

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

Verzonden: 23-04-2024 14:35

Aan: [redacted]@hetnet.nl,

[redacted] <[redacted]>
[redacted]@vrparchitecten.nl

CC: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,

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

Onderwerp: verslagen projectgroep

Hoi [redacted] en [redacted]

Hierbij

1. Het aangepaste verslag van 25 maart
2. Het concept-verslag van 22 april

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Altena

Projectleider | Team Projectbureau

Ik werk op ma-di-do-vr

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk

Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: [redacted]

www.gemeentealtena.nl

Aan: Projectgroep Ons Laant Nieuwendijk
Datum: 27 mei 2024
Onderwerp: Verslag projectgroep 22 april 2024

Aanwezigen: [redacted] (gemeente), [redacted] (Woonstichting Land van Altena), [redacted] vastgoedontwikkeling en [redacted] (VRP architecten).

1. Vaststelling agenda

Er zijn geen aanvullende agendapunten.

2. Mededelingen

- a. [redacted] is afwezig. [redacted] heeft telefonisch contact gehad over de opmerkingen bij de structuurschets.
- b. De ontwerpvoorwaarden van Enexis zijn volgens [redacted] projectleider Enexis voor de grotere projecten binnen Altena:
 1. Indien aan beide zijden van een weg woningen/bedrijven komen die aangesloten moeten worden - dan moet er ook aan beide zijden een elektratracé komen.
 2. Kabels moeten op 1 meter buiten kroon/wortels boom.
 3. Voor het bepalen van trafo's: de lengte van kabels daarvandaan mogen max. 250 meter zijn, max. 5 aansluitingen per kabel.
 4. Tot 3x80A mag je aftakken van een kabel.
 5. Boven 3x160A komt er een eigen kabel vanaf de trafo.
 6. Een trafo vraagt een ruimtebeslag van 7,5x4 m².
 7. Onder inritten moeten mantelbuizen.[redacted] buigt zich over de consequenties hiervan voor een volgende versie van de structuurschets.
- c. Het college heeft de NvU en de haalbaarheidsovereenkomst niet vastgesteld. Hierdoor zijn ook de bewonersbrief en de brief aan de gemeenteraad niet verstuurd. [redacted] licht toe dat het college in algemene zin meer scherp wil op het proces (sneller duidelijkheid) en inhoud (NvU voorwaardenstellend). Woonstichting en [redacted] stellen dat het niet duidelijk is wat de aanscherping precies inhoudt. Het haalbaarheidsonderzoek afronden voor het zomerreces is niet mogelijk. Ook zijn er vragen bij een mogelijke andere rol door de gemeente in het kader van de WVG. [redacted] zegt dat een integrale gebiedsontwikkeling voor de gemeente uitgangspunt is. Het college ziet dat door de verschillende grondposities in gevaar komen. Vraag is hoe we dat toch kunnen borgen. Beide deelontwikkelingen hebben een eigen tempo, welke fasering is mogelijk? Welke scenario's zijn denkbaar?
- d. De woonstichting heeft opdracht gegeven voor een verkennend bodemonderzoek op haar per ceel en een bewonersbrief verstuurd. Hierop is binnen de gemeente en woonstichting nog geen reactie ontvangen.
- e. Communicatie: [redacted] zegt dat de woningbouwontwikkeling nu binnen Nieuwendijk wel bekend zal zijn. Vraag is wanneer de omgevingsdialoog georganiseerd kan worden. Het college wil hierbij een rol voor de onlangs

opgerichte Dorpsraad. Gelet op de vele onduidelijkheden wordt het lastig om dit voor de zomervakantie nog zorgvuldig te organiseren.

3. Verslag 25 maart

Het verslag wordt vastgesteld met 2 aanvullingen op verzoek van [redacted] zie 3.f. en 5.d.

