voorgestelde halfverdiepte parkeerlaag.

De hoogte voor het accent op de hoek Middelvaart – Almkerkseweg van 16 meter (hoogste punt) is eveneens conform de randvoorwaarden.

Voor een nadere motivering rondom de voorgestane hoogte verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt 1.

5. Naar mening van indieners is onvoldoende gemotiveerd waarom van de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is afgeweken. Dit betreft de hoogte, gekozen parkeeroplossing en rooilijnen. Zij zijn van mening dat door handhaving van de randvoorwaarden juist meer ruimte komt gezien vanaf de polder, er meer ruimte is voor water maar ook voor groen. Daarnaast worden minder parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd en kan volstaan worden met 1 uitrit en wellicht alle bestaande bomen gehandhaafd kunnen blijven.

Beantwoording

De zienswijze die betrekking heeft op de afwijken van het stedenbouwkundig kader, daar waar het gaat om de bouwhoogte, is gelijk aan het voorgaande punt van de deze zienswijze. Voor de beantwoording wordt derhalve kortheidshalve verwezen naar de beantwoording onder dat punt 4. Voor wat betreft de gekozen parkeeroplossing en rooilijnen merken wij het volgende op. In de randvoorwaarden is eerder opgenomen dat het parkeren op het plot opgelost moet worden waarbij een oplossingsrichting wordt genoemd om een half verdiepte parkeergarage te realiseren. Het gaat in het onderhavige geval enkel om een oplossingsrichting om ruimte te hebben om een kwalitatief hoge buitenruimte te realiseren. De voorgestelde oplossingsrichting om (in dit geval) minimaal 28 auto's (1 auto per woning) inpandig te kunnen stallen is eerder onderzocht maar is gegeven de footprint van het gebouw en ook gezien de geometrie van het plot niet haalbaar gebleken.

Tijdens de planontwikkeling/ -studie bleek namelijk dat, gezien de eisen m.b.t. de maatvoering van het parkeren i.r.t. het aantal wooneenheden en de positie van de in- en uitgang van de ondergrondse parkeervoorziening, er een zodanige brede parkeerbak gerealiseerd diende te worden waardoor een groot gedeelte van het plangebied (ruimte tussen de uiterste rooilijnen conform tekening stedenbouwkundige randvoorwaarden) zou gaan vullen. Het realiseren van de overige vereiste parkeerplaatsen (voor onder meer het bezoekers parkeren op maaiveldniveau)

zou vervolgens nauwelijks mogelijk zijn, en wanneer wel mogelijk zou er geen ruimte aanwezig zijn voor een groene invulling van het terrein.

Geconstateerd is dat het aantal parkeerplaatsen waarvan de studie uitging geen realistisch beeld vormden (24 parkeerplaatsen verdiept + 14 parkeerplaatsen op maaiveld) t.a.v. de eisen m.b.t. parkeren zonder er getornd werd aan de andere belangrijke uitgangspunten zoals de rooilijnen. In de studie werd namelijk gesuggereerd dat het totaal 38 parkeerplaatsen betrof terwijl er 53 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Gezien de benodigde aantallen en de eisen rondom parkeren is er bij de schets al een vertekend beeld ontstaan.

Naar aanleiding van het bovenstaande is besloten om het parkeren op het maaiveldniveau te laten plaatsvinden. Om binnen de bestaande plot de parkeervraag op te kunnen lossen is de rooilijn aan de Middelvaart verschoven richting de voorzijde. Wij zijn van mening dat nu het parkeren grotendeels aan het zicht wordt onttrokken d.m.v. een groene invulling aan de buitenrand van het terrein, de inrichting van het parkeerterrein een groene klimaat adaptieve invulling krijgt en de aanleg van natuurlijke oevers, dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Onderstaand treft u enkele 3d visualisaties van de inrichting van het parkeerterrein. De volledige 3d visualisatie is als bijlage toegevoegd aan deze nota van beantwoording zienswijzen.





6. Indieners verzoeken om in het kader van de herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten ook te kijken naar de nu al onoverzichtelijke situaties van trottoirs en rijwielpaden aan de Almkerkseweg. Het veilig verlaten van Woudrichem richting rotonde Veldweg en Almkerkseweg is nu vaak al een hele toer.

Beantwoording

Zoals wij hebben opgemerkt bij uw inspraakreacties op dit punt worden de drie ontsluitingen van het parkeerterrein als inritconstructie (voorrangsondergeschikt) ingericht. Gelet op de herkomsten/ bestemmingen en situering het dichtsbij de Almkerkseweg zal de ontsluiting op de Baljuw het meest gebruikt worden. Daarmee wordt een extra belasting van de Middelvaart – zeker ten opzichte van de situatie – voorheen voorkomen. Zoals aangegeven dient de herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten te voldoen aan de eisen van het CROW, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Gelet op de smalheid en bochtigheid van de Middelvaart, die er ons inziens voor zorgt dat het verkeer langzaam rijdt, de inritten op voldoende afstand van elkaar worden gerealiseerd en tevens op voldoende afstand uit de bocht blijven wordt voldaan aan de landelijke richtlijnen van het CROW. De verkeersveiligheid is hiermee naar ons oordeel voldoende gewaarborgd. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat de ontwikkeling leidt tot afgerond 168 verkeersbewegingen (zonder aftrek eerder gebruik). Vanwege de huidige intensiteiten op de Baljuw, Middelvaart en Almkerkseweg is dit zonder problemen inpasbaar.

7. Indieners merken op dat toekomstig bewoners van de appartementen niet blij zullen worden van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï die vastgesteld moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Beantwoording

Vanwege de ligging van het complex aan de Veldweg en Almkerkseweg treedt ter plaatse een hogere waarden op. Mede in relatie tot bestaande woningen die op korte afstand zijn gelegen aan de betreffende wegen is dit voor dit gebied een gebruikelijk akoestisch klimaat. Gelet op het voorgaande kan het geheel van het akoestische klimaat rond het appartementengebouw dan ook als aanvaardbaar worden geschouwd. Ook in landelijke context bezien is dit geen ongebruikelijke waarde voor woningen in het algemeen in stedelijk gebied langs doorgaande wegen. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen de verblijfsgebieden van de woningen geen hogere geluidbelasting zal optreden dan de in het Bouwbesluit genoemde 33 dB. Deze binnenwaarden kan met bouwkundige maatregelen (gevelmaatregelen) worden bereikt waardoor binnen de betreffende woningen ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

8. Indieners snappen niet dat, nu er een raadsbreed standpunt is ingenomen m.b.t. de RES om alle beschikbare daken en geschikte daken in Altena vol te leggen alvorens vruchtbare landbouwgrond daarvoor wordt benut, er geen zonnepanelen op het dak worden afgedwongen.

