

Gemeente Altena
T.a.v. de heren [redacted] en [redacted]
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

T: 088 - 0902000
E: info@grondzakendienstencentrum.nl
W: www.grondzakendienstencentrum.nl
KVK 17180929
BTW no. 814708286 B01
Rabobank de Liemers 1804.19.625

Datum: 13 februari 2024
Onderwerp: advies inzake ontsluiting glastuinbouwbedrijf Middenweg 5

Geachte heren [redacted] en [redacted], beste [redacted] en [redacted],

Naar aanleiding van het overleg van d.d. 19 januari 2024 bij [redacted] [redacted], waarbij aanwezig, [redacted] [redacted] en zijn adviseur [redacted] [redacted] en namens de gemeente Altena, [redacted] [redacted] (wethouder), [redacted] [redacted] (projectleider civiele techniek) en [redacted] [redacted] (grondverwerving), is ons gevraagd te adviseren over een mogelijke alternatieve ontsluiting van het perceel op de Middenweg. Onderstaand treffen jullie onze bevindingen aan.

Algemeen:

Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden in het kader van het project fietspad Middenweg bij [redacted] [redacted]. Hierbij komen een aantal aandachtspunten naar voren vanuit de zijde van [redacted] [redacted]. Aangaande de genoemde punten kan worden geconcludeerd dat deze deels technisch oplosbaar zijn. Hierbij dient de vraag te worden gesteld of de gemeente dit in het kader van volledige schadeloosstelling voor haar rekening dient te nemen. [redacted] [redacted] heeft de wens uitgesproken om tot een integrale oplossing te komen waarin in dit specifieke geval maatwerk is vereist.

In beginsel is onderhavig voorstel ter tafel gekomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het laden en lossen van vrachtverkeer in de nieuwe situatie vanuit de Kammetweg brengt volgens [redacted] [redacted] [redacted] verkeersonveilige situaties te weeg. Indien er een ontsluiting aan de Middenweg zal worden gerealiseerd, zal er substantieel beter overzicht zijn voor vrachtverkeer welke achterwaarts het erf op dient te manoeuvreren om te kunnen laden en lossen bij het adres Middenweg 5. Verkeerskundig is dit overigens nog niet getoetst binnen het project.

Gezien de mogelijke oplossing deels buiten de strekking van het te realiseren werk gelegen is, echter wel te combineren, adviseren wij u nader over de voor- en nadelen hiervan. Het betreft de realisatie van een ontsluiting op de Middenweg van het glastuinbouwbedrijf huisnummer 5. In dit kader is een tweetal (in de basis) vergelijkbare oplossingen geschetst, waarvan één voorziet in de zienswijze zoals betoogd door [redacted] [redacted] welke nader wordt benoemd als optie 1 'reconstructie'. Het alternatief betreft een vereenvoudigde uitwerking van de reconstructie en wordt nader benoemd als optie 2.

Optie 1 reconstructie:

Voor het realiseren van een ontsluiting op de Middenweg dient een reconstructie van het (voor)erf plaats te vinden bij het glastuinbouwbedrijf van [REDACTED] [REDACTED]. Allereerst zal in dit geval, het waterbassin dienen te worden geamoveerd om ruimte te creëren voor een nieuwe ontsluiting. Deze ontsluiting zal kunnen worden gerealiseerd in vergelijkbare omvang kijkende naar de bestaande situatie. Tevens dient de aanwezige opstal van ca. 180 m² (8 m¹ x 22,5 m¹) welke nabij de glasopstand is gesitueerd te worden geamoveerd en hoeft op aangeven van de eigenaar niet te worden gereconstrueerd. Voor de handhaving van de waterhuishouding van de glasopstand dient het huidige bassin in vergelijkbare omvang terug te keren op het erf. Indien de huidige afstand van het talud van het bassin tot aan de Middenweg van ca. 6 m¹ wordt gehandhaafd, resteert er voldoende ruimte op het erf, zonder dat de glasopstand wordt geschaad, om het bassin op het resterende te reconstrueren. De lengte en breedte van het bassin zullen beperkt wijzigen, echter zal dit niet af doen aan de functionaliteit van het werk.

Baten:

Het voorgestelde voorziet in de mogelijkheid te ontsluiten via de Middenweg, zodat er geen achteruitrijdende bewegingen op de Kammetweg meer noodzakelijk zijn. Binnen het voorstel zouden eveneens een aantal andere pijnpunten worden getackeld. Vereiste in deze is wel, dat een rioolaansluiting dient te worden gefaciliteerd. In deze optie zou eventueel ook rondgereden kunnen worden, zodat er helemaal niet meer achteruit hoeft te worden gereden, zoals uitgewerkt in optie 2.

