

Van: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>

Verzonden: 17-04-2024 08:56

Aan: [redacted] <[redacted]@stantec.com>,
[redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,
[redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,
[redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,
[redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@stantec.com>

Onderwerp: RE: Dorpsstrategie [redacted] / tekstvoorstel

[redacted]

Hierbij mijn eerste opmerkingen.

Ik denk dat het goed is om allemaal in hetzelfde document te werken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Altena
Junior adviseur Wonen en Leefomgeving | Team Omgeving & Vastgoed
Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183 - 51 6 [redacted]
www.gemeenteAltena.nl

Van: [redacted] <[redacted]@stantec.com>

Verzonden: dinsdag 16 april 2024 14:03

Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>;
[redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@stantec.com>

Onderwerp: Dorpsstrategie Almkerk / tekstvoorstel

Goedemiddag [redacted]

Hierbij de teksten zoals deze zijn opgenomen in de laatste versie van de presentatiebladen.

Daarnaast is via [deze link](#) het Indesign-bestand te downloaden.
Graag ontvang ik van jullie het bestand retour in de juiste huisstijl van de gemeente. Ook input van foto's in Almkerk (hoge kwaliteit en gebruiksrechten) is welkom.

Zoals besproken ontvang ik graag uiterlijk a.s. donderdag vóór 09.00u eventuele tekstuele aanvulling / verbeteringen.

De legenda van het ontwikkelperspectief wordt in ieders geval nog aangepast.
Mocht er nog een meer significante wijzing nodig zijn (bijvoorbeeld aanpassen van de visiekaart) laat het mij dan z.s.m. weten.
Mogelijk is daar donderdag niet meer voldoende tijd voor.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Mobile: +31 (0)6 [redacted]
Stantec B.V.
Hoeverstein 20B
4903 SC Oosterhout



Afwezig op vrijdag

Dorpsstrategie Almkerk

1 De opgaven

Ieder dorp en buurtschap in Altena is anders en heeft zijn eigen kwaliteiten en waarden, zo ook Almkerk. Deze waarden en kwaliteiten verklaren ook in belangrijke mate waarom het dorp zich heeft ontwikkeld tot het dorp wat het nu is. Maar hoe gaat de ontwikkeling nu verder? Hoe ziet het Almkerk van 2040 er uit?

Commented J: Identiteit toevoegen?

Om te komen tot gedragen keuzes over de toekomst van het dorp Almkerk is er behoefte aan een dorpsstrategie die richtinggevende uitspraken doet op de onderwerpen woningbouw, sport en (commerciële) voorzieningen. Al deze opgaven claimen 'schaarse' ruimte. Hoe deze schaarse ruimte slim te verdelen vraagt om integrale keuzes; met respect voor de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Het 'Ontwikkelperspectief Almkerk 2040' schetst hét toekomstbeeld voor Almkerk tot circa 2040. Het geeft antwoord op de vraag waar het nieuwe sportpark komt. Het geeft richting aan de toekomst van de centrumfuncties. En het toont een langetermijnstrategie om te komen tot voldoende en passende woningbouw. Het geeft perspectief aan iedereen die op de één of andere manier met Almkerk is verbonden.

Sport

Ambitie

De voetbalverenigingen vv Altena uit Nieuwendijk en vv Almkerk uit Almkerk werken al jaren samen op het gebied van jeugd. Beide verenigingen hebben ingestemd met een fusie, onder voorwaarde dat in ieder geval één moderne en toekomstbestendige sportaccommodatie wordt gerealiseerd waar de sportverenigingen uit beide kernen een plek krijgen. Hetzelfde geldt voor de Oranjevereniging en de Stichting Zomerfeesten. Toegankelijkheid en bereikbaarheid zijn daarbij belangrijk want iedereen moet mee kunnen doen.