Beantwoording

Hoewel de wens bestaat om op alle beschikbare daken en geschikte daken zonnepanelen te realiseren kunnen wij dit (momenteel) nog niet afdwingen. Gelet op deze wens zijn nadere gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar en staan zij hier positief tegenover. Zoals eerder aangegeven zal initiatiefnemer op basis van de BENG-norm die op 1 januari 2021 in werking treedt het plan moeten ontwikkelen. Ten aanzien van de BENG-norm blijkt nu bij diverse pilot projecten de toepassing van zonnepanelen minimaal benodigd.

9. Indieners zijn van mening dat de raamkozijnen in kopgevel ter plaatse van de Middelvaart moet komen te vervallen. Niet duidelijk is of het raamkozijn waarin nu melkglas wordt voorzien open kan waardoor de privacy alsnog wordt geschaad.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze worden de raamkozijnen in de kopgevel verwijderd uit het plan.

11. Indieners maken bezwaar dat slechts door één regionale makelaar een marktanalyse is uitgevoerd om een uitspraak te kunnen doen inzake de behoefte naar woningen in dit plan.

Beantwoording

- De marktanalyse genoemd in de toelichting onder 3.1.3. is een aanvulling op de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose waarin wordt aangegeven dat het aanbod momenteel niet aan de vraag voldoet. Dit geschetste beeld is ook door meerdere makelaars aangegeven in de gesprekken die gevoerd zijn over de woonvisie. In deze onlangs vastgestelde woonvisie wordt expliciet aangegeven dat sprake is van een toenemende behoefte aan kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en woningen voor de doelgroep 'ouderen'. Dit bouwplan speelt hier concreet op in. Op basis van de nieuwe Woonvisie (juni 2021) wordt de onderstaande differentiatie voorgestaan:
 - 25% betaalbare huur

- 50% middelduur laag
- 22% middelduur hoog
- 3% duur

Volledigheidshalve kunnen wij nog opmerken dat deze analyse niet is gemaakt voor het bepalen van een marktsegment. Wij zien daarom geen reden om van nog andere marktanalyses te eisen.

11. Indieners zijn van mening dat geenszins inzicht is gegeven hoe het bouwplan zich in de omgeving gaat voegen. Aan een eerder gevraagde visualisatie in de vorm van een maquette, verbeelding van de skyline van de zuidrand van Woudrichem danwel 3d presentatie is geen gehoor gegeven. De gegeven impressie van het ontwerp en de situering van de nieuwbouw is onvoldoende.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een uitvoerige 3d visualisatie gemaakt (inpassing in bestaande situatie), deze is als bijlage toegevoegd aan deze nota van beantwoording.

Conclusie: *Naar aanleiding van de zienswijze is een 3d visualisatie opgesteld die als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting. Ook op een ander punt leidt de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan, te weten het vervallen van de raamkozijnen in de kopgevel aan de Middelvaart.*

3.2 Indiener

1. Door indiener wordt de grote woningbehoefte binnen de kern Woudrichem onderschreven. Wel maakt indiener bezwaar tegen een geïsoleerd plan dat een nogal robuuste entree tot Woudrichem oplevert.

Beantwoording

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. Op verzoek van de voormalige gemeente Woudrichem is indertijd door een ter zake deskundig bureau, door middel van een variantenstudie met verschillende opbouw en typologie, verkend welke ruimtelijke mogelijkheden deze ontwikkellocatie had. Zij kwamen tot de conclusie dat de ontwikkellocatie is gelegen op een markkant punt die juist aanleiding geeft om iets bijzonders te doen. Een appartementengebouw sluit daarbij aan door het maken van meer volume waardoor een ruimtelijk accent aan de entree wordt toevoegt die in de huidige situatie wordt gemist.

2. Indiener ziet een beperkt project dat snel gerealiseerd moet worden om aan een hoge nood te voldoen en er snel een ontwerp aan te verbinden.

Beantwoording

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 dit niet dat er sprake is van een lichtvaardige, eenzijdige en weinig geïntegreerd plan.

3. Indiener pleit ervoor om breder te kijken en naar een langere termijn dan slechts enkele jaren. De suggestie wordt gedaan om te kijken of de gronden ten zuiden van de Middelveert, tussen sportveld 'het Bolwerk' en de Almkerkseweg verworven kunnen worden t.b.v. een woningbouwlocatie. Daarbij zou de locatie Middelveert 1 integraal kunnen worden betrokken.

Beantwoording

Omdat de woningbouwvraag, vanwege de toename in het aantal huishoudens, erg hoog ligt de komende tien jaren is het belangrijk om ook op korte termijn woningbouw te realiseren. Nog los

van de (on)wenselijkheid van de door u voorgestelde ontwikkellocatie kunnen wij opmerken dat een dergelijke ontwikkeling jaren in beslag zou nemen terwijl nu de woningbouwvraag al erg hoog ligt. In Woudrichem zijn er op dit moment geen woningbouwlocaties die in aanbouw zijn.

Woudrichem kent 2 andere potentiële woningbouwlocaties, te weten Op 't Loev 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.

Daarnaast willen wij, in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, ook de nieuwbouwopgave waar mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren.

Daarbij kijken we met name naar locaties die in aanmerking komen voor herstructurering, transformatie van bestaand vastgoed of verplaatsing van bedrijven of scholen. Op die manier blijft het buitengebied zo groen en open mogelijk.

4. Naar mening van indiener dient, in dat geval, sprake te zijn van een weloverwogen plan, waarin liefst heel Woudrichem in gekend wordt en alle belanghebbenden hun inbreng kunnen leveren, om te komen tot een harmonisch aan de rest van Woudrichem aan te sluiten wijk.

Beantwoording

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 heeft iedereen de mogelijkheid gehad om op diverse momenten in de (in) formele procedure zijn/ haar mening op het plan kunnen geven.

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 heeft iedereen (waaronder alle Woudrichemers) door middel van de publicatie in het Kontakt kennis kunnen nemen van de terinzagelegging van het plan. Daarbij heeft iedereen ook de gelegenheid gehad zijn of haar bedenkingen op het plan, zowel in de voorontwerpfase als ontwerpfase, kenbaar te maken.

Gelet op de gezette stappen zijn wij van mening dat er tot op dit moment voldoende inspraak mogelijkheden zijn geboden.

Conclusie: *De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

3.3 Indieners

1. Indieners geven aan dat de realisatie van 28 appartementen een behoorlijke impact heeft op de huidige verkeersdrukte.

Beantwoording

Voor de verkeersgeneratie is op basis van de kencijfers van het CROW een 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.

