Van: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Verzonden: 19-03-2024 13:33
Aan: [redacted]@hetnet.nl,
[redacted] | [redacted] <[redacted]
[redacted] [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,
[redacted] [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>,
[redacted] | Buro SRO <[redacted]@buro-sro.nl>,
[redacted]@vrparchitecten.nl
Onderwerp: 240325 agenda projectgroep Ons Laant

Goedemiddag allen,

Hierbij de agenda voor ons overleg van maandag 25 maart, 11.30 – 13.00 uur.
Voor de lunch wordt gezorgd.

1. Welkom en vaststelling agenda
2. Mededelingen
3. Verslag 26 februari (bijgevoegd)
4. Toelichting eerste schetsontwerp / vlekkenplan woonstichting Altena (zie mail [redacted]
5. Toelichting Aria (zie o.a. mail van [redacted]
6. Planning / Plan van aanpak
    - welke acties / onderzoeken en wie doet wat
7. Rondvraag en sluiting
8. Volgend overleg 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Van: [redacted] <[redacted]@hetnet.nl>
Datum: maandag 18 maart 2024 om 16:37

Goedemiddag [redacted]

Je krijgt deze week van mij een schetsontwerp van onze kavel.
[redacted] is daarmee bezig.

Zoals je weet heb ik de offerteaanvraag voor diverse onderzoeken - voor beide kavels - sinds eind vorig jaar klaar staan.
Laten we a.s. maandag bespreken hoe we hiermee omgaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectontwikkelaar

Woonstichting
Land van Altena

[redacted]@hetnet.nl

Van: [redacted] | [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 18 maart 2024 14:02
Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@hetnet.nl>
Onderwerp: Re: haalbaarheidsovereenkomst Ons Laant
Urgentie: Hoog

Beste [redacted]

Bij deze wil ik graag reageren op de Haalbaarheidsovereenkomst.

Zoals ik deze interpreteer, en dan specifiek Artikel 5 Kosten, zal bij een niet haalbaar ontwikkelingsplan, ontwikkelaar een vergoeding betalen aan de Gemeente voor de gemaakte uren en externe kosten.
Nergens wordt duidelijk gemaakt wat de hoogte van deze kosten ongeveer zullen zijn.

Hier kan ik niet mee akkoord gaan. In mijn beleving is dit een blanco cheque waarvoor ik teken. Ik ben dit overigens ook niet gewend van andere Gemeenten, op zijn minst zal er een bandbreedte moeten worden overeengekomen. In theorie betekent het voorgestelde in de Haalbaarheidsovereenkomst dat de kosten onbeperkt hoog kunnen zijn.
Overigens is het wat mij betreft sowieso veel slimmer om de juiste volgordelijkheid aan te houden. Eerst de juiste uitgangspunten vaststellen, pas dan kunnen wij calculeren.

Voorts wil ik graag de onzekere factoren benoemen van de ontwikkeling:

1. De Gemeente wenst een 3^{e} ontsluiting. De totstandkoming daarvan is buitengewoon gecompliceerd. De bewoners van de Griendstraat 5 hebben reeds aangegeven niet zonder slag of stoot hiermede akkoord te gaan. In het slechtste geval gaat men in het geheel niet akkoord en belanden we in een onteigeningsprocedure. Dit zou de ontwikkeling enorm vertragen en daardoor een onhaalbare zaak worden.
2. Beide ontwikkelaars vragen zich af wat het omslagpunt voor de Gemeente is voor de wens van de 3^{e} ontsluiting. M.a.w.; hoeveel woningen mogen er op de reeds bestaande ontsluitingen aan de Singel?
3. De Gemeente heeft zogenaamde gestapelde ambities. Hiermee bedoel ik dat het voorstel van de Gemeente v.w.b. het gewenste groen en waterberging te ambitieus is en een zeer grote impact heeft op het ruimtegebruik. Net als de Woningbouwvereniging willen wij graag financieel gezonde uitgangspunten voor deze ontwikkeling en indien de Gemeente dat wenst kunnen wij met een open begroting werken.

Graag jouw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Altena
Memo

Aan: Projectgroep Ons Laant Nieuwendijk
Datum: 25 maart 2024
Onderwerp: Verslag projectgroep 26 februari 2024

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

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda

a. [redacted] is aangehaakt vanuit Aria en is werkzaam als ondersteuner van [redacted]
b. Geen aanvullingen op de agenda.