Wonen

Ambitie

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van Almkerk is het van belang dat er woningen worden gebouwd. Locaties die in aanmerking komen voor herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed hebben de voorkeur. Gezien de forse druk op de ruimte zijn er naast voor grondgebonden woningen kansen voor gestapeld bouwen passend bij de omgeving. Zo behouden we het groene karakter van het buitengebied en de groene zones binnen de kern. Potentiële uitbreidingslocaties aan de randen van de bebouwde kom kunnen worden benut, mits dit past bij de aanwezige kwaliteiten en waarden.

Voorzieningen

Ambitie

Voor de leefbaarheid en vitaliteit van Almkerk zijn voorzieningen van belang. Het dorpshart heeft een brede sociale functie en is een plek gericht op ontmoeting. De levendigheid, veilige bereikbaarheid en het verblijfsklimaat staan voorop. Voorzieningen met een publiekfunctie worden zoveel mogelijk gebundeld in een dorpshart. De verblijfsduur kan worden verlengd door bijvoorbeeld meer aandacht voor de (klimaatadaptieve) inrichting van de openbare ruimte en het mogelijk maken van ondersteunende horeca. Door bundeling van voorzieningen kan de sociale cohesie in Almkerk, maar ook de kwaliteit en betaalbaarheid, worden verhoogd. Ook het slim mengen van voorzieningen en wonen (op verdieping) biedt kansen.

2 Het proces

De betrokken partijen

Een succesvolle en uitvoerbare dorpsstrategie kan alleen tot stand komen in nauwe samenwerking met inwoners, ondernemers, lokale georganiseerde partijen c.q. verenigingen en professionele stakeholders. Een dorpsstrategie is namelijk niet alleen een visie, maar tegelijkertijd het startpunt voor daadwerkelijke realisatie van de ambities die wij hebben. Draagvlak en uitvoeringskracht is daarbij noodzakelijk. De volgende partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de dorpsstrategie:

Klankbordgroep

Samenwerking met lokale georganiseerde partijen en verenigingen is nodig om te komen tot draagvlak, omdat zij geworteld zitten in de sociale structuur van het dorp. Aan de klankbordgroep hebben de volgende partijen deelgenomen: Dorpsraad Almkerk, VV Almkerk, VV Altena, Tennisvereniging Almkerk, Tennisvereniging Nieuwendijk, Altena Natuur, Stichting Zomerfeesten en Oranjevereniging.

Professionele partijen

De gemeente is bij de uitvoering van beleid mede afhankelijk van mede-overheden. Voor de uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied is medewerking nodig van de provincie Noord-Brabant en waterschap Rivierenland. Om te voorkomen dat de dorpsstrategie in strijd is met provinciale- en waterschapsbelangen zijn zij op ijkpunten in het proces betrokken.

Eigenaren

De uitvoerbaarheid van de dorpsstrategie is mede afhankelijk van de bereidheid van stakeholders om mee te doen. Zo is een grootste deel van de ontwikkelingen voorzien op gronden in particulier eigendom, zullen ondernemers eventuele verplaatsing naar een nieuw dorpshart moeten steunen en de sportverenigingen moeten ook bereid zijn om zich te vestigen op het nieuwe sportcomplex. De volgende stakeholders zijn apart (vaak één op één) betrokken: eigenaar Albert Heijn, eigenaren Medisch Centrum, grondeigenaren zuidzijde Almkerk (gronden waarop Wet Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd) en sportverenigingen (als onderdeel van de klankbordgroep).

Ambtelijke stuur-, project- en vakgroep

Ook intern draagvlak binnen de gemeente Altena is nodig om te komen tot uitvoeringskracht. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is gezamenlijk gekomen tot de dorpsstrategie en staan de neuzen dezelfde kant op.