4. Opmerkingen gemeente t.a.v. structuurschets

- a. Algemeen: we concentreren ons op de stedenbouwkundige opmerkingen van [redacted]. Om te komen tot een oordeel over t.a.v. groen-blauw-grijs wordt gevraagd om tekeningen op DWG formaat.
 - b. Enkele opmerkingen worden gedeeld over de NvU. Met name de interpretatie en vormgeving van appartementengebouwen A1 en A2, behorende bij het plandeel van Woonstichting Land van Altena. De footprint moet echt groter dan 500 m² en de hoogte moet 4 lagen zijn. Bij beneden-bovenwoningen is 3 lagen bespreekbaar. Ook kan gekeken worden naar oplossingen in de sfeer van architectuur om de woongebouwen 'zachter' te maken. Via een beeldkwaliteitsplan kan hierop worden gestuurd.
 - c. Het aantal woningen op het deel van Woonstichting Land van Altena moet maximaal 50 zijn. Voor [redacted] geldt 25 woningen. De Woonstichting kan in het "grootste" appartementengebouw een zestal appartementen schrappen (want men heeft nu 56 woningen in de plannen zitten). Maar dan ga je van 17 appartementen van 50 m², naar 11 appartementen van 70 m². Echter blijft de parkeeropgave even groot.
 - d. Middelduur laag en kleine appartementen van 50 m² is waar de sociale huurvraag ligt.
 - e. [redacted] kan met 40 eenheden met een zorgpartij in gesprek. Met 25 woningen kan men een streep zetten door de zorg. Een aantal van bijvoorbeeld 5 eengezinswoningen en 20 (2x10) appartementen is voor [redacted] binnen de 25 woningen moeilijk mogelijk te maken.
 - f. Stedenbouwkundig zou beoordeeld moeten worden wat de bouwmassa moet zijn op het [redacted] plandeel. Zorgappartementen zullen kleiner zijn van aard. Daarbij zal de parkeeropgave kleiner zijn.
 - g. Woonstichting en [redacted] waarschuwen niet blind te staren op een max. aantal woningen. In algemene zin wil meer of minder woningen wil niet meteen zeggen dat de openbare ruimte in het gedrang komt. Bijv. bij 10 woningen onder de 60 m² is de parkeernorm 10. Bij 7 woningen van 70 m² is de parkeernorm hoger. Hierdoor de vraag of wij als gemeente de maximale bouwmassa kunnen aangeven in plaats van het aantal woningen. Het gaat om een afweging tussen het bouwvolume-parkeerbalans-woningprogramma met bepaling doelgroepen.
- [redacted] wijst op een tegenstrijdigheid t.a.v. het parkeren bij de 2^e kapwoningen. Verkeerskundig moeten ze naast elkaar komen zoals nu ingetekend in de structuurschets. Stedenbouwkundig wordt gevraagd om 2 parkeerplaatsen achter elkaar te situeren.
- Gemeente gaat na of parkeerplaatsen op eigen terrein toch achter elkaar op één lange oprit mogelijk gemaakt kunnen worden met dezelfde rekensom als bij parkeerplaatsen naast elkaar.

5. Vervolgstappen / proces

- a. 25 april is er een bestuurlijk overleg woonstichting-gemeente over 'Almkerk, waarbij [redacted] ook 'Nieuwendijk' wil aankaarten.
- [redacted] heeft maandag 29 april een POHO met [redacted] en [redacted] om zijn bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgevers bij te praten en richting te vragen op

- Proces: wat is nodig om NvU en haalbaarheidsovereenkomst alsnog te laten vaststellen
 - Inhoud: structuurschets
- c. Planning: [J] zegt dat hij voor de woonstichting al een planning heeft. [J] vraagt om dit te delen en vraagt aandacht voor de planning en organisatie van de omgevingsdialogoog.
- [J] heeft geen planning, [J] heeft nog twee “lastige” gesprekken te voeren. Met [J] voor het zorgonderdeel en de ander met de huidige grondeigenaar. Ook voert hij al gesprekken met een lokaal bekende aannemer. Maar om dit verder concreet te maken zal er eerst zicht moeten zijn op een haalbaar woonprogramma op het perceel.
- e. Overleg in juni laten verplaatsen i.v.m. de vakantie. Begin juli is een mogelijk vergadermoment.

6. Rondvraag en sluiting

- a. Er zijn geen vragen.

Acties:

1. gemeente onderzoekt scenario's / mogelijkheden voor fasering [J]
2. Navraag doen bij verkeer over het parkeren op eigen terrein. [J]
3. DWG formaat aanleveren om maatvoeringen e.d. te kunnen checken. [J]
4. Globale planning aanleveren [J]

Aan: Projectgroep Ons Laant Nieuwendijk
Datum: 22 april 2024
Onderwerp: Verslag projectgroep 25 maart 2024

Aanwezigen: [redacted] en [redacted]
(gemeente), [redacted] (Woonstichting Land van Altena), [redacted]
vastgoedontwikkeling) en [redacted] (VRP architecten).