2. Stand van zaken samenwerking

a. Reactie [redacted]
b. Reactie [redacted]

3. Verslag 26 januari

Verslag is vastgesteld.

4. Concept-Nota van Uitgangspunten

a. De uitgangspunten worden hier niet aangepast terwijl dat in Almkerk wel gebeurt. Er zijn 4 hoofdpunten waar we het over eens moeten zijn en er zijn ambities. [redacted]
b. [redacted] sluit zich aan bij [redacted] en heeft zijn opmerkingen per mail verstuurd.
c. Als we de Nota van uitgangspunten verwerken naar de plot dan knelt het oppervlakte en gaat het fysiek niet passen. Het verzoek is om het nog niet vast te stellen en opmerkingen eerst aanpassen. Of gaan we het vaststellen en vervolgens kijken wat haalbaar is? [redacted]
d. Is het niet beter om je NvU gecorrigeerd en in juiste vorm naar het college te sturen? [redacted]
e. Het is nog een concept document en nog niet vastgesteld door het College. Gemeente doet niet op voorhand al concessies door te schrappen in de NvU. Het haalbaarheidsonderzoek is er juist voor om aan te tonen waar het wringt. In de overeenkomst staan de 4 hoofdthema's genoemd die ook in Almkerk worden gehanteerd [redacted]
f. Gemeente spreekt wederom zorg uit wat de 96 woningen (volgens eerste initiatief) doen met alle andere beleidsvlakken en oppervlaktes. Het is de afronding van een wijk en mag niet te dicht bebouwd worden. [redacted]
g. De voetprint van gebouwen is te klein, het is niet haalbaar om slechts 12/15 appartementen te realiseren in een gebouw. De voetprint gaat idealiter van 500 m2 naar 750 m2.
   Dit is bestuurlijk nog geen gelopen race, vooralsnog blijft de 500 m2 gehandhaafd. Ook de toegestane hoogte van de woongebouwen speelt hierbij een rol.
h. Het begint met de visie op het gebied, opzet met gg-woningen aan de rand, de waterberging centraal gelegen etc. Hoe ver kun je die visie oprekken?

Bijvoorbeeld aantal woonlagen appartementen gebouwen. Het belangrijkste is dat de visie overeind blijft. Door het toevoegen van woningen gaat dit lastig worden door parkeren etc. [redacted] spreekt ook zijn zorgen uit over de verdichting van 96 woningen op 1,5 hectare. Past dit wel in het dorps karakter. Ik wil wel de ruimte bieden aan de partijen om met een initiatief te komen. Hij ziet geen reden om de nota al aan te passen. Dit zijn uitgangspunten van de gemeente. Hij wil eerst gewoon een tekening zien om de visie in stand te houden. [redacted]

i. Binnen een paar weken komen ontwikkelaars/corporatie met een schets. [redacted]
j. Ontsluiting, Griendstraat wel meenemen.
    - Is gebaseerd op de wensen van de gemeenteraad.
    - Is het mogelijk om aan te tonen dat het niet mogelijk of nodig is? [redacted]
    - Wethouder wil dit niet schrappen en is onderdeel van de haalbaarheidsstudie.
    - Hoe verhoudt de ontsluiting op de Griendstraat zich tot de verbinding tussen de plot van LvA en [redacted]
    - Er is sprake van gebiedsontwikkeling, waarbinnen de wegen en de ontsluitingen voor beide plots op een integrale manier moeten worden uitgewerkt.
    - Wat als de grondeigenaar niet mee wil werken in het kader van grondverwerving? [redacted] Gemeente zal dan gaan kijken of het onteigenen tot de mogelijkheden behoort. [redacted]

5. Haalbaarheidsovereenkomst

a. [redacted] geeft aan artikel 5 vaag te vinden. Stel dat het 10.000 euro is? Gaan we dat 50/50 verdelen of niet? Dit zal hoogstwaarschijnlijk per rato van oppervlakte gedaan worden.
b. Verdere opmerkingen worden per mail gedeeld.

6. Communicatie & participatie planning omgevingsdialoog

Initiatiefnemers zullen dit gezamenlijk afstemmen en vervolgens door middel van de werkgroep met de gemeente verder vorm geven.

7. Rondvraag en sluiting

Er is een zorgpartij MijZo die zich gemeld heeft bij Aria Vastgoed.

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