

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

Verzonden: 22-01-2024 10:45

Aan: [redacted] <[redacted]@hauz.nl> ,

[redacted] <[redacted]@landvanaltena.nl) <[redacted] <[redacted]@landvanaltena.nl)> ,

[redacted] <[redacted]@hetnet.nl ,

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

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

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

[redacted] Buro SRO <[redacted]@buro-sro.nl>

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

Onderwerp: overleg Ons Laant vrijdag 26 januari

Goedemorgen,

Volgens afspraak hebben we **vrijdagochtend a.s. 10.00 – 11.00 uur** een overleg in **de raadzaal van het gemeentehuis** in [redacted]

AGENDA

1. Opening, mededelingen en vaststelling agenda
2. Stand van zaken samenwerking
3. Concept-Nota van Uitgangspunten (bijgevoegd)
 - Let op: binnen de gemeente wordt in het kader van de Omgevingswet gewerkt aan een standaard, waarin alle ruimtelijk relevante uitgangspunten (incl. HIOR) juridisch gaan landen in de structuur van het Omgevingsplan. Dit door de Raad vast te stellen document (planning maart) vormt de basis, die we ontwikkelaars meegeven aan het begin van een project om tot een verkaveling te komen.
 - T.a.v. H 3: Het college heeft voor de woningbouwcategorieën, zoals die in de Woonvisie zijn opgenomen, de prijspeilen voor 2024 vastgesteld (zie bijlage). Voor de doelgroepenverordening heeft het college besloten het bedrag aan te passen. Het genoemde bedrag in de doelgroepenverordening van €355.000,- is voor 2024 vastgesteld op €390.000.
4. Hoe verder t.a.v. integrale planontwikkeling
 - t.o.v. schetsontwerp maart 2023 werken aan 'nieuw' vlekkenplan/schetsontwerp met de ruimtevragers: woningcategorieën, watercompensatie, infrastructuur, ontsluitingen, openbaar groen, etc.
 - Het verder concretiseren van het plan kan dan aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten m.b.t. het Omgevingsplan.
5. Rondvraag en sluiting

Tot de zomer zijn de volgende projectgroepen ingepland:

26 februari

25 maart

22 april

27 mei

24 juni

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



Gemeente
Altena

Nota van Uitgangspunten

Woningbouwontwikkeling Ons Laant Nieuwendijk



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig	4
2.1 Ligging en analyse	
2.2 Stedenbouwkundige visie	4
2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	
3. Woningbouwprogramma	7
4. Verkeer	7
5. Groen & openbare ruimte	9
5.1 Groen	10
5.2 Speelvoorziening	10
5.3 Afval	10
5.4 Brandveiligheid	10
5.5 Overige	11
6. Klimaat, Water & riolering	12
7. Duurzaamheid	14
Bijlagen	16

Auteur:  J
Datum: januari 2024
Zaaknummer:
Versie: Concept

J Inleiding

Dit document geeft de uitgangspunten weer voor de uitwerking van de woningbouwontwikkeling op het voormalige volkstuinterrein Ons Laant en een naastliggend perceel in **J**

Historie

De woningbouw ontwikkeling rondom de voormalige volkstuinen is inmiddels afgerond (Westerhei). Woonstichting Land van Altena heeft de gronden van de volkstuinvereniging gekocht en met de voormalige gemeente Werkendam al verkenningen uitgevoerd over de herontwikkeling van het perceel voor woningbouw. Daarbij zijn ook de 2 naastgelegen percelen betrokken.

Plangebied

Het project is een woningbouwontwikkeling in de kern Nieuwendijk. Het gebied is een uitbreidingslocatie midden in het dorp tussen de Singel-Kildijk-Griendstraat. Het plangebied omvat de volgende kadastrale percelen van

- Woonstichting Land van Altena (eigenaar voormalige volkstuinen)
- Aria Vastgoedontwikkeling (optie tot koop t.a.v. 2 naastgelegen percelen)

Partijen hebben maart 2023 een gezamenlijk principeverzoek ingediend.