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda

- a. Mededeling/aankondiging van [redacted] over de vaststelling van de haalbaarheidsovereenkomst en NvU in B&W op di. 2 april, incl. het informeren van de raad en omwonenden.
- b. N.a.v. mail [redacted] wordt Communicatie toegevoegd aan de agenda.

2. Verslag 26 februari

- a. Geen op- of aanmerkingen.

3. Toelichting eerste schetsontwerp / vlekkenplan woonstichting Altena

- a. Toelichting vooraf aan de presentatie is dat er twee planopties opgenomen zijn. Eén duurdere variant en één betaalbare.
- b. Op basis van het principeverzoek is door [redacted] een schetsvoorstel gedaan hoe het plan anders ingezet dient te worden. Voor het nu voorliggende schetsplan (ook wel "structuurschets" genoemd) heeft [redacted] de uitgangspunten van [redacted] meegenomen in het nieuwe schetsplan.
- c. Voor de structuurschets is er nu gefocust om het gedeelte van Woonstichting Land van Altena in beeld te brengen. [redacted] zal het idee voor [redacted] nog toelichten.
- d. Toelichting op "hoeveelheden":
 - o Links bovenin het schema zijn de uitgeefbare delen van het vrije woningbouwsegment weergegeven (lichtgroen).
- e. Het binnengebied is 6000 m². Hierbinnen is 20% bebouwd. [redacted] 6000m² binnengebied betreft? -> antwoord [redacted] alles binnen de trottoirs.
 - o Er wordt van de Nota van Uitgangspunten afgeweken als het gaat over de voetprint van de appartementengebouwen. 600 m² i.p.v. de voorgeschreven 500 m².
 - o Het appartementengebouw "De Linde" in Almkerk geldt als referentie qua uitstraling en omvang. Hier gaat het om 635 m² en 25 appartementen. De verhouding t.a.v. de verschillende woningtypen/doelgroepen ligt anders dan in Nieuwendijk.
- f. Toelichting op "woningbouwprogramma":
 - o 57 wooneenheden op het grondgebied van Woonstichting Land van Altena.

- Het aantal appartementen per appartementengebouw zal variëren
 - Als alternatief voor appartementengebouw middeldure appartementen van 85 m2, zijn er twee bouwblokjes gesitueerd van benedenbovenwoningen. Dit bedient de groep mensen die een woning verkopen, maar toch in aanmerking komen om in de sociale huur terecht te komen.
 - Een andere optie t.o.v. middeldure appartementen en benedenbovenwoningen is rug-aan-rug-woningen.
 - In bouwkosten zijn de varianten met grondgebonden woningen financieel het meest gunstig.
- g. Er is ruimte aangeduid voor een trafo-huisje. Er wordt bij een verdere uitwerking gekeken naar de locaties voor afvalinzameling (ondergronds/containerberging).
- h. De gemeente gaat nu nog niet direct antwoord geven. [J] moet het schetsplan eerst voorleggen aan wethouder Hans Tanis en ambtelijk opdrachtgever, programmamanager [J]
- i. Dan zal het woningbouwprogramma worden besproken. Maar ook waar de “Nota van Uitgangspunten” botst met wat in de praktijk ontworpen kan worden.

4. Toelichting [J]

- a. De doelgroep is nog niet bekend. Er zijn vier varianten doorgerekend, geen enkele is financieel haalbaar.
- b. De locatie ligt “middenin” het binnen gebied dat maximaal 20% bebouwd mag worden. Van de 5000 m2 mag [J] er maar 1000 m2 bebouwen. Dit is niet realistisch.
- c. Een zorgorganisatie heeft zich concreet gemeld bij [J]. Het gesprek over eenheden, volumes, parkeernorm, etc. wordt nog gehouden.
- d. De Woonstichting kan een ander tempo lopen dan [J]
- e. Stapeling van ambities, zie mail [J] 18 maart: [J] reageert dat het haalbaarheidsonderzoek er juist voor bedoeld is om aan te tonen waar het gaat wringen en hoe we dit in overleg kunnen oplossen.
- f. Art. 5 blanco cheque, zie mail [J] 18 maart: [J] zegt dat de vraag terecht is, hij zoekt intern uit hoe hij dit in de praktijk moet toepassen.
- g. Ontsluiting Griendstraat, zie mail [J] van 18 maart: [J] plaatst 4 kanttekeningen:
- ☛ Koop/onteigening grond van derden werkt vertragend: [J] geeft aan dat partijen via het haalbaarheidsonderzoek moeten aantonen welke acties zijn ondernomen met welk resultaat. Gesprekken met de grondeigenaar zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente stapt pas in bij de gesprekken over de derde ontsluiting, wanneer de ontwikkelende partijen een “nee” hebben gekregen van de omwonende (Griendstraat 5). Partijen doen een beroep op de gemeente om al in eerder stadium invloed aan te wenden.
 - ☛ Financieel kostenverhogend: [J] zegt dat de totale kosten (aankoop grond en realisatie) van deze ontsluiting en de andere ontsluitingen voor rekening van partijen zijn en zijn onderdeel vormen van het haalbaarheidsonderzoek. Financiële knelpunten en oplossingen moeten worden aangetoond.
 - ☛ Griendstraat ongeschikt als ontsluitingsweg want te smal: Verkeerstechisch onderzoek is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.
 - ☛ Omslagpunt: partijen vragen bij welk aantal woningen er kan worden volstaan met de ontsluitingen op de Singel. Woonstichting Altena beroept zich op een