2. De uitritten op de Middelvaart leiden volgens hun tot een gevaarlijke verkeerssituatie ten opzicht van de uitrit vanuit de Heemraad omdat de uitritten erg kort op elkaar liggen.

Beantwoording

De herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten dienen te voldoen aan de landelijke richtlijnen van het CROW, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Gelet op de smalheid en bochtigheid van de Middelvaart, die er ons inziens voor zorgt dat het verkeer langzaam rijdt, de inritten op voldoende afstand van elkaar worden gerealiseerd en tevens op voldoende afstand uit de bocht blijven wordt voldaan aan deze landelijke richtlijnen. De verkeersveiligheid is hiermee naar ons inziens voldoende gewaarborgd. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat de ontwikkeling leidt tot afgerond 168 verkeersbewegingen (zonder aftrek eerder gebruik). Vanwege de huidige intensiteiten op de Baljuw, Middelvaart en Almkerkseweg is dit zonder problemen inpasbaar.

3. Daarnaast zijn zij van mening dat met de toevoeging van vele auto's de hoeveelheid geluid dagelijks toenemen. De rustige woonwijk wordt hierdoor vele malen drukker met betrekking tot hoeveel verkeer er dagelijks op de Middelvaart langskomt en weer vertrekt. Indieners zien dit als groot nadeel ten opzichte van de huidige situatie.

Beantwoording

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. In de huidige situatie is de in-/uitrit van de locatie aan de Middelvaart gelegen, doordat deze nu wordt verplaatst naar de Baljuw zal een extra belasting van de Middelvaart – zeker ten opzichte van de situatie voorheen (kantoorbestemming) – voorkomen worden. Daarmee is het niet aannemelijk dat onevenredige geluidsoverlast wordt ondervonden als gevolg van verkeer van en naar het plangebied.

4. Indieners zijn het niet eens met de conclusie dat ter plaatse van hun woningen geen onevenredige schaduwvorming plaatsvindt. De studie laat namelijk duidelijk zien dat tijdens de maand december er wel degelijk een verandering ten opzichte van de huidige situatie optreedt.

Beantwoording

Ten behoeve van het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De gevolgen van de nieuwbouw zijn aan de hand van bezonningsdiagrammen vergeleken met de huidige bebouwing aan de Middelvaart 1 zonder dat daarbij rekening is gehouden met de aanwezige bomen, erfafscheidingen e.d. Het klopt dat op 22 december in de vroege middag schaduwwerking optreedt ter plaatse van de woningen aan de Heemraad. Dat schaduwwerking kan optreden als gevolg van het plan, achten wij niet onaanvaardbaar. De schaduwwerking zal in beperkte mate optreden in een zeer beperkte periode, enkel in de winter in de vroege middag. Gezien de zon in de maand december op het laagst staat zijn de dagen in december in het algemeen donker te noemen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in de andere maanden geen schaduwwerking op de woningen is door het bouwplan. Daarmee wordt voldaan aan de strenge TNO-norm. Er is naar ons oordeel daarmee geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking die nopen tot aanpassing van het bouwplan.

5. De bouw van het appartementencomplex zal het vergezicht naar de weilanden, waarvan er nu nog sprake is, van indiener ontnemen. Hierbij wordt het gevoel van landelijke wonen derhalve beperkt.

Beantwoording

Een andere invulling van een perceel is altijd een verandering. Uitzicht op het perceel van een ander is altijd lastig. Garantie van uitzicht is er alleen als je dat uitzicht hebt over een eigen locatie. Binnen bestaand stedelijk gebied met het huidige beleid dat inbreiding/herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreiding, is het niet geheel onverwacht dat er een andere invulling gegeven wordt aan de locatie. Binnen de ruimtelijke ordening kan een blijvend recht op vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Kijkende naar de specifieke situatie ter plaatse wordt een groot deel van het uitzicht reeds belemmerd door het bestaande kantoor. Daarnaast is bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen vanuit de Almkersweg en de Middelvaart.

6. Indieners zijn van mening dat de voorgestane hoogte niet bij de rest van de omgeving past.

Beantwoording

Op dit aspect is de zienswijze gelijk aan de zienswijzen van indiener 3.1. Voor de beantwoording wordt daarom kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van 3.1. onder de nummers 1 en 4.

Conclusie: *Naar aanleiding van de zienswijze is een 3d visualisatie opgesteld die als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

3.4 Indiener

Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat de boogde maximale hoogte van 16 meter exclusief penthouse en voorzieningen is waardoor het gehele gebouw zeker een hoogte van 20 meter bereikt.

Beantwoording

Anders dan wordt verondersteld dient het penthouse zich ook te voegen binnen de maximale hoogte van 16 meter. Het klopt dat ondergeschikte bouwonderdelen (voorzieningen) zoals ventilatiekanalen en liftschachten buiten beschouwing worden gelaten, maar dit wil niet zeggen dat het gehele gebouw een hoogte kan bereiken van 20 meter.

2. Volgens indiener is slecht een heel klein deel van de bevolking van de vestingstad Woudrichem uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst en vindt dit laakbaar. In het midden wordt gelaten of dit bewust of onbewust is gedaan maar hiermee is geenszins een representatief beeld van informatievoorziening aan alle Woudrichemmers. Het is een gemeentelijke plicht om de bevolking maximaal te (laten) informeren hetgeen er in de stad zal worden gebouwd.

Beantwoording

Omdat deze zienswijze gelijk is aan de zienswijze van de indieners 3.1 en 3.2 wordt voor de beantwoording korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3.1 onder punt 3 en 3.2. onder punt 4.

3. In aanvulling op het voorgaande maakt indiener bezwaar tegen deze beperkte informatievoorziening en vraagt of er nog een bereidheid is om nadere informatiebijeenkomsten te organiseren zodat een ieder in/ uit de stad weet wat voor en welke impact dit zal hebben op de entree van Woudrichem en welke mening zij hierover hebben.

Beantwoording

Zoals reeds onder punt 2 van deze zienswijze is aangegeven zijn wij van mening dat geen sprake is van een beperkte informatievoorziening. Wij zien dan ook geen reden tot het organiseren van nadere informatiebijeenkomsten.

4. Indiener is van mening dat op basis van een artist impression geen inzicht wordt gegeven in de impact van de omgeving. Daarnaast wordt dit als risicovol beschouwd als ook het college haar besluiten hierop baseert.

Beantwoording

Om meer inzicht te geven in de impact die het bouwplan heeft op de omgeving heeft initiatiefnemer een uitgebreide 3d visualisatie gemaakt. Deze visualisatie is als bijlage toegevoegd aan de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2).