1. Kennismaking
Op 8 mei 2023 zijn inwoners en ondernemers uit Almkerk tijdens een bijeenkomst over wonen voor de eerste keer geïnformeerd over de wens om te komen tot een integrale en gedragen dorpsstrategie. Dit vormde het startpunt voor de verdere samenwerking en het maken van toekomstbestendige keuzes voor Almkerk.
2. 1^e gebiedsparticipatie
In het voorjaar van 2023 heeft eenieder de kans gekregen om, op basis van strategische dilemma's, mee te praten over de toekomst van Almkerk op de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen. Deze strategische dilemma's zijn voorgelegd aan de klankbordgroep, professionele stakeholders en alle inwoners en ondernemers uit het dorp (zowel via het online platform Aan de Slag! als via een inloopavond in de Almkreek). De uitkomsten hebben richting gegeven bij het bepalen van mogelijke bouwstenen voor de toekomst van Almkerk.
3. Uitwerken bouwstenen
Het uitwerken van de bouwstenen en oplossingsrichtingen voor Almkerk kon worden gestart op basis van de ingebrachte zienswijzen. Samen met een ambtelijke vakgroep en professionele stakeholders zijn in de zomer van 2023 diverse ontwikkelrichtingen besproken. Op dat moment werd duidelijk dat een noordelijke uitbreiding van het dorp niet langer haalbaar was vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie), de waterhuishoudkundige situatie en de stedenbouwkundige onwenselijkheid.
4. 2^e gebiedsparticipatie
In het najaar zijn de diverse bouwstenen op de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen gedeeld met de klankbordgroep en alle inwoners en ondernemers uit het dorp (zowel via het online platform Aan de Slag! als via een inloopavond in de Almkreek). Input is opgehaald over de wenselijkheid van de bouwstenen, wat wederom input is voor de definitieve dorpsstrategie.
5. Extra gebiedsparticipatie (laatste kwartaal 2023)
Op basis van uitkomsten van de tweede gebiedsparticipatie is duidelijk geworden dat er vanuit inwoners, ondernemers en grondeigenaren behoefte is aan extra participatie-mogelijkheid. Voor eigenaren die grond bezitten waarop WVG is gevestigd is een aparte avond georganiseerd en er is geïnvesteerd in één op één gesprekken met o.a. de eigenaar van de Albert Heijn en het Medisch Centrum. Ook is een tweede mogelijkheid geboden om een inloopbijeenkomst bij te wonen in de Almkreek en is de reactietermijn voor het platform Aan de Slag! verruimd.
6. Bestuurlijke voorkeursstrategie
Alle verzamelde informatie heeft uiteindelijk geleid tot voorliggend ontwikkelperspectief, dat hierbij aan het bestuur wordt voorgelegd. Het ontwikkelperspectief biedt een realistisch en uitvoerbaar kader voor ontwikkelingen in Almkerk tot en met 2040.
Bij bestuurlijk akkoord op het ontwikkelperspectief zal de laatste gebiedsparticipatie in het voorjaar van 2024 worden georganiseerd. In de zomer 2024 wordt het ontwikkelperspectief ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

3 De afwegingen

Voor de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen zijn verschillende mogelijkheden om te komen tot een realisatie van de vele ambities. Daarom zijn, in samenspraak met inwoners, ondernemers, lokaal georganiseerde partijen en professionele stakeholders, meerdere opties uitgewerkt in bouwstenen voor



de onderwerpen wonen, sport en voorzieningen. Alle bouwstenen zijn langs dezelfde meetlat gelegd. Hiermee is de uiteindelijke voorkeursrichting bepaald. Deze meetlat houdt rekening met:

1. de mate waarin een optie invulling geeft aan de strategische ambities die de gemeente zichzelf heeft gesteld in de Omgevingsvisie 2040;
2. (historische) stedenbouwkundige en landschapstructuren;
3. de bodem en de ondergrond;
4. mobiliteit;
5. archeologische (en cultuurhistorische) waarden
6. milieukwaliteit en gezondheid;
7. draagvlak, en;
8. uitvoerbaarheid.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden die worden meegenomen in het ontwikkelperspectief.

Sport

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het sportpark wordt gerealiseerd bij de bestaande meest westelijke 'brug' over de Alm. De locatie bevindt zich naast het gemeentehuis, waardoor parkeren deels gezamenlijk kan worden gerealiseerd. Het sportpark komt in een parkachtige omgeving en bevat o.a. voetbal, tennis, korfbal en een evenemententerrein. Om de ruimtevrage voor het nieuwe sportpark te verkennen is eerder een informeel verkennend onderzoek uitgevoerd (Synarchis-rapport 'Business Case Nieuw Sportpark Almkerk' d.d. 2 mei 2022). Dit onderzoek vormt de basis voor de verdere verkenning van de definitieve ruimtevrage.