mail van de gemeente. [J] zegt dat hij die mail anders interpreteert. Hij zegt dat de voormalige gemeente Werkendam al heeft gecommuniceerd over woningbouw. Voor 40 grondgebonden woningen werd al gesproken over de 3 ontsluitingen, dus dit is de verwachting in Nieuwendijk. Nu zijn er alleen al voor de woonstichting tussen 55 -59 woningen gepland. Daar komt bij dat de gemeenteraad bij andere ontwikkelingen al heeft aangegeven bij de wat grotere ontwikkelingen uit te gaan van 2 volwaardige ontsluitingen. In zijn beleving is een 'omslagpunt' niet aan de orde.

5. Planning / Plan van aanpak

[J] deelt mee:

- a. Er ligt een grove planning, voor het volgend overleg 22 april zal hij e.e.a. zo concreet mogelijk maken en agenderen.
- b. Woonstichting zal gesprek aangaan met Enexis over de stroomvoorziening.
- c. Onderzoeken t.a.v. de volgende thema's worden voorbereid en in de planning opgenomen:
 - o OO
 - o Flora en Fauna
 - o Grondbelasting (i.r.t. waterdoorlatendheid en bouwen/heien)
 - o Water
 - o Bodemgesteldheid en verontreiniging
 - o Stikstof
 - o Omgevingsdialoog
 - o Mobiliteit (o.a. verkeersintensiteiten op Singel en Griendstraat)
 - o Archeologie
- d. Ontwikkelend aannemer wordt aangehaakt bij het plan van Woonstichting wanneer er meer duidelijkheid is. Nu is het nog te vroeg om een ontwikkelende partij aan te haken. Met het vroegtijdig aanhaken van een ontwikkelende aannemer is ervaring opgedaan bij het referentieproject "De Linde, [J]

6. Communicatie



[J] deelt mee dat B&W besluit en Raads Informatiebrief openbare stukken zijn en naar verwachting in de media terug zullen komen.

- b. Brief omwonenden: na het B&W besluit zullen de direct aan-/omwonenden van de Singel-Griendstraat-Kildijk per brief worden geïnformeerd, zodat ze het niet uit de media hoeven te vernemen.
- c. Omgevingsdialoog: Er ligt nog geen plan van [J] en de gemeente moet de structuurschets van de woonstichting nog beoordelen. Juni lijkt daarom niet haalbaar. Eerder september wanneer [J] naar verwachting ook verder is in de planontwikkeling. Er moet dan al eind juni een draaiboek voor te zijn. Voorkeur qua vorm gaat uit naar inloop.
- d. Dorpsraad: is inmiddels opgericht zodat we ons moeten beraden over hoe we ze bij het project betrekken.
- e. Werkgroep: [J] zal intern in ieder geval Communicatie en de gebiedsregisseur betrekken bij de organisatie van de omgevingsdialoog en de verdere communicatie.

7. Rondvraag en sluiting

[J] deelt mee dat in april de volgende data gepland zijn:

- ☛ 9 april: interne werkgroep, voorbereiding advies aan POHO
- ☛ 15 april: POHO, standpunt t.a.v. structuurschets
- ☛ 22 april: projectgroep, bespreken gemeentelijke standpunten en hoe verder

 kunnen al eerder uitgangspunten terugkoppelingen gedeeld worden?
 zegt dat de ambtelijke standpunten na 15 april alvast gedeeld kunnen worden.

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

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