In de kostenspecificatie is geen rekening gehouden met lagere kosten voor het project i.v.m. het niet te hoeven onderduikeren over een lengte van ca. 45 m¹ parallel aan het bassin. Alsmede de kosten voor het aanbrengen van een haag of hekwerk ter hoogte van het huidige waterbassin.

Kosten:

Het verplaatsen van de ontsluiting zal gemoeid gaan met relatief hoge uitvoeringskosten. Dit betreffen kosten welke aanvullend zijn aan de schadeloosstellingscomponenten welke zien op de ontneming ter plaatse van de tuin van de eigenaar. De kosten zijn gelegen in: het amoveren van het huidige bassin, het amoveren-, en de waarde van de met asbest gedekte opstal, het aanvullen en egaliseren van het voorerf, het aanbrengen van erfverharding waaronder het aanbrengen van een forse puinlaag t.b.v. het maken van een onderlaag, het aanbrengen van verharding, de aanleg van een nieuw bassin alsmede het aansluiten van de bestaande waterhuishoudkundige aansluitingen. Tot slot dienen de gerealiseerde werken opnieuw te worden aangeheeld en zullen voorzieningen als een nieuwe toegangsdam en riolering dienen te worden aangelegd. Uitgangspunt is dat deze laatste twee posten in het werk door de gemeente worden meegenomen.

In de aangehechte bijlagen, zijn een verbeelding van de te amoveren werken, een verbeelding van de beoogde reconstructie van het voorerf en een kostenspecificatie opgevoerd (bijlagen 1, 2 en 3).

Optie 2:

Optie 2 zal eveneens voorzien in een ontsluiting op de Middenweg. In onderhavig geval, zal de uitwerking sec voorzien in een ontsluitingsweg, welke van beperktere omvang zal zijn gezien de functie als hoofdentree voor laden en lossen aan de noordzijde van de woning in stand zal blijven (onder voorbehoud dat het technisch mogelijk is dat vrachtverkeer kan rond rijden) en laad- en losactiviteiten aan voorgenoemde zijde van de woning kunnen worden voortgezet.

Baten:

Het voorgestelde in laatstgenoemde optie voorziet in de mogelijkheid rond te kunnen rijden op het erf, zodat er helemaal geen achteruitrijdende bewegingen noodzakelijk meer zijn. Binnen het voorstel zouden echter wat minder pijnpunten worden getackeld, daartegenover staat wel dat het bassin en de opstal kunnen worden gehandhaafd en derhalve fors minder kosten zullen worden gemaakt.

De uitvoeringskosten voor het onderduikeren over een lengte van ca. 45 m¹ parallel aan het bassin zullen in stand blijven, alsmede de kosten voor het aanbrengen van een haag of hekwerk ter hoogte van het huidige waterbassin (ook in onderhavig geval niet in de kostenspecificatie meegewogen).

Kosten:

Het verplaatsen van de ontsluiting zal in deze optie gemoeid gaan met fors lagere uitvoeringskosten (in dit geval eveneens aanvullend aan de schadeloosstellingscomponenten). De kosten zijn gelegen in: het ontruimen van een gedeelte van de tuin, het aanbrengen van erfverharding waaronder het aanbrengen van een forse puinlaag t.b.v. het maken van een onderlaag en het aanbrengen van verharding. Tot slot dient het erf aan de voorzijde te worden aangeheeld en zullen voorzieningen als een nieuwe toegangsdam en riolering dienen te worden aangelegd. Uitgangspunt is dat deze laatste posten in het werk door de gemeente worden meegenomen.

In de aangehechte bijlagen 4 en 5, zijn een verbeelding van de beoogde entree op het voorerf en een kostenspecificatie opgevoerd.

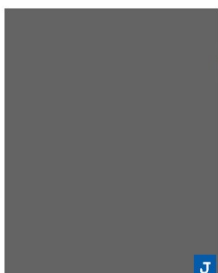
Resumerend:

Vanuit vergoeding van volledige schadeloosstelling, waarop de eigenaar recht heeft, zullen de meer kosten voor het realiseren van een ontsluiting op de Middenweg niet gedekt kunnen worden. Derhalve zal het bij een dergelijke keuze betekenen, dat er sprake is van stijgende kosten voor de uitvoering van het project in beide gevallen. De kosten bij optie 1 zullen fors hoger zijn ten opzichte van optie 2, de voorgestelde mogelijkheden voorzien beiden in vergelijkbare (mogelijke) verkeersveiligheid verbetering, anderzijds zullen bij optie 2 minder pijnpunten worden weggenomen. De gemeente zal een afweging dienen te maken of deze kostenstijging op weegt tegen de voordelen.

