

Van: [redacted]@hetnet.nl

Verzonden: 09-02-2024 09:18

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

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

[redacted] - VRP Architecten <[redacted]@vrparchitecten.nl>,

[redacted] <[redacted]>

Onderwerp: Re: Opmerkingen WS LvA t.a.v. Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Ons Laant Nieuwendijk + concept planning LvA

Goedemorgen [redacted]

Wij hebben al even door de oogharen gekeken naar de consequenties van de eisen voor 20% groen, waterberging en parkeren.

Voor ons geldt waarschijnlijk hetzelfde als voor [redacted] w.b. de volumes.

Wordt vervolgd.

Fijn weekend alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectontwikkelaar



[redacted]@hetnet.nl

Van: [redacted] | [redacted] <[redacted]>

Datum: vrijdag, 9 februari 2024 om 08:41

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

CC: [redacted] <[redacted]@landvanaltena.nl>, [redacted] - VRP Architecten <[redacted]@vrparchitecten.nl>

Onderwerp: Re: Opmerkingen WS LvA t.a.v. Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Ons Laant Nieuwendijk + concept planning LvA

Goedemorgen,

Dank voor dit heldere bericht.

Inderdaad heeft Aria meer tijd nodig om een kritische en constructieve noot te plaatsen bij de NvU van de Gemeente Altena. Met name de gestapelde ambities, die een grote kostenpost met zich meebrengt en ook een grote impact heeft op het programma, baart ons zorgen.

Wij hebben een gesprek gepland met [redacted] van VRP, dat kan onzerzijds niet eerder dan volgende week donderdag waarna ik zal reageren op onderstaande mail van [redacted]

Ik kan al zeggen dat ik me in grote lijnen kan vinden in de voorgestelde aanpassingen van de door de Gemeente opgestelde NvU.

Waar mijn knelpunt nu zit is dat [redacted] van SRO 3 volumes heeft ingetekend als zijnde 3 appartementsgebouwen, waar ik vermoedelijk dat zou willen terugbrengen naar 2 volumes i.v.m. de financiële onhaalbaarheid. De voorzieningen (liften, ontsluitingen, installaties etc.) per gebouw maken het plan financieel onhaalbaar. Voorts zal ik met VRP het woningprogramma verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

06 [redacted]



Kromme Nering 6-8
2995 BH Heerjansdam
010 30 60 990

Van: [redacted] <[redacted]@hetnet.nl>
Datum: donderdag 8 februari 2024 om 15:58
Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@landvanaltena.nl>, [redacted] <[redacted]@vrparchitecten.nl>, [redacted] | [redacted]

Onderwerp: Opmerkingen WS LvA t.a.v. Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Ons Laant Nieuwendijk + concept planning LvA

Beste [redacted]

Hierbij ontvang je de reactie van Woonstichting Land van Altena op de Nota van Uitgangspunten. Vanwege [redacted] zijn vakantie en zijn volgende week geplande overleg met [redacted] reageert hij later.

De status van de Nota is zwaar. Jij hebt aangegeven dat het een richtinggevend stuk is en dat het logisch is dat we vervolgens in gesprek gaan over waar we bij moeten schaven (hoewel de Nota uiteraard ook harde eisen bevat). Wij vinden dit een risico. De Nota gaat immers vastgesteld worden in de Raad. **Toch?**

Wij constateren een opeenstapeling van niet wettelijke eisen. Bijvoorbeeld de gestapelde ambitie/aanvullende eisen ten opzichte van wat het Waterschap ten aanzien van waterberging eist (blz 11). Bovendien zouden we volgens de nota, aan de hand van rapporten, moeten onderbouwen waarom we aan bepaalde uitgangspunten niet kunnen voldoen.

Wij stellen daarom voor de nota te splitsen in wettelijke kaders en richtinggevend kaders (wensen). Zoals dit bij de inbreidlocaties in Almkerk is gedaan. Dat wil zeggen 4 hoofdthema's als uitgangspunten en 'de rest' benoemen als 'wensen/ambities'.

De hoofdthema's zijn:

1. Woningbouwprogramma
2. Stedenbouwkundige kwaliteit en architectuur
3. Inrichting openbare ruimte
 - groen
 - water
 - parkeren
4. Duurzaamheid en energie

We bespreken dit graag de 26e.

Vervolgens onze inhoudelijke opmerkingen.

1. Concept Nota van Uitgangspunten

Blad	Paragraaf	Onderwerp	Opmerking
------	-----------	-----------	-----------

3	1	Inleiding	Dit document geeft de uitgangspunten weer voor de uitwerking van de voormalige volkstuinterrein Ons Laant en een naastliggend perceel. De VRP architecten verwerkt de uitgangspunten van gemeentelijke structuur ontwerp waarin oppervlakte en hoeveelheden beoogd dat de uitgangspunten aangepast moeten worden.
3	1	Plangebied Partijen hebben maart 2023 een gezamenlijk principeverzoek ingediend.	Aanvulling: Dit om bij de gemeente te toetsen. Woningcategorie Mede omdat sprake is van twee grondeigenaren zal de uitwerking voortgang en planning, plaats vinden in twee individuele ontwerpen. Zo mogelijk wordt de wijziging van het omgevingsplan (bestemmingsplan) aangepast.
4	2.2	Stedenbouwkundige visie	(Tekstueel) De waterloop wordt benadrukt door nieuwe uitlopers te zetten.
	2.2	Stedenbouwkundige visie	In de centrale ruimte midden in het plangebied is ruimte voor een openbaar gebied.
	2.2	Stedenbouwkundige visie	De ontsluiting vindt plaats via de vrijgelaten ontsluitingspunten die realiseerbaar (verwerving) en aantoonbaar noodzakelijk aan de wegen om de centrale groene ruimte. Bij de parkeeroplossing zijn de snippergroen. (Vervallen: Het parkeren gebeurt zo min mogelijk in de groene ruimte, het karakter behouden blijft)
5	2.3	Stedenbouwkundige visie	Bebouwing 6e -> De bijzondere woongebouwen 7e -> Het bebouwingspercentage van de centrale groene ruimte. Het bebouwingspercentage wordt al vastgesteld door de maximale bebouwingspercentage met elkaar. Globale inschatting: de centrale ruimte. Wanneer we hierin 6 gebouwen maken van 500m2 wordt het bebouwingspercentage 50%. 8e -> In de centrale groene ruimte zijn een aantal (vervallen) toegestaan, waarbij de voetprint (vervallen: oppervlakte) van de gebouwen bedragen. (Vervallen: maximaal 500 m2 BVO) (Ter referentie: 10e > ... waarbij gebouwen van vier bouwlagen zijn toegestaan of terugliggende laag)
	2.3	Stedenbouwkundige visie	Groen en Water (zie H5) Aanvulling: <input type="checkbox"/> De gemeente is tevens eigenaar van percelen met welke deels kunnen worden ingezet voor het vergroten van de groene ruimte.
	2.3	Stedenbouwkundige visie	Ontsluiting en Parkeren 3e -> Parkeren zo mogelijk ondergronds... zodat de gebouwen (=gunstig voor privacy begane grond): Opmerking: dit is echter ongunstig voor sociale veiligheid/levensomgeving. onze visie wordt in de stedenbouw een open, toegankelijke parkeren betrokkenheid bevordert.
	2.3	Stedenbouwkundige visie	Woningbouwprogramma <input type="checkbox"/> 30% sociaal huur (of koop)
6	2.3	Stedenbouwkundige visie	Aantallen en woningtypes Aanvulling:Inrichting Openbare Ruimte. En de financiële aspecten.

6	2.3	Stedenbouwkundige visie	Toewijzingsbeleid koopwoningen
7	4	Verkeer	Tabel > (laatste regel) Woning < 60 m2 GBO - 1 parkeerplaa (Vervallen: Kleine éénpersoons)

8

4

Verkeer

Ontsluiting

Er wordt uitgegaan van 2, mogelijk 3, verkeersontsluitingen:

1. Volwaardige ontsluiting op de Singel. Deze kruising d
2. Langzaam verkeersontsluiting én verkeersontsluiting gelijkwaardig te worden ingericht.
3. Indien de benodigde grond (voor een redelijk bedrag) verkeersonderzoek de noodzakelijkheid wordt aangezwaarwegende bezwaren worden aangetekend, een aansluiting dient gelijkwaardig te worden ingericht.

9	5.1	Groen	2e gedachtenstreep 'De interim Omgevingsverordening....' k
---	-----	--------------	--

9

5.2

Speelvoorziening

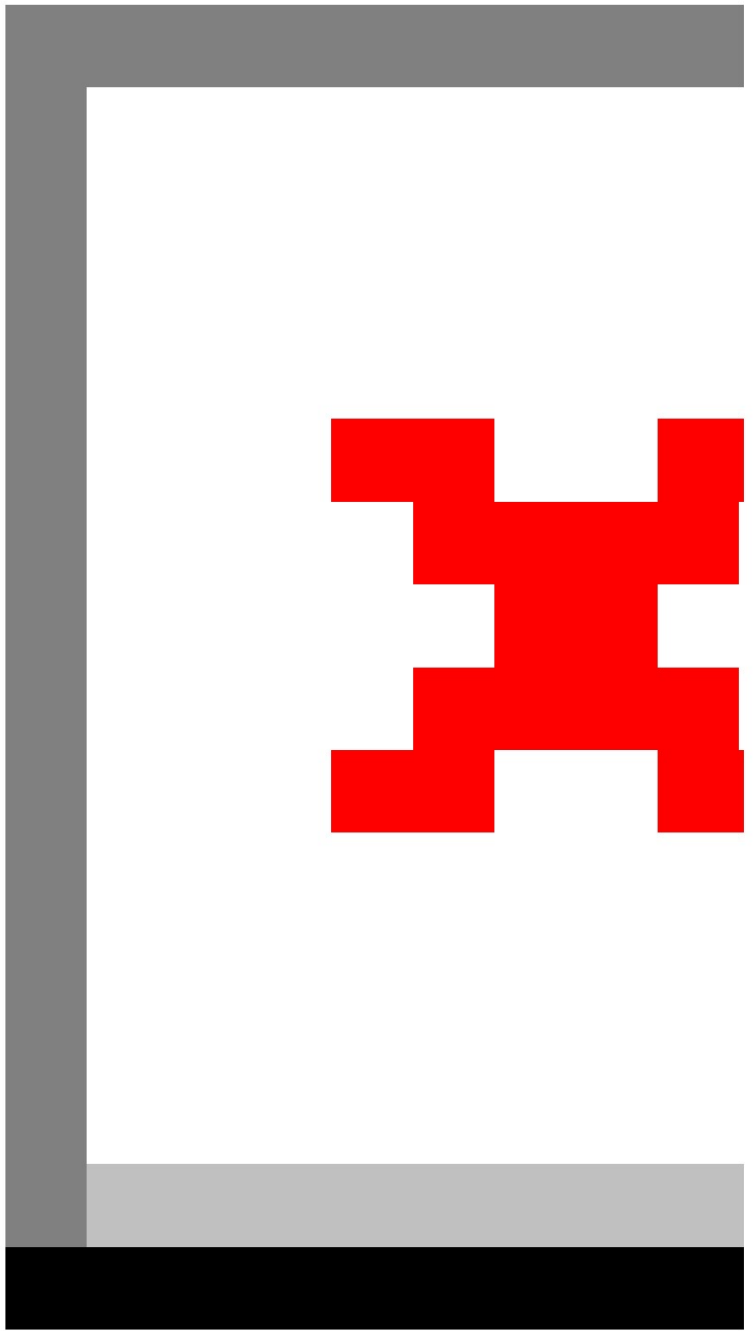
Aanvulling: De ontwikkelaars leggen geen speelvoorzieningen hiervoor vrijgehouden, zodat de gemeente dit na oplevering speelvoorzieningen gelden de volgende aanwijzingen :

- De speelvoorziening

9	5.5	Overige	Aanvulling: Er zal tijdig worden overlegd met de netbeheerder komen. Is dat het geval, dan dient er in overleg met de netbeheerder te worden overlegd met de netbeheerder van het 10 kV-station (elektriciteitshuis). In basis geldt
12	7	Klimaat en Duurzaamheid	Energetisch 4e - > Faciliteer (vervallen: zorg voor) voldoende laadpunten ontwikkelen afhankelijk van de bereidheid om te investeren
12	7	Klimaat en Duurzaamheid	KAN zouden we laten vervallen. Toch een <u>vraag/opmerking</u> : Klimaatadaptief 5e - > Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op het riool. Vraag: houdt de gemeente Altena hieraan vast? Er zijn gemeenten waar het blijkt dat het vuilwaterriool onvoldoende doorstroomt en regenwater niet kan worden afgevoerd.

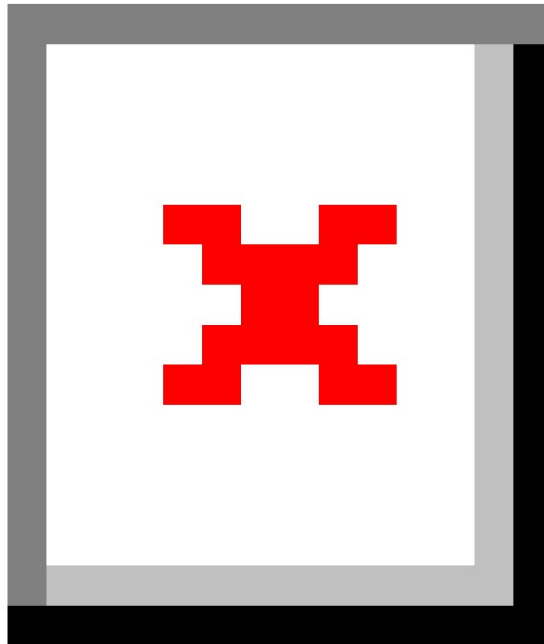
2. (Voorlopige) planning

1.

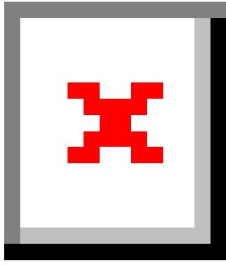


3. Verharding/watercompensatie

Op Google Maps is goed te zien waar op onze plot al bestaande verharding is. Dit nemen wij t.z.t. in de berekeningen mee.



Tot de 26e.



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