Qua positionering is er aandacht voor aansluiting van het sportpark op eventuele woningbouwontwikkeling ten zuiden van de Alm, in de zin dat er voldoende 'buffer' aanwezig is tussen de woonpercelen en de sportfaciliteiten. De locatie kan daardoor nog in westelijke of oostelijke richting opschuiven.

Wonen

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Altena en ook Almkerk blijven groeien. De nieuwe provinciale prognoses (2023) laten een toename zien tot in ieder geval 2040. Almkerk is één van de kernen waar deze toename een plek gaat krijgen. Voor de periode tot 2040 voorzien we een ambitie aan woningen van 500 woningen (waarvan ongeveer de helft tot 2030). Hierbij houden we wel rekening met een bandbreedte van plus-minus 200 woningen. Dit is mede afhankelijk van hoe de woningbouwprojecten zich ontwikkelen in Almkerk en in de rest van Altena. Om goed in te kunnen spelen op vertragingen en projecten die helemaal niet doorgaan, is het wenselijk om een ruimere capaciteit aan plannen aan te houden.

Voorzieningen

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het voorzieningenaanbod in Almkerk is gebaseerd op een supermarkt en kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, die samen als 'dorpshart' fungeren. De bevoorrading van de supermarkt leidt op momenten tot situaties die als onveilig en overlastgevend worden ervaren. Daarnaast zijn er vooral op drukke momenten (zoals zaterdag) te weinig parkeerplaatsen en is er sprake van veel zoekverkeer. Dit komt door de enigszins verspreide ligging van de parkeervoorzieningen. Ook is de verblijfskwaliteit en mogelijkheid om elkaar te ontmoeten in het centrum niet overal optimaal. Het centrum nodigt te weinig uit om te verblijven.

Het college heeft de voorkeur uitgesproken om het dorpshart op de plek te houden waar het is. Mocht het door onderzoek (DPO en parkeren) in de toekomst blijken dat het beter is om te verplaatsen dan zal er een nieuwe afweging gemaakt moeten worden.

Commented [J]: Deze voorkeur komt voort uit de informatie die nu beschikbaar is.

4 Ontwikkelperspectief Almkerk 2040



Ontwikkelerichting

SPORT

Bereikbaarheid is doorslaggevend voor de locatiekeuze voor het nieuwe sportpark. Het sportpark wordt dichtbij de bestaande meest westelijke 'brug' over de Alm geplaatst. De locatie is met relatief beperkte investering/herinrichting (opwaardering autobrug Alm en fietspad langs Buitenkade en Emmikhovenseweg) vanuit zowel Almkerk als Nieuwendijk goed bereikbaar met zowel de fiets als auto. De precieze vormgeving van de ontsluitingen en fietspaden worden tijdens het ontwerp van het sportpark onder de loep genomen.

Het sportpark komt in een parkachtige omgeving en bevat o.a. voetbal, tennis, korfbal en evenemententerrein. Voordeel van deze locatie is dat meervoudig gebruik kan worden gemaakt van de parkeervoorzieningen van dit nieuwe sportpark. Door de ligging dicht bij het gemeentehuis kunnen op

doordeweekse dagen medewerkers van de gemeente ook gebruik maken van deze parkeerruimte. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor bezoekers om te parkeren dicht bij het gemeentehuis. In de avonden en weekenden kunnen de sportverenigingen gewoon gebruik maken van hun parkeervoorziening.