5. Indiener maakt bezwaar tegen de kopgevel, uitgaande van een breedte van het beoogde gebouw van ca 15 meter die overkomt op de bewoners ter plaatse van de Middelvaart als een Oost-Duitse muur.

Beantwoording

Door de bovenste woonlaag aan het zuidwestelijk georiënteerde volume in het verlengde van de Middelvaart met een setback (terugliggende laag) uit te voeren wordt de belevingshoogte 9 meter en sluit het volume aan bij de woningen langs de Middelvaart. Ook de breedte van deze gevel is vergelijkbaar aan de omvang van de gevel van een grondgebonden woning. Derhalve delen wij niet de mening dat de gevel overkomt als een Oost-Duitse muur.

Volledigheidshalve kunnen wij hier nog aan toevoegen dat de raamkozijnen juist vanwege een ander ingediende zienswijze worden verwijderd.

6. Tevens is indiener van mening dat deze muur het 'doorzicht' door de hoogte van deze gevel naar de rotonde en achterliggende polderlandschap vrijwel geheel ontnemt.

Beantwoording

Omdat deze zienswijze gelijk is aan de zienswijze van de indiener 3.3. wordt voor de beantwoording korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3.3 onder punt 5.

7. Indiener is van mening dat de zichtbare zijde van het gebouw vanuit de polder gezien geen architecturale schoonheidsprijs verdient.

Beantwoording

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

8. Indiener is van mening dat nu slecht 1 makelaar om advies is gevraagd, dit in zijn ogen niet representatief is.

Beantwoording

Omdat deze zienswijze gelijk is aan de zienswijze van de indiener 3.1. wordt voor de beantwoording korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3.1 onder punt 11.

9. Omdat antwoorden ontbreken op zijn laatste informatieverzoek wordt door indiener bezwaar gemaakt tegen het plan wegens het ontbreken van verdere informatie.

Beantwoording

De afgelopen periode is getracht zo goed en uitvoerig mogelijk te reageren op de informatieverzoeken. Omdat reeds alle informatie rondom het plan is verstrekt en tevens alle vragen zijn beantwoordt nemen wij deze reactie voor kennisneming aan.

10. Indiener merkt op dat alle gebouwen vanaf de rotonde tot en met de Lemmenskamp (zijn ontwikkeld met een visie op de entree van Woudrichem.

Beantwoording

Een dergelijke visie is ons niet bekend. Derhalve kunnen wij niet reageren op dit punt van uw zienswijze.

11. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat voor dit project vanuit de gemeente bijvoorbeeld landschapsarchitect, stadinrichtingsnota of stedenbouwkundige indeling is gehanteerd. Het lijkt erop dat alles in handen van de projectontwikkelaar is.

Beantwoording

De notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden is, in opdracht van de voormalige gemeente Woudrichem, opgesteld door een ter zake deskundig bureau. Initiatiefnemer heeft hier geen invloed op gehad en is niet bij de totstandkoming van deze randvoorwaarden betrokken geweest. De mening van indiener dat alles in handen van de ontwikkelaar is delen wij derhalve niet.

12. In het document 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden' is sprake van bijzondere gebouwen. De beoogde L-vormige bebouwing vormt/ is hierop een dissonant want betreft louter stapelbouw.

Beantwoording

Hoewel architectuur, vormgeving en dergelijk geen onderdeel is van het bestemmingsplan willen wij hier wel opmerken dat het plan naar onze mening aansluit bij de gegeven referentiebeelden: een stoer, eigentijds en beeldbepalend gebouw en derhalve aansluit bij de eerder opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden waarin ook werd voorzien in 'stapelbouw'.

13. Indiener is van mening dat er vanwege het tankstation, woningen, inmiddels volgebouwde kavel geen zicht/ blik is op het oosten. De impressie geven daarmee een vertekend beeld.

Beantwoording

Zoals vermeld in de beantwoording onder punt 4 van deze zienswijze is, om meer inzicht te geven in de impact die het bouwplan heeft op de omgeving, door initiatiefnemer een uitgebreide 3d visualisatie gemaakt. Deze visualisatie is als bijlage toegevoegd aan de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 3).

14. Indiener is van mening dat het bezwaarlijk is dat parkeren in een koffer plaatsvind. Opnieuw bemoeilijkt ook een dergelijke bouwterm de beoordeling door omwonenden.

Beantwoording

In onze beantwoording van zienswijze 3.1 onder 5 hebben wij gemotiveerd waarom het parkeren geheel op maaiveld (= aardoppervlak) wordt voorzien. Om deze goed in te passen in de ruimtelijke omgeving worden de parkeerplaatsen door hagen omgeven. Wij zijn daarom juist niet van mening dat een parkeerkoffer bezwaarlijk is.

Ten aanzien van het gebruik van het woord 'parkeerkoffer' merken wij het volgende op. In de ruimtelijke ordening, civiele techniek en bouwwereld wordt bij een dergelijke inpassing van een parkeervoorziening over een parkeerkoffer gesproken. Hoewel wij ons best doen om dergelijke technische termen niet (veel) te gebruiken ontkomen wij er soms niet aan.

15. Indiener vindt de in de ruimtelijke randvoorwaarden verkenning van varianten tegenstrijdig. Onder 2 wordt gesproken over voldoende 'lucht'. Terwijl onder 3 hierover niet meer wordt gesproken. Derhalve wordt bezwaar gemaakt tegen realisering van deze variant. Ook de bewoners van 24-29 woningen moet enige ruimte en wat lucht worden gegeven.

Beantwoording

Wij herkennen ons niet in deze onduidelijkheid. In de verkenning van varianten onder 2 wordt gesproken over 'lucht' en 'ruimte' aangezien in die variant sprake is van grondgebonden woningen én een appartementencomplex op het plangebied. De combinatie van beide wordt als te vol ervaren. Dit is in de andere varianten niet het geval, hier is namelijk sprake van 1 soort bebouwing, te weten grondgebonden woningen of appartementen.

16. Indiener maakt bezwaar tegen vorm en volume die niet passen bij de bijzondere gebouwen tussen stadsplein, 't Rond en waterschapshuis. De logge L-vorm straalt louter stapelbouw uit en heeft/geeft geen binding hiermee.

Beantwoording

Nu deze zienswijze gedeeltelijk vergelijkbaar is aan hetgeen onder punt 12 is vermeld verwijzen wij naar de beantwoording onder dit punt. Aanvullend hierop verwijzen wij voor de passendheid van het complex in de omgeving naar de beantwoording van zienswijze 3.1 onder punt 1.

Conclusie: *Naar aanleiding van de zienswijze is een 3d visualisatie opgesteld die als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Hoofdstuk 4 (Ambtshalve) Aanpassingen

4.1 Aanpassingen toelichting

- Aan de toelichting wordt de uitgevoerde 3d visualisatie toegevoegd;
- Vanwege de ingebrachte bezwaren worden de raamkozijnen in de kopgevel verwijderd. Daarnaast is de gevelinvulling van het hoekvolume aan de Almkerkseweg gewijzigd. De impressies van het gebouw in de toelichting wordt hierop aangepast;
- Een beschrijving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt opgenomen;
- De onderbouwing in paragraaf 3.2.4. wordt aangepast aan de Woonvisie die in juni 2021 is vastgesteld. Ook op andere plaatsen waar nog verwezen wordt naar de regionale woonvisie (oud) zal deze wijziging worden doorgevoerd;
- De opstelde 3d visualisatie wordt als bijlage toegevoegd.

Bijlage 1 Ingekomen zienswijzen

ONTVANGEN

Gemeente Altena
ingekomen:

29 MRT 2021

29 MAART 2021

zaaknummer.



College van burgemeester en wethouders van Altena,
Postbus 5,
4286 ZG Almkerk

ZIENSWIJZE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'KERN WOUDRICHEM';
MIDDELVAART 1

Woudrichem, 29 maart 2021

Geacht College,

Het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Middelvaart 1 ligt op een zeer prominente plek direct aan het open landschap én de zuidelijke entree van Woudrichem. De "toegangspoort van Woudrichem". Naar onze mening wordt met dit ontwerp geen recht gedaan aan een mooie entree van deze buitenwijk van ons bijzondere Vestingstadje Woudrichem.

Het appartementengebouw bestaat uit maar liefst vier bouwlagen appartementen met op de hoek zelfs nog een toplaag met 1 penthouse, totaal ca. 16 m. hoog exclusief de voorzieningen van luchtbehandeling en of lift. Daarmee levert dit bouwplan een forse inbreuk op de skyline van Woudrichem, vanuit de polder gezien.

OMGEVINGSDIALOOG

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in een vroeg stadium, op 22 juli 2020, gepresenteerd aan de omwonenden van het plan-gebied. Helaas is daarbij de omgeving vrij beperkt geïnformeerd. Zo is bv. Oude Ban 18-28 even tegenover Oude Ban 7-25 oneven niet uitgenodigd en ook de bewoners van Oude Ban 5b, die uitkijken op het huidige waterschapskantoor niet. Maar ook inwoners van de kern Woudrichem hebben niet de gelegenheid gehad kennis te nemen van het bouwplan. Bovendien is de presentatie (bewust?) in de vakantieperiode gehouden. Naar onze mening kan dus niet van een goede omgevingsdialoog worden gesproken.

INSPRAAK

Gelijktijdig met het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om inspraakreacties kenbaar te maken. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voor-ontwerpbestemmingsplan zijn **acht** inspraakreacties ingediend. De inspraak-reacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'.

De inspraakreacties hebben slechts geleid tot een gering aantal aanpassingen.

Er wordt uitgegaan van het vigerende parkeerbeleid, waarmee het aantal parkeerplaatsen wordt verlaagd van 58 naar 53, de appartementen zullen voldoen aan de BENG norm, er zal zorgvuldig met de aanwezige bomen op de planlocatie worden omgegaan en de toelichting zal worden aangevuld met de resultaten van de bezonningsstudie.

Wij zijn van mening dat daarmee onvoldoende tegemoetgekomen wordt aan de inspraakreacties. Met name de beantwoording over het beoogde bouwvolume, architectuur en maatvoering dat niet aansluit bij de omliggende bebouwing, die in alle inspraakreacties naar voren komen, is zeer teleurstellend. Om dan vervolgens in de media bij ondertekening van een overeenkomst met de ontwikkelaar te lezen dat wethouder Tanis blij is dat er bij de verschillende momenten inwoners uit de omgeving, maar bijvoorbeeld ook Altenatuur hebben meegedacht en reacties hebben gegeven, geeft dan wel een sterk vertekend beeld naar de inwoners van Woudrichem.

ZIENSWIJZEN

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

1. Te hoge bebouwing t.o.v. vigerend bestemmingsplan
2. Het beoogde bouwvolume, architectuur en maatvoering sluit niet aan bij de omliggende bebouwing
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden gemeente Woudrichem
4. Verkeersgeneratie
5. Wegencategorisering versus geluidsnormen
6. Duurzaamheid/zonnepanelen
7. Kopgevel met ondoorzichtig glas
8. Marktanalyse
9. Skyline

Te hoge bebouwing t.o.v. vigerend bestemmingsplan

De voorgestane hoogte van het bouwplan wijkt fors af van het huidige bestemmingsplan. Van 10 meter naar 16 meter hoog exclusief voorzieningen voor luchtbehandeling en of lift. Niet voldoende onderbouwd is waarom hierbij van de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden van de voormalige gemeente Woudrichem is afgeweken. Juist vanwege de specifieke situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving wordt de voorgestane hoogte door ons niet aanvaardbaar geacht.

Het beoogde bouwvolume, architectuur en maatvoering sluit niet aan bij de omliggende bebouwing

Gezien vanuit het bouwplan staan links van de Almkerkseweg alleen maar gebouwen met een maatschappelijke bestemming en geringe bouwhoogte. En rechts een tankstation gevolgd door een beperkt aantal woningen met geringe bouwhoogte. Met aan de Middelveert en Heemraad tweekappers en rijenwoningen als burens. Hoezo passend?

Stedenbouwkundige randvoorwaarden gemeente Woudrichem

Door de gemeente Woudrichem zijn op 23 augustus 2018 stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Middelvaart 1 te Woudrichem vastgesteld. Daarbij zijn een 3-tal varianten verkend, waaronder de mogelijkheid van een solitair object voor ca. 24-28 appartementen uitgaande van een maximale hoogte van 3-4 lagen. Parkeren kan aan de zijde van de Middelvaart plaatsvinden, op de kavel, gecombineerd met een inpandige oplossing (per woning minimaal 1 parkeerplaats inpandig). Het appartementencomplex biedt de mogelijkheid verschillende doelgroepen te bedienen en één duidelijk volume te maken. Er is rond het gebouw ruimte om extra water te realiseren. Daarnaast kan met deze typologie een sterke oriëntatie naar meerdere zijden worden gemaakt (in ieder geval naar het landschap en de Almkerkseweg).