Tot slot betreft het een raming van kosten voortkomende uit het aanpassen van de bedrijfssituatie. Nader dient te worden bepaald welk gedeelte van de kosten voor rekening van [redacted] J [redacted] J zullen zijn, i.v.m. een verbeterde bedrijfssituatie alsmede een economisch voordeel in verband met het verkrijgen van nieuwe voorzieningen voor oude voorzieningen. Dit zal uiteraard in de onderhandelingen kunnen worden ingebracht.

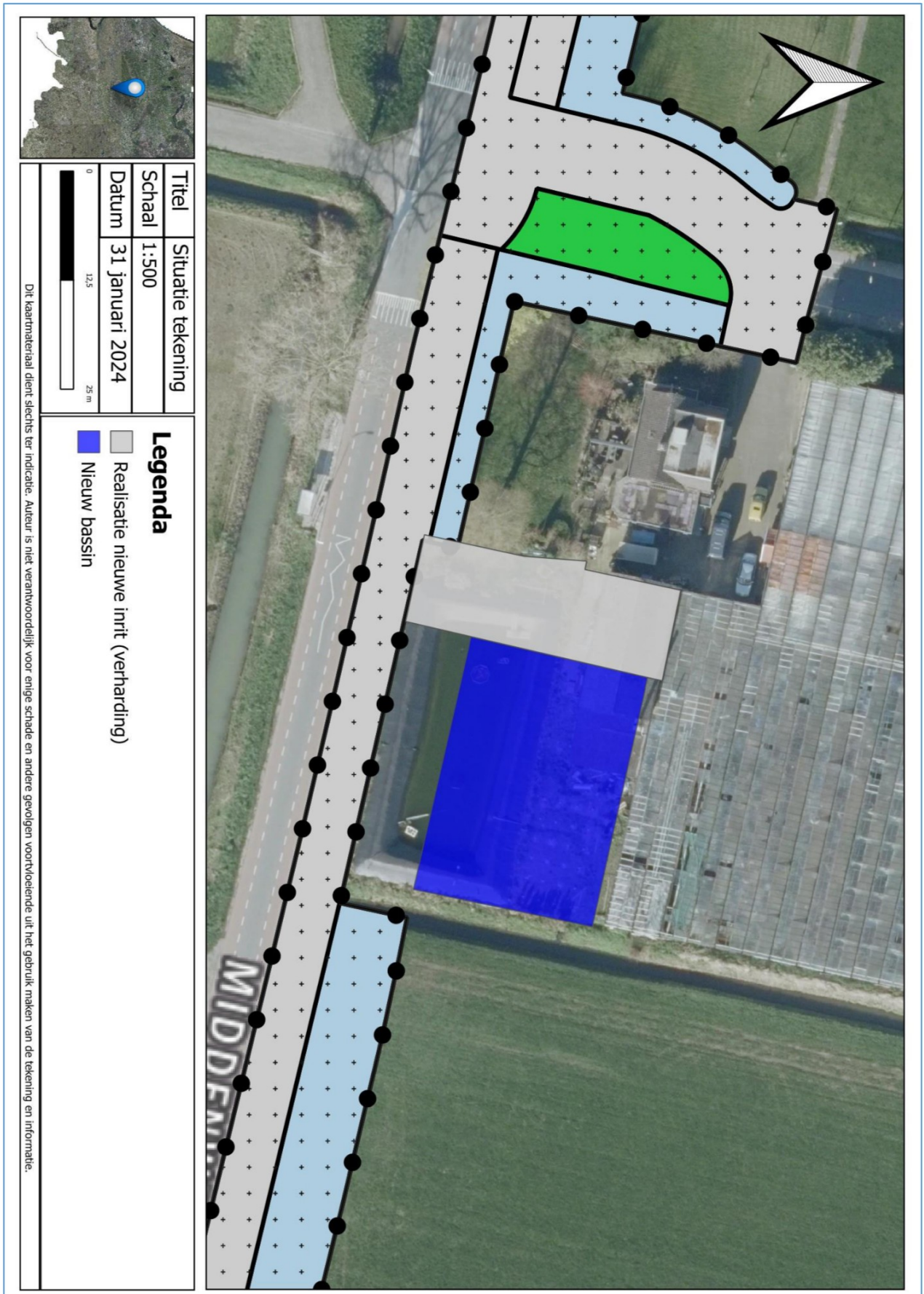
Ervan uitgaande jullie bij deze voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
Grondzaken Dienstencentrum