WONEN

Voor de periode 2040 krijgt Almkkerk ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling van circa 500 woningen. Het exacte programma is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid van de plannen (o.a. Almkkerk zuidwest en Mottenkasteel), de gekozen stedenbouwkundige opzet (De Ster, D'Uylenborch en VV Almkkerk) en de initiatieven die de komende jaren nog worden aangemeld (o.a. tennisvelden). Met verschillende inbreidingslocaties en uitbreidingsmogelijkheden is er voldoende ruimte om een kwantitatieve én kwalitatieve toevoeging voor Almkkerk mogelijk te maken. Door middel van fasering kan er worden ingespeeld op de behoefte van de kern en de gemeente.

Commented [J]: Is er al een keuze gemaakt? Ik lees het alsof er een keuze is gemaakt tussen de varianten.

VOORZIENINGEN

Er wordt in eerste instantie nadrukkelijk ingezet op het behouden van centrumfuncties in het dorpshart plus een beperkte opwaardering van het dorpshart. Als blijkt dat opwaardering de knelpunten niet oplost, dan is verplaatsing naar VV Almkkerk alsnog een optie. Dit biedt extra mogelijkheden voor woningbouw in het dorpshart (circa 50 woningen). De keuze voor verplaatsen of optimalisatie van het dorpshart is mede afhankelijk van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Een grote woningtoename lijkt een nieuw dorpshart noodzakelijk te maken, vooral vanwege de beperkte parkeermogelijkheden in het centrum. Extra onderzoek moet uitwijzen of deze verwachting klopt. De definitieve keuze wordt bij voorkeur gemaakt op het moment van planvorming voor de vrijkomende sportvelden.

Commented [J]: Onderaan de streep zullen de aantallen denk ik hetzelfde zijn toch? De 50 extra woningen kunnen niet gerealiseerd worden bij VV Almkkerk.

5 Uitvoeringskader bouwstenen

1. Lopende procedures

- Hoekje 12 woningen
- Sjersestraat 14 woningen

2. Inbreidingslocaties

Op dit moment zijn er al meerdere plannen in voorbereiding die invulling geven aan een deel van de behoefte tot 2040. Het gaat hierbij o.a. om de volgende projecten.

- De Ster 7-62 woningen
- D'Uylenborch 35-90 woningen

3. Sportpark

De verplaatsing van het sportpark naar de locatie aan de westzijde van het dorp. Integrale visie op ontwikkeling Almkerk Zuidwest (sport, wonen, mobiliteit, groen en waterhuishouding) is noodzakelijk.

Commented  Kanttekening maken over de financiële haalbaarheid?

4. Voorzieningen

Uitgangspunt is het dorpshart op de plek te houden waar het is. Mocht het door onderzoek (DPO en parkeren) in de toekomst blijken dat het beter is om te verplaatsen dan zal er een nieuwe afweging gemaakt moeten worden.

Keuze voor optionele verplaatsing wordt bij voorkeur gemaakt op het moment van planvorming voor de vrijkomende sportvelden. Eventueel vrijkomende locaties in het huidige centrum bieden ruimte aan toevoegen van woonmilieu (nadruk op gestapeld).

5. Inbreidingslocatie woningbouw

Huidig sportpark

| circa 150 woningen

Gedacht wordt aan een traditionele inbreiding met een mix van woningbouwtypologieën in een relatief lage dichtheid (ca. 25 woningen per ha). ~~Eventueel voorzieningen in combinatie met gestapelde woningen.~~ Overwogen kan worden nieuwere woonvormen/woonconcepten ruimte te geven in dit gebied. Dat is onderdeel van het proces naar een stedenbouwkundige opzet van het gebied.

6. Uitbreidingslocatie woningbouw

Gaat gepaard met investering in o.a. landschap, water en biodiversiteit. Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet biedt dit kansen voor het realiseren van een (gefaseerd) significant programma