Onvoldoende is gemotiveerd is waarom van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt afgeweken. Bestuurlijk is ingestemd met een optimalisatie van het plan, noodzakelijk om een uitvoerbaar plan te maken. Onder andere bepaalt dat er met 1,5 meter kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig kader van 10,5 meter (3laags x 3,5 meter verdiepingshoogte). Nu wordt het 4laags x 3 meter verdiepingshoogte met daarboven nog een penthouse, totaal 16 meter exclusief de voorzieningen voor luchtbehandeling en lift. Met deze overschrijding van de hoogte vinden wij dat er dus geen sprake kan zijn van een acceptabele situatie.

Ons welgemeende advies is: kijk nog eens naar deze destijds vastgestelde randvoorwaarden van de gemeente Woudrichem. Met name naar de rooilijnen, waardoor het gebouw verder terug kan liggen vanaf de polder gezien, er meer ruimte is voor water, maar ook voor groen ontstaat. Er minder parkeerplaatsen op maaiveld kunnen komen en met 1 uitrit volstaan kan worden. Misschien kunnen alle bestaande bomen gehandhaafd blijven. Een win-win situatie.

Verkeersgeneratie

De herinrichting van het parkeerterrein alsmede de in- en uitritten zullen moeten voldoen aan de eisen van het CROW, die eisen stelt aan de inrichting van verkeersgebieden. Aandacht zal worden geschonken aan genoemde aspecten van de inspreekreacties van veiligheid en overzichtelijkheid en zal worden bezien welke maatregelen kunnen worden genomen om eventuele negatieve effecten zoveel als mogelijk te voorkomen. Aldus de beantwoording. Wij vragen daarbij nadrukkelijk ook te kijken naar de nu al onoverzichtelijke situaties van trottoirs en rijwielpaden aan de Almkerkseweg. Veilig verlaten van Woudrichem richting rotonde Veldweg en Almkerkseweg is vaak een hele toer.

Wegencategorisering versus geluidsnormen

In dit kader wordt aangegeven dat de Baljuw, Middelvaart en Almkerkseweg zonder problemen de verkeersafwikkeling aan kunnen. Berekende grenswaarden worden niet bereikt. Er ligt wel een voorgenomen ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï voor de gevelbelasting van geluid. Zullen toekomstige bewoners op hun balkons niet echt blij van worden!

Duurzaamheid/zonnepanelen

Wij hebben momenteel geen instrumentarium om de realisatie van zonnepanelen af te dwingen, aldus de reactie op dit ingebrachte onderdeel. Met welke systemen de ontwikkelaar aan de invulling van de BENG-norm gaat voldoen is niet af te dwingen!

Urenlange discussies in de gemeenteraad over de Definitieve Regionale Energie Strategie (RES) West-Brabant hebben in ieder geval tot het breed gedragen standpunt geleid dat alle beschikbare en geschikte daken in Altena vol gelegd moeten worden met zonnepanelen alvorens vruchtbare landbouwgronden daarvoor te bestemmen. Visie ontwikkelen en maatregelen ook uitvoeren is kennelijk in Altena nog geen automatisme!

Kopgevel met ondoorzichtig glas

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. Aldus de beantwoording op de indiener van deze reactie.

Niet duidelijk is of het eventueel een openslaand raam betreft. Naar onze mening kunnen raamkozijnen in de kopgevel wel volledig vervallen. Lichttoetreding kan op andere manieren voldoende worden gewaarborgd.

Marktanalyse

Door slechts één regionale makelaar is een marktanalyse uitgevoerd om een uitspraak te kunnen doen inzake de behoefte naar de woningen in dit plan. Natuurlijk is de vraag naar (betaalbare) appartementen gestegen en wordt er snel verkocht. Mooi dat er ook sociale huurappartementen door de woonstichting worden afgenomen. Of de koopappartementen betaalbaar worden in het middelduur (tussen 200.000-300.000) en duur segment (boven 300.000) is nog maar de vraag. Het appartement in Woudrichem (te koop voor 435.000 voor 110 m²) met een reële waarde van 400.000 euro staat al jarenlang te koop. Wordt waarschijnlijk niet verkocht omdat beide bedragen niet reëel zijn!?

Skyline

Om te kunnen beoordelen hoe het plan past in de bestaande omgeving is bij de inspraak de suggestie gedaan om het bouwplan visueel inzichtelijk te maken met bv. een maquette, verbeelding van de skyline van de zuidrand van Woudrichem dan wel met een 3D presentatie. In de reactie wordt slechts een impressie van het ontwerp en de situering van de nieuwbouw ter informatie bijgevoegd.

Dit geeft echter geenszins inzicht hoe het bouwplan zich in de omgeving gaat voegen.

Tot slot

Deze zienswijze is mede namens een aantal omwonenden en andere belanghebbenden opgesteld, waarvan sommigen eerder ook een inspraakreactie hebben ingediend.

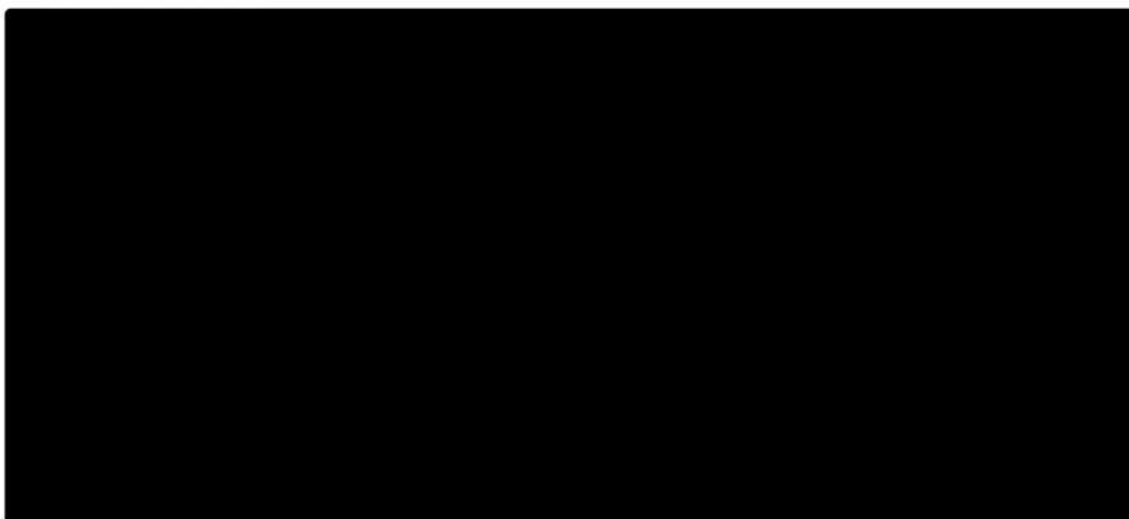
Naar ons aller mening wordt met dit ontwerp geen recht gedaan aan een mooie entree van deze buitenwijk van ons bijzondere Vestingstadje Woudrichem.

Graag ben ik bereid deze zienswijzen voor de gemeenteraad bij de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Mede-indieners:



Geachte mevrouw Elsevier,

Dank voor de geboden mogelijkheid om zienswijzen in te dienen voor het bouwplan Middelvaart 1 te Woudrichem.

Graag wil ik een aanvulling leveren op de zienswijzen die de heren [REDACTED] uit [REDACTED] en de heer [REDACTED] uit [REDACTED] reeds eerder indienden en waarmee ik overleg heb gehad.

Het betreft uw plan om het Waterschapshuis op Middelvaart 1 te slopen en te vervangen door een 5 bouwlagen tellend appartementencomplex te bouwen met ca. 34 woonappartementen waaronder 1 of 2 penthouses door aannemer/projectontwikkelaar J. van Dalen uit Gorinchem.



Ik ben van mening dat te lichtvaardig, eenzijdig en weinig geïntegreerd wordt gehandeld in de plannenmakerij.

Onderschrijvend dat er een grote woningbehoefte is binnen de kern Woudrichem maak ik bezwaar tegen een geïsoleerd plan dat een nogal robuuste entree tot Woudrichem oplevert. Ik zie hier een beperkt project dat snel gerealiseerd moet worden om aan een hoge nood te voldoen en er snel een ontwerp aan te verbinden.

Ik meen aangemerkt te kunnen worden als ontvankelijk, omdat ik spreek vanuit mijn grote betrokkenheid bij de kern Woudrichem. Ik ben al vertrouwd met de vesting de strandjes en de camping vanaf mijn 4e jaar, inmiddels bijna 65 jaar geleden. Ik woon al 45 jaar in de vesting en ben al 41 jaar stadsgids van Woudrichem.

Ook ben ik al tientallen jaren actief als vrijwilliger op allerlei gebied.

Als lid van de stichting ROHM ben ik blij met 'binnendijs' bouwen (in plaats van in het winterbed van een rivier).

Ik ben ook voorstander van bouw middels 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding' van de kern Woudrichem (en andere kernen binnen Altena).

In het geval van de kern Woudrichem pleit ik ervoor om breder te kijken en naar een langere termijn

[REDACTED]

dan slechts enkele jaren. Bij inbreiding in Woudrichem dient altijd ruimte te worden gehouden rondom de grachtgordel om blijvend recht te blijven doen aan het historisch-, militair- en cultureel erfgoed dat de vesting vormt in samenhang met de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ik weer dat inbreiding binnen de kern Woudrichem lastig is en al snel aan uitleg gedacht moet worden.

Al eerder dit jaar had ik op 3 februari in een informeel gesprek wethouder Shah Sheikkariem een suggestie aan de hand gedaan.

Kijk of de grond ten zuiden van de Middelveert, tussen sportveld 'het Bolwerk' en de Almkerkseweg is te verwerven als uitbreidingsgebied.

De locatie Middelveert 2 is dan gesitueerd in de noord oostelijke hoek van dat gebied en kan integraal mee beoordeeld worden.

Als het gebied nog te klein is, lijkt het denkbaar om in zuidelijk richting nog grond erbij te verwerven tot aan het glasteeltbedrijf Schneider aan de Ruijgenhoekweg.

Maar ik pleit er krachtig voor om de open agrarische ruimte die dan nog over blijft in de richtingen van Almkerk en Rijswijk voor zeer lange tijd te blijven handhaven om de dorpen optimaal tot hun recht te blijven laten komen binnen de open ruimte.

Binnen dit plangebied moeten meer woningen te realiseren zijn dan de beoogde 34.

Het verdient een weloverwogen plan, waarin liefst heel Woudrichem in gekend wordt en alle belanghebbenden hun inbreng te kunnen leveren,

om te komen tot een harmonisch aan de rest van Woudrichem aan te sluiten wijk.

Het vergt veel inspanningen en tijd, maar dan is een evenwichtiger resultaat te verwachten dat breder wordt gedragen door de burgers.

Hoogachtend, met vriendelijke groet,

[REDACTED]

15-03-2021

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

Gemeente Altena
ingekomen

23 MAART 2021

zaaknummer:

Betreft: **Bestemmingsplan "Kern Woudrichem: Middelvaart 1"**
(NL.IMRO.1959.WouBP075middelvrt1-ON01) - zienswijze

Geachte,

Na inzien van het bovengenoemde bestemmingsplan welke ter inzage ligt vanaf 18-02-2021 hebben wij enkele punten welke wij als bewoners van Heemraad graag willen aandragen.

reactie op paragraaf 2.2.2

Betreffende de ontsluiting met 28 appartementen, waarbij er tenminste 1 auto per apartment gerekend moet worden, vaak al twee auto's per huishouden, heeft dit ons inziens een behoorlijke impact op de huidige verkeersdruk. De uitritten op de middelvaart kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituatie ten opzichte van de uitrit vanuit de Heemraad. Ondanks dat het een 30 kilometer per uur weg is achten wij dit al niet veilig gezien het feit dat de uitritten erg kort op elkaar liggen. Daarnaast met ten minste 53 parkeerplaatsen zal de hoeveelheid auto's en daarmee de hoeveelheid geluid dagelijks toenemen. Wij zien dit als groot nadeel ten opzichte van de huidige situatie. De rustige woonwijk wordt vele malen drukker met betrekking tot hoeveel verkeer er dagelijks op de Middelvaart langskomt en weer vertrekt.

Reactie op paragraaf 2.2.4

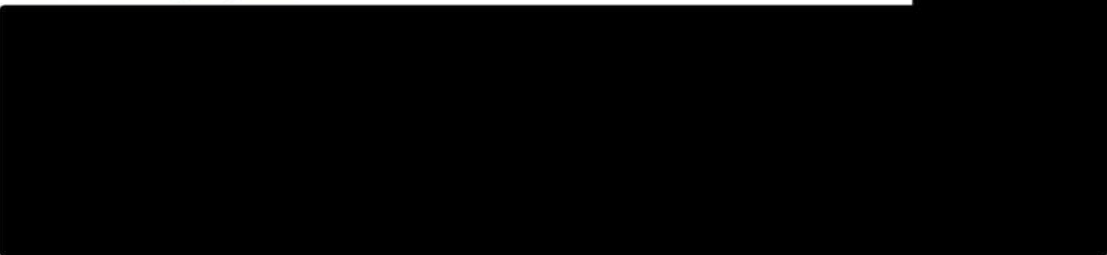
Over bezonningsstudie uitgevoerd door de architecten op 12-01-2012 wordt in het plan benoemd dat er geen onevenredige schaduwvorming plaatsvindt over de omliggende percelen. Hier zijn wij het niet mee eens, op pagina 32 tot en met 34 van bijlage 12 laat duidelijk zien dat tijdens de maand December er wel degelijk een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Percelen ondervinden meer schaduwvorming. Dit is nadelig ten opzicht van de lichtinval bij het huis.

Algemeen

De bouw van dit appartementencomplex zal het vergezicht naar de weilanden, waarvan er nu nog sprake, ons ontnomen worden. Hierbij wordt het gevoel van landelijk wonen derhalve beperkt. Ook past de hoogte niet bij de rest van de omgeving.

Graag zien wij u reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



College van burgemeester en wethouders van Altena,
Postbus 5,
4286 ZG Almkerk

Gemeente Altena
ingekomen

14 APR. 2021

zaaknummer

ZIENSWIJZE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'KERN WOUDRICHEM'; MIDDELVAART 1

Woudrichem, 30 maart 2021

Geacht College,

Hierbij deel ik u mede de zienswijze ingediend door [REDACTED] te onderschrijven.

In dit schrijven maak ik verder bezwaar tegen het voornemen het onderhavige bestemmingsplan ten uitvoer te brengen.

En wel om de volgende redenen:

1) Het Plan voorziet in de hoogte van circa 16 meter exclusief penthouse en exclusief de voorzieningen van luchtbehandeling en of lift, geschat op een extra 4-tal hoogtemeters waardoor het gehele gebouw zeker een hoogte van 20 meter bereikt.

2) Uit de mij ter beschikking gestelde informatie en de aangehaalde zienswijze komt naar voren dat slechts een heel klein deel van de bevolking van de vestingstad Woudrichem is voorzien dan wel uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en vind dit laakbaar. Of dit bewust of onbewust is gedaan door de 'projectontwikkelaar' laat ik in het midden maar is voor mij geenszins een representatief beeld van informatievoorziening aan alle Woudrichemmers door uw college. Ik vraag u niet mij aan te geven of dit gebruikelijk is maar wel vraag ik u mij gemotiveerd mede te delen of u vindt dat u als college van mening bent dat hier is tegemoet gekomen aan de -mag ik toch wel aannemen- gemeentelijke plicht de bevolking maximaal te (laten) informeren hetgeen er in de stad zal worden gebouwd.

In aanvulling hierop maak ik bezwaar tegen deze beperkte info voorziening en vraag ik u of u wel of geen nadere informatiebijeenkomsten ter zake aan de resterende inwoners van Woudrichem zult arrangeren opdat eenieder in/uit de stad weet wat voor en welke impact dit zal hebben op de entree van Woudrichem en welke mening zij hierover hebben.

3) Ontvangen artist impressions zijn niet groter dan 2 aan elkaar vastzittende postzegels (ouderwetse, niet de moderne in zelfklever vorm) en vind het niet alleen bezwaarlijk maar ook hoog risicovol dat zowel ik als ons college haar besluiten hierop baseert.

4) Met betrekking in de aangehaalde zienswijze maak ik bezwaar dat de kopgevel, uitgaande van een breedte van het beoogde gebouw (geschat ca. 15 meter) overkomt op de bewoners t.p.v. de Middelvaart als een Oost-Duitse muur en het 'doorzicht' door de hoogte van deze gevel naar de rotonde en achterliggende polderlandschap vrijwel geheel ontnemt. Ongeveer hetzelfde geldt voor het zicht komend vanuit Woudrichem, richting Almkerk, de dan zichtbare zijde van het gebouw verdient ook hier geen architecturale schoonheidsprijs.

5) Ik maak bezwaar tegen het feit dat u slechts 1 (een) makelaar om advies hebt gevraagd, dit is m.i. niet representatief.

6) Mij ontbreken antwoorden op mijn laatste mail aan uw mevrouw Elsevier en maak aldus bezwaar tegen het Plan wegens ontbreken verdere informatie.

7) Ik woon sinds 1976 in de (voorm.) gemeente Woudrichem en weet dat alle gebouwen vanaf de rotonde tot en met de Lemmenschamp zijn ontwikkeld met een visie op de entree van Woudrichem.

8) Ik maak bezwaar tegen het feit dat voor dit project vanuit de gemeente bijv. geen landschapsarchitect of (stads-)inrichtingsnota of stedenbouwkundige indeling is gehanteerd. Alles is in handen van de projectontwikkelaar zo lijkt het.

9) Het document Stedenbouwkundige randvoorwaarden is sprake van bijzondere gebouwen (zoals aangehaald door architecten bedacht en door college aanvaard) en de beoogde L-vormige bebouwing vormt/is hierop een dissonant want louter stapelbouw.

10) Hetzelfde document ontbreekt een noord-zuid kompas en bemoeilijkt op ernstige wijze het beoordelen van de informatie door leken zoals de invitees van de infobijeenkomsten. Er is sprake van doorzicht naar het oosten hetgeen niet juist is: tankstation, woningen, inmiddels volgebouwd e kavels met witte blokvormige huizen. Er is dus geen sprake meer van blik op het oosten.

11) In hetzelfde document wordt voorgesteld dat parkeren in een koffer plaatsvindt Dit lijkt mij bezwaarlijk en opnieuw bemoeilijkt zo'n bouwterm de beoordeling door omwonenden.

12) Ik maak de bezwaar tegen de Verkenning Varianten wegens tegenstrijdigheden: item 2) "... met voldoende lucht en ruimte rond de woningen". Nergens is aangegeven wat wordt bedoeld met "voldoende lucht". Item 3) In dit item zijn voldoende. lucht en ruimte verdwenen hetgeen mij noopt bezwaar te maken tegen het realiseren van deze variant. U begrijpt dat wanneer je 24-28 woningen bouwt je de bewoners toch wel enige ruimte en wat lucht moet geven... Zoals een en ander nu is weergegeven kan een college m.i. niet anders dan ruimte en lucht teruggeisen voordat het Plan in de gemeenteraad wordt gebracht.

13) De ambities beeldkwaliteit en architectuur: ik maak bezwaar tegen vorm en volume die niet passen bij de bijzonder gebouwen tussen stadsplein, 't Rond en waterschapshuis, elk onder bijzondere architectuur tot stand gekomen. De logge L-vorm straalt louter stapelbouw uit en heeft/geeft geen binding hiermee, eerder gewoon rechttoe-rechtaan rechthoeken.

Tenslotte verzoek ik het college mij de gelegenheid te geven een en ander rondom deze zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten.



Bijlage 2 3d visualisaties

Bijlage 2 3d Visualisaties