De gemeente heeft 3 percelen in eigendom voor het realiseren van ontsluitingen:

1. Volwaardige ontsluiting op de Singel
2. Langzaam verkeersontsluiting op de Singel
3. Volwaardige ontsluiting op de **J**

De eigenaren van een aantal kleinere percelen wensen geen verandering in het huidige gebruik en bestemming. In de stedenbouwkundige visie wordt een doorzichtige gegeven naar een mogelijke toekomstige aansluiting van deze percelen op de huidige woningbouwontwikkeling.

Projectgrens

De effecten van deze gebiedsontwikkeling reiken verder dan het plangebied. Er moet aansluiting gevonden worden bij de huidige omgeving. Hoe worden de ontsluitingen uitgevoerd op de bestaande wegen en paden? Wat betekent de wateropgave voor de bestaande watergangen?

Procedure

Om woningbouw te realiseren dient de bestemming van het plangebied aangepast te worden. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat deze woningbouwontwikkeling via de nieuwe procedure voor het omgevingsplan doorlopen dient te worden.

Leeswijzer

Dit document omschrijft de uitgangspunten voor de uitwerking van de nieuwbouwontwikkeling en is opgedeeld in een aantal thema's. Per thema wordt het vigerend beleidskader vermeld welke van toepassing is. Vervolgens worden per thema de belangrijkste uitgangspunten uitgelicht.

De gemeente Altena is continu bezig met het actualiseren en het ontwikkelen van (nieuw) beleid om in te spelen op de veranderende maatschappij. Ontwikkelingen dienen dan ook altijd te voldoen aan vigerend beleid. Het is dus van belang om bij langlopende ontwikkelingen te beoordelen of de beschreven beleidskaders nog steeds van toepassing zijn. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de ontwikkelende partij, de gemeente Altena kan geenszins aansprakelijk worden gesteld.

Status

De Nota van Uitgangspunten is richtinggevend voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling.

Niet alleen de gemeente is hierin bepalend, ook andere overheidsorganisaties zoals het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio, hebben hierin een belangrijke stem. De Nota is niet vrijblijvend, alleen in goed overleg en met een deugdelijke motivering en onderbouwing kan op onderdelen van beleid afgeweken worden.

2. Stedenbouwkundig

2.1 Ligging en analyse

De locatie is centraal gelegen in het dorp Nieuwendijk en is in gebruik als weiland. Rondom het plangebied liggen vooral grondgebonden eengezinswoningen. De locatie wordt omsloten door achtertuinen van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de zijde van De Singel en de Kafappel. De woningen aan de singel zijn overwegend vrijstaande woningen bestaande uit een bouwlaag en kap. De twee-onder-een-kap woningen aan de Kafappel bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Gestapelde bebouwing bevindt zich in de directe omgeving op de hoek van De Singel en de Kafappel. Hier staat een appartementengebouw van vier bouwlagen en een kap. Op de hoek van de Griendstraat en de Prins Irenelaan staat een appartementengebouw van drie bouwlagen en kap. Aan de zuidzijde bevindt zich een waterplas en historische Kildijk. De oostzijde wordt begrenst door diepe achtertuinen en een grasland.



2.2 Stedenbouwkundige visie

De visie zoekt aansluiting bij de kwaliteiten van Nieuwendijk om van daaruit te werken aan een toekomstbestendige uitbreiding van het dorp. De centrale ligging in het dorp en de aanwezige waterloop aan de zuidkant van het plangebied zijn goede kwaliteiten. De waterloop wordt benadrukt door een nieuwe uitlopen hiervan als centraal element in het plan in te zetten. Er wordt zo een verwijzing gemaakt naar het oorspronkelijke krekenslandschap. Dit creëert niet alleen extra woonkwaliteit, maar het water kan met groen/natuur worden gekoppeld aan bestaande water- en groenstructuren. Dit is ook gunstig voor klimaatadaptatie en de biodiversiteit.



De invulling van de locatie moet ook ruimtelijk goed worden ingepast ten opzichte van de omringende woningen. Dit begint met een logische aansluiting op de

achtertuinten van de bestaande woningen. Door het spiegelen van de bebouwing aan De Singel en de Kafappel ontstaat ruimtelijk samenhang met de omringende bebouwing en een duidelijke rand richting het centrale groengebied. De hoogte van de bebouwing sluit tevens aan op de bestaande woningen. In de centrale groene ruimte in het midden van het plangebied is er ruimte voor verschillende bijzondere woongebouwen in het groen. Door dit te koppelen aan het water en natuur ontstaat er een parkachtige omgeving waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Bij de woongebouwen is het van belang om deze in volume en hoogte goed af te stemmen op de omgeving.

De ontsluiting vindt plaats via de vrijgelaten ontsluitingspunten aan De Singel en aan de Griendstraat. Binnen het plangebied liggen de wegen om de centrale groene ruimte. Het parkeren gebeurt zo min mogelijk in de groene centrale ruimte, zodat hier het parkachtige karakter behouden blijft.



2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de visie zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

Bebouwing

- De bebouwing aan de rand is in samenhang met de bestaande bebouwing vormgegeven, maar

verschilt duidelijk van de oudere woningen aan de Kildijk om dit historische lint te respecteren.

- De rijwoningen en 2-onder-1-kap woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een kap.
- De rijwoningen bestaan uit een rij van maximaal vijf woningen.
- De rij- en 2-onder-1-kap woningen wisselen elkaar af.
- De bebouwing in de centrale groene ruimte bestaat uit bijzondere woongebouwen, zoals appartementen en rug-aan-rug woningen.
- De bijzondere woongebouwen zijn in samenhang ontworpen, met dezelfde bouwstijl. Een gebouw op een zichtlocatie krijgt een verbijzondering.
- Het bebouwingspercentage van de centrale groene ruimte bedraagt maximaal 20%
- In de centrale groene ruimte zijn maximaal 6 bijzondere woongebouwen toegestaan waarbij de oppervlakte van een woongebouw maximaal 500 m² BVO mag bedragen.
- De woongebouwen liggen verspreid en verspringend ten opzichte van elkaar waarbij de afstand tussen woongebouwen minimaal 10 m bedraagt.
- De bouwhoogte van de bijzondere woongebouwen varieert waarbij maximaal twee gebouwen van drie bouwlagen met kap of terugliggende laag zijn toegestaan. De overige gebouwen zijn maximaal twee bouwlagen met kap of terugliggende laag. De locatie en inpassing van de hoogste gebouwen hiervan wordt afgestemd op de omgeving waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het historische en kleinschalige karakter van de Kildijk.

Groen en water (zie H5)

- Water en groen wordt gekoppeld aan bestaande structuren, om versnippering tegen te gaan en biodiversiteit te versterken en vergroten.
- De centrale groene ruimte functioneert als een parkachtig gebied waar spelen, ontmoeting, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling centraal staat.

- Het groen in de straatprofielen is een verlengstuk van de centrale groene ruimte waardoor in het gehele plangebied een samenhangende groenstructuur ontstaat.

Ontsluiting en parkeren (zie H4)

- Gebruik maken van de doorgangen in de Singel en de Griendstraat voor de ontsluiting van het plangebied.
- Parkeren zo min mogelijk ten koste van de centrale groene ruimte door optimaal gebruik te maken van wegen bij de situering van parkeerplaatsen en zo dicht mogelijk bij de bebouwing te plaatsen.
- Parkeren zo mogelijk ondergronds op te lossen in een bij voorkeur halfverdiepte parkeerkelder zodat de gebouwen op een plint in het park komen te staan (= gunstig voor privacy begane grond).
- Bij parkeren op maaiveld deze inpassen met groen (bijv. bomen en hagen).

De stedenbouwkundige visie legt tevens de basis voor een eventuele vervolgentwikkeling aan de oostzijde. Hier ligt een mogelijkheid de rand met grondgebonden woningen verder aan te vullen en daarmee de omlijsting van de centrale groene ruimte af te ronden (zie afbeelding hieronder).



de inrichting van de openbare ruimte op basis van de Nota van Uitgangspunten / Handleiding Inrichting Openbare Ruimte.

Toewijzingsbeleid

De toewijzing van bouwgrond en nieuwbouwwoningen zal geschieden via loting. Daarnaast moet de bouwgrond of nieuwbouwwoning eerst lokaal aangeboden worden. De procedure staat omschreven in de 'RIB - Toewijzingssystematiek uitgifte bouw kavels en nieuwbouwwoningen'.

Doelgroepenverordening

Op de nieuwbouwwontwikkeling is de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena' van toepassing. Middels deze verordening worden de prijzen voor sociale koopwoningen, sociale huur en middeldure huur voor een langere periode vastgelegd waardoor ze beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroep.

3. Woningbouwprogramma

Vigerend beleid:

1. Woondeal
2. Woonvisie 2021-2025 Gemeente Altena
3. RIB - Toewijzingssystematiek uitgifte bouw kavels en nieuwbouwwoningen
4. Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Altena

Woningbouwprogramma

Op grond van de woondeal wordt voor het gehele plangebied uitgegaan van

- 30% sociale huur
- 40% betaalbare koop
- 30% duur/vrije invulling

Aantallen en woningtypes

Uitgegaan wordt van de realisatie van een gevarieerde woonwijk met verschillende woningtypes voor uiteenlopende doelgroepen, aansluitend bij de behoefte in Nieuwendijk.

Hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden is moeilijk aan te geven omdat dat afhankelijk is van de invulling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en

4. Verkeer

Vigerend beleid:

1. Nota parkeernormen Altena d.d. 15 december 2020
2. Uitrittenbeleid Gemeente Altena 2023
3. HIOR gemeente Altena
4. Mobiliteitsvisie 2040

Leefbaarheid De verkeersstructuur dient bij te dragen aan de beperking van geluidhinder, emissies en trillinghinder.

Infrastructuur Goede structuur voor voetgangers, mensen met een beperking en fietsers met het omliggende gebied en in de wijk.

Inrichting voldoen aan richtlijnen voor een erftoegangsweg (30 km/h weg). Dit betekent dat de rijbaan 5,00m breed is en de breedte van het voetpad minimaal 1,80 meter (excl. kantopsluiting) is; De breedte van een enkelzijdig fietspad is minimaal 1,80 meter en de breedte van een dubbelzijdig fietspad is min. 3,50 meter, exclusief kantopsluiting. Bij de kruisingen dient er rekening gehouden te worden met een boogstraal van 6 meter. Ontwerpen zodat achteruit rijden van vrachtverkeer niet nodig is, wat betekent dat vrachtverkeer een lusje kan maken in de wijk.

Informatie over de verdere technische uitwerking, zoals de afmetingen van de parkeervakken, de rijbanen en de voetpaden, staat omschreven in de *'HIOR gemeente Altena'*

Verkeersveiligheid Doelstelling is aan te sluiten bij de landelijke doelstelling van Duurzaam Veilig en het SPV.

Parkeren

Parkeren wordt in de wijk zo veel mogelijk uitgevoerd op het woonperceel of in parkeerkoffers. Haakse parkeervakken zijn 2,50m breed x 5,00m lang exclusief opsluiting. Langsparkeervakken zijn 2,00m breed en 6,00m lang exclusief opsluiting.

Om de verkeerskundige effecten en de balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod te bepalen zijn de volgende

kencijfers en normen uit de *'Nota parkeernormen Altena'* van toepassing:

Type woning	Norm per woning
Huis, vrijstaand	2.5
Huis, twee-onder-een-kap	2.5
Huis, tussen/hoek	2
Huis, sociale huur	1.5
Appartement duur	2
Appartement midden	2
Appartement goedkoop	1.5
Kamerverhuur, zelfstandig per kamer	1
Kamerverhuur, studenten per kamer	0,3
Serviceflat, per woning	1
Kleine éénpersoonswoning <60m ²	1

Voor parkeren op eigen terrein van de woningen gelden de volgende uitgangspunten.

Parkeer-voorziening	Theoretisch aantal parkeerplaatsen	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	Oprit minimaal 5.0m lang en 2.5m breed
Lange oprit zonder garage	1	Oprit minimaal 10.0 m lang en 2.5m breed
Dubbele oprit zonder garage	1.7	Oprit minimaal 5.0m lang en 5.0m breed
Garage zonder oprit	0.0	
Garagebox	0.0	
Garage met enkele oprit	1.0	Oprit minimaal 5.0m lang en 2.5m breed
Garage met lange oprit	1.0	Oprit minimaal 10.0m lang en 2.5m breed
Garage met dubbele oprit	1.7	Oprit minimaal 5.0m lang en 2.5m breed
Parkeerplaats in openbare parkeergarage	1.0	

Parkeerplaats in afsluitbare parkeergarage	0.7	Alleen gecombineerde verkoop met woning toegestaan
Parkeerplaats op openbaar parkeerterrein	1.0	
Parkeerplaats op afsluitbaar parkeerterrein	0.7	Alleen gecombineerde verkoop met de woning toegestaan.

Bereikbaarheid brandweer en afvalinzameling

Zie hiervoor de paragrafen 5.3 en 5.4

In het omgevingsplan dient er een parkeerbalans te worden opgesteld.

Uitritten

Voor de uitritten bij de woningen gelden de volgende uitgangspunten:

Breedte uitrit enkel perceel: 3.0m breed

Breedte uitrit dubbel perceel: 4.5m breed

Ontsluiting

Er wordt uitgegaan van drie ontsluitingen:

1. Volwaardige ontsluiting op de Singel. Deze kruising dient als een gelijkwaardige kruising te worden ingericht.
2. Langzaam verkeersontsluiting op de Singel. Deze aansluiting dient gelijkwaardig te worden ingericht.
3. Volwaardige ontsluiting op de Griendstraat. Deze aansluiting dient gelijkwaardig te worden ingericht.

Ter plaatse van de aansluiting op de Singel en de Griendstraat moet rekening worden gehouden met verkeerskundige aanpassingen. Gemeentelijk zijn schetsen voor deze aansluitingen ontworpen. Deze dienen bij het ontwerp van de inrichtingstekening verder worden uitgewerkt.

Verkeersonderzoek

In het omgevingsplan dient ook een verkeerskundige onderbouwing te worden toegevoegd, waarin de toename van het aantal verkeersbewegingen wordt benoemd en de effecten op het onderliggende wegennet.

5. Groen & openbare ruimte

Vigerend beleid:

1. HIOR gemeente Altena
2. Interim Omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

Bovenstaande beleidskaders zijn van toepassing op de inrichting van het groen en de openbare ruimte in de nieuwbouwwijk. Ontwerp en realisatie dient altijd in overleg te gaan met het team Ruimtelijk Beheer van gemeente Altena. De *'HIOR gemeente Altena'* is een belangrijk handboek voor de inrichting van de openbare ruimte. Naast ontwerpcriteria staan hierin ook de civiel technische uitvoeringscriteria in vermeld. In het algemeen wordt gestreefd naar een duurzame, toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte evenals het zoveel mogelijk beperken van het verhard oppervlak.

Onderstaand zijn per onderdeel een aantal belangrijke uitgangspunten uitgelicht:

5.1 Groen

- Uitbreidingsplannen voldoen aan de vaste eis van minimaal 20% openbaar groen. De groenstructuur moet aansluiten op bestaande groenstructuren (Raadsbesluit september 2019 betreffende Ontwerp Omgevingsvisie Altena 2019);
- De Interim Omgevingsverordening is van toepassing en betreft een verplichte kwaliteitsverbetering landschap, in de vorm van landschappelijke inpassing en kwaliteitsgroen in de wijk. Als dit niet mogelijk is mag dit een fondsstorting (1%) worden, mits goed onderbouwd.
- Aansluiten op de landelijke uitgangspunten voor een Klimaat Adaptieve en Natuurinclusieve gebiedsontwikkeling (KAN).

5.2 Speelvoorziening

- De speelvoorziening wordt gecombineerd met groen (natuurlijk spelen);
- Veiligheidsnormen en toe te passen materialen conform het WAS;
- Duidelijke afgrenzing van omgeving en veilig inrichten;

- De speelvoorziening voor kinderen fungeert ook als ontmoetingsplek voor volwassenen;
- Het is niet wenselijk om de speelplek te integreren in een wadi aangezien val dempende ondergronden gebruikt worden zoals bijvoorbeeld: boomschors, kunstgras, rubberen gietvloeren. Deze materialen zijn niet geschikt om vaak onder water te staan;
- De materialen zijn duurzaam, onderhoudsvriendelijk en vandalismebestendig.

5.3 Afval

- Elke grondgebonden woning krijgt 3 minicontainers (groen, grijs, blauw) ter beschikking welke worden aangeleverd door de gemeente. De containers worden op ophaaldagen langs de straat gezet en geleegd;
- Appartementencomplex voorzien van ondergrondse restafval containers op eigen terrein. Inzameling van GFT gebeurt met bovengrondse rolcontainers;
- De opstelplaatsen voor de containers worden afgestemd met de afvalinzameldienst;
- Plastic wordt via haken aan de lichtmasten aangeboden. De gemeente voorziet de lichtmasten van haken.

5.4 Brandveiligheid

- Bij de ontsluiting en inrichting van de wijk dient rekening gehouden te worden met bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid (inclusief opstelplaats en keermogelijkheden) voor blusvoertuigen;
- Toetsingskader Ruimtelijk advies – n.a.v. Regelgeving: Bouwbesluit 2012 en Handboek Bluswater-voorziening en Bereikbaarheid (NVBR). Het toetsingskader is een momentopname en kan door de brandweer periodiek bijgesteld worden. Afstemming met de brandweer over de op te stellen standaard is noodzakelijk. Daarnaast hanteert de brandweer ook normen voor doodlopende wegen. Bij ontwerpen van een wijk of woongebied moet de brandweer al vroeg betrokken worden.;
- Regelgeving: Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en

Specialismespreidingsplan juli 2011
Brandweer Midden- en West Brabant).

5.5 Overige

- In het stedenbouwkundig ontwerp moet in overleg met de netbeheerder, ruimte gereserveerd worden voor 10 kV stations (elektriciteitshuizen). In basis geldt dat per 50 woningen één station benodigd is met een ruimtebeslag van 5 bij 8 meter.
- Nutsgebouwen zorgvuldig inpassen in de openbare ruimte.

6. Klimaat, Water & riolering

Vigerend beleid:

1. HIOR gemeente Altena
2. Beleidsvisie Riolering en Water Altena (2017)
3. Waterschap Rivierenland (Keur)
4. Ontwerpregels Wadi's van Stichting Rioned

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van riolering en water is opgenomen in de *'Beleidsvisie riolering en water Altena'*, door de drie gemeenteraden vastgesteld op 19 december 2017 en de *'HIOR gemeente Altena'*. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante uitgangspunten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Gemeente Altena hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent in ieder geval dat:

- Te dempen wateroppervlak (m²) 1 op 1 moet worden gecompenseerd in de vorm van open water;
- Alle toename van verharding moet worden gecompenseerd.
- De trits 'vasthouden - bergen - vertraagd afvoeren' moet worden gehanteerd (vast peil hanteren);
- Wanneer meer wordt gedaan dan het bovengenoemde wordt op basis van het huidige beleid bijgedragen door de gemeente;

Mogelijk vereist de gebiedsontwikkeling aanvullende onderzoeken en adviezen. Dit dient vooraf afgestemd te worden met team Ruimtelijk Beheer.

Watercompensatie

Er geldt een compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties voor het toevoegen van verhard oppervlak.

Voor het bepalen van de watercompensatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Kavel vrijstaande woningen	70% verhard oppervlak
Kavel 2-onder 1 kap woningen	80% verhard oppervlak
Kavel rijtjeswoningen	90% verhard oppervlak

- Verharding van de wegen en parkeerplaatsen in openbare/gemeenschappelijke grond dient hierbij opgeteld te worden. Let hierbij op dat half verharding wordt gerekend als 100% verhard;
- Bestaande verharding mag in mindering worden gebracht op de nieuwe verharding;
- De benodigde m³ waterberging als compensatie dient te worden uitgerekend volgens de regels van het waterschap. Dit betekent:
 - o 436 m³ waterberging per ha toename verharding bij compensatie in open water of,
 - o 664 m³ per ha toename verharding bij compensatie in ondergrondse berging of een wadi.
- Taluds worden niet meegerekend als waterberging, tenzij dit natuurvriendelijke oevers zijn;

Compensatie in open water of een wadi binnen het plangebied heeft de uitdrukkelijke voorkeur van zowel gemeente Altena als Waterschap Rivierenland. Hiervan mag alleen afgeweken worden als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is. In dat geval kan gekeken worden naar waterberging buiten het plangebied maar wel binnen hetzelfde peilgebied of ondergrondse waterberging.

Gevolgen omgeving

Er mag geen wateroverlast ontstaan bij de omliggende percelen vanwege ophoging van de wijk en dempen/ omleggen watergangen. Daarnaast veroorzaakt de ontwikkeling geen schade aan de bodem- en het grondwatersysteem en waar mogelijk wordt het natuurlijk systeem hersteld.

Watergangen

Voor de realisatie van open water in het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuw aan te leggen open water dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande of vroegere waterstructuren (water als ordenend principe);
- Ook kan dit gebruikt worden om een natuurlijk buffer te vormen tussen nieuw

- en bestaand gebied waarmee direct eventuele hoogteverschillen opgevangen worden;
- Watergangen vereisen een onderhoudsstrook welke vrij toegankelijk moeten zijn voor onderhoudsmachines:
 - o A-watergang – min. 5 meter breed (tweezijdig)
 - o B-watergang – min. 4 meter breed (één zijde);
- Benodigde breedte bij particuliere onderhouds- en beschermingsstroken langs het water conform eisen Waterschap Rivierenland en daarop aanvullend de HIOR voor gemeentelijke onderhoudsstroken;
- Extra aandacht is vereist voor inlaad plaatsen voor maaiboten wanneer deze vanwege de omvang van de watergangen met een maaiboot onderhouden moeten worden. Dit vraagt om extra ruimtebeslag;
- De ambitie van gemeente Altena is om 50% uit te voeren in natuurlijke oevers. Indien dit niet mogelijk is dient uitgegaan te worden van 35%;
- Ontwerp van watergangen conform uitgangspunten van Waterschap Rivierenland aangaande bodembreedte, waterdiepte en taludhellingen;
- Gemeente Altena stelt extra eisen aan de waterdiepte (minimaal 1 meter diep) en de taludhelling (1 op 3);
- Plaatsing van bomen ten opzichte van taluds van watergangen conform uitgangspunten Waterschap Rivierenland (WT 10 algemene regels behorende bij de Keur) en aanvullend HIOR;
- Drooglegging ten opzichte van as rijbaan 1,20 meter conform HIOR (bepaalt mede de benodigde ruimte voor taluds);
- Het uitgangspunt is een gescheiden rioolstelsel (regenwater en afvalwater), tenzij regenwater in overleg op een andere wijze af te voeren is (infiltratie of oppervlakkig);
- Rioolstelsel dient zodanig gedimensioneerd te worden dat bij de normbui 09 (op de langere termijn) geen 'hinder' optreedt. Dit kan gevolgen hebben voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Riolering niet situeren onder asfaltverharding, kabels en leidingen;
- Minimale afstand tot bomen bedraagt 2,50 m;
- Rioolgemaal en besturingskast zo situeren dat er veilig en in goede arbeidsomstandigheden aan het gemaal of de besturing gewerkt kan worden;

Wadi

Voor het ontwerpen en realiseren van wadi's zijn andere regels van toepassing dan voor open water.

Hiervoor gelden de ontwerpregels van Stichting Rioned. Onderstaand een aantal belangrijke uitgangspunten:

- Taludhelling 1 op 5 of flauwer (HIOR),
- Diepte maximaal 40 cm met een waterdiepte van maximaal 30 cm;

7. Klimaat en Duurzaamheid

Altena wil in 2046 CO₂ neutraal zijn. Daarnaast streven wij naar een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk en willen we toekomstgericht en in harmonie met de natuur bouwen. Juist bij nieuwbouwprojecten liggen er kansen om dit goed en kosten-efficiënt vorm te geven. Onderstaande uitgangspunten zijn gebaseerd op onze ambities en gelden bovenop de wettelijke normen.

Energetisch

- De woningen worden aardgasvrij uitgevoerd;
- De woningen dienen minimaal te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw); Gemeente Altena streeft ernaar om strenger dan de norm te bouwen, voorbeelden: ENG (Energie Neutraal Gebouw) of NOM (Nul Op de Meter);
- Maak de verlichting in de openbare ruimte energie-neutraal;
- Zorg voor voldoende laadpunten voor elektrisch vervoer.

Milieubelasting en circulariteit

- De MPG (Milieu Prestatie Gebouw) voor nieuwbouwwoningen bedraagt maximaal 0,8. Gemeente Altena streeft naar een lagere MPG.
- Wij vragen aandacht voor circulair bouwen en de keuzes in materialisatie:
 - o Vermindering van het gebruik van materialen;
 - o Het vermijden van materialen die grote negatieve impact op het milieu hebben;
 - o Het vermijden van gecombineerde materialen (moeilijk te recyclen/ hergebruiken);
 - o
- Wij vragen u bij de werkzaamheden in en rond het plangebied zoveel mogelijk te sturen op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot. Bijvoorbeeld door middel van het gebruik van elektrisch materieel en het beperken van transportbewegingen.

Klimaatadaptief

Aansluiten op de landelijke uitgangspunten voor een **Klimaat Adaptieve** en

Natuurinclusieve woningbouw (KAN). In het plan moet aandacht besteed worden aan maatregelen om de belasting op het bestaande regenwaterriool te verminderen en hittestress tegen te gaan. Hierbij valt te denken aan:

- Waterberging in het groen (wadi) of ondergronds indien een wadi niet mogelijk is;
- Toepassing van groene daken met een goede opbouw qua substraatlaagdikte, zodat ze duurzaam zijn en niet uitdrogen en ook flink water kunnen vasthouden;
- Toepassing van groene gevels;
- Voldoende inheemse schaduwgevende beplanting/bomen;
- Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op het gemengde/vuilwaterriool;
- Aandacht voor het juiste vloerpeil van de nieuwbouwwoningen.

Natuur inclusief

- Het plangebied ligt in het groen. We willen bouwen in harmonie met de omgeving en met de natuur en daarbij de biodiversiteit bevorderen door:
 - o Bestaande bomen moeten zoveel mogelijk behouden blijven (inpassen in het plan);
 - o Diversiteit in (inheemse) beplanting en bomen aanbrengen;
 - o De locatie kwalitatief vergroenen door aanplant van nieuw groen in robuuste plantvakken.
- Aan de te bouwen woningen / appartementen in het plangebied moeten de volgende voorzieningen worden getroffen:
 - o Vogelvide voor huismus onder de dakpannen;
 - o Neststenen voor huismus, gierzwaluw en zangvogels aan/in de gevels;
 - o Vleermuiskasten in de gevels;
 - o Insectenhotelstenen in de gevels.

NL Greenlabel

De ambitie van gemeente Altena is om bij een gebiedsontwikkeling vroegtijdig de duurzaamheidsambities in beeld te brengen en dit vervolgens gedurende het proces te

borgen en meetbaar te maken. NL
Greenlabel is een handige systematiek die
hiervoor uitermate geschikt is. Elementen
die betrokken worden zijn o.a. energie en
klimaatbestendigheid, bodem en water,
circulariteit, biodiversiteit en mens en
omgeving.

Bijlagen

Deze nota van Uitgangspunten bevat geen bijlagen. Desgewenst worden documenten - waarnaar in de nota wordt verwezen - separaat toegestuurd.

Prijspeil Woningbouwcategorieën 2024

	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Sociale koop	Middeldure koop laag	Middeldure koop hoog	Dure koop
Woonvisie (prijspeil 2023)	Tot €879,66	€ 879,66 - €1000	€1000 en hoger	Maximaal €348.000*	€348.000 - €435.000**	€435.000 - €575.000	€575.000 en hoger

* 80% van de NHG-grens

** = NHG 2024

Indexatie berekening/basis van indexatie eind 2023

Sociale huur	Liberalisatie grens
Middeldure huur	Ondergrens gebaseerd op liberalisatiegrens. Daarnaast is de bovengrens afgestemd op het nieuwe puntenstelsel. Het puntenstelsel wordt uitgebreid van 141 naar 187 punten, waardoor meer woningen een maximale huur mogen hebben van € 1000.
Dure Huur	Ondergrens gebaseerd bovengrens van middeldure huur
Sociale Koop	Ondergrens gebaseerd 80% van NHG grens (NHG € 435.000)
Middeldure koop laag	Bovengrens gebaseerd op NHG 2024.
Middeldure koop hoog	Bovengrens gebaseerd op ondergrens dure koop.
Dure koop	Bedrag van 2023 is niet geïndexeerd met CPI. Reden hiervoor is dat als deze categorie geïndexeerd wordt met CPI dan ontstaat de mogelijkheid om 45% van een woningbouwproject te realiseren met woningen boven de €600.000,-. Dit is niet wenselijk.

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