- Mottekasteel | 50 - 100 woningen
- Almkerk zuidwest | 250 - 400 woningen

Uitwerkingsbouwstenen

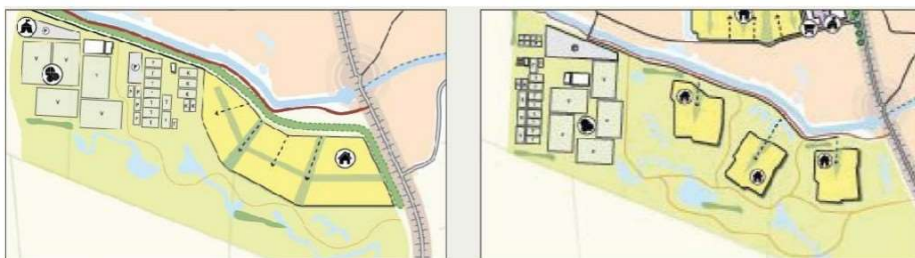
Almkerk Zuidwest

Om te kunnen voorzien in de aanleg van een nieuw sportpark, wordt de ontwikkeling ten zuiden van de Alm gecombineerd met een woningbouwlocatie. Een dergelijke uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied vraagt een ruimtelijk programmatische verkenning en een integrale benadering. Een integrale ontwerpstudie voor de ontwikkeling Almkerk Zuidwest zal richting geven aan hoe dit gebied eruit komt te zien.

Programma en locatie-eisen

- Sportpark circa 13 hectare
- Woningbouw 250 - 400 woningen
- Nieuwe ontsluiting van het gebied via opwaardering westelijke 'brug' over de Alm.

- Verbeteren bereikbaarheid fiets door opwaardering fietspad langs Buitenkade en Emmikhovenseweg.



Indicatieve uitwerkingen stedenbouwkundig concept Almkerk Zuidwest. Het definitieve programma en stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt op een later moment bepaald.

Huidige sportpark

Na de verplaatsing van de sportvelden naar een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig sportcomplex komt de locatie van VV Almkerk vrij voor ontwikkeling. Een traditionele inbreiding met een mix van woningbouwtypologieën in een relatief lage dichtheid (circa 25 woningen per hectare) ligt voor de hand. Overwogen kan worden nieuwere woonvormen/woonconcepten ruimte te geven in dit gebied. Dat is onderdeel van het proces naar een stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Wanneer uit onderzoek blijkt dat behoud van centrumvoorzieningen in het huidige dorpshart niet toekomstbestendig is, wordt er een nieuw dorpshart ontwikkeld aan de oostzijde van de ontwikkellocatie. Dit biedt mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen met woningen op de verdieping. De locatie biedt ruimte aan circa 150 woningen.



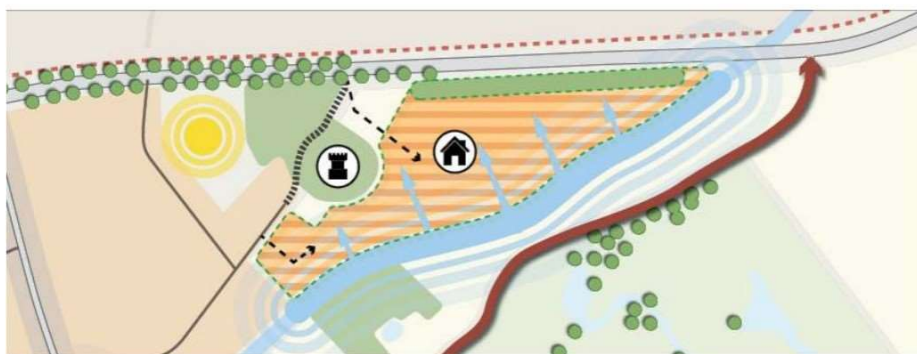
Mottekasteel

Het 'Mottekasteel' is nauw verbonden met de historische ontwikkeling van Almkerk. Het is van oudsher een strategische locatie aan de Alm.



Ontwikkeling van deze plek moet gepaard gaan met investeringen in cultuurhistorie, landschap, water en biodiversiteit. Woningbouw is hier ondergeschikt aan de landschappelijke onderlegger. Deze locatie biedt ruimte aan 50 tot 100 woningen, eventueel met een tijdelijk karakter.

Bij ontwikkeling van het Mottenkasteel zijn mogelijk investeringen nodig voor de ontsluiting van de locatie. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke programma en dient in een latere fase te worden onderzocht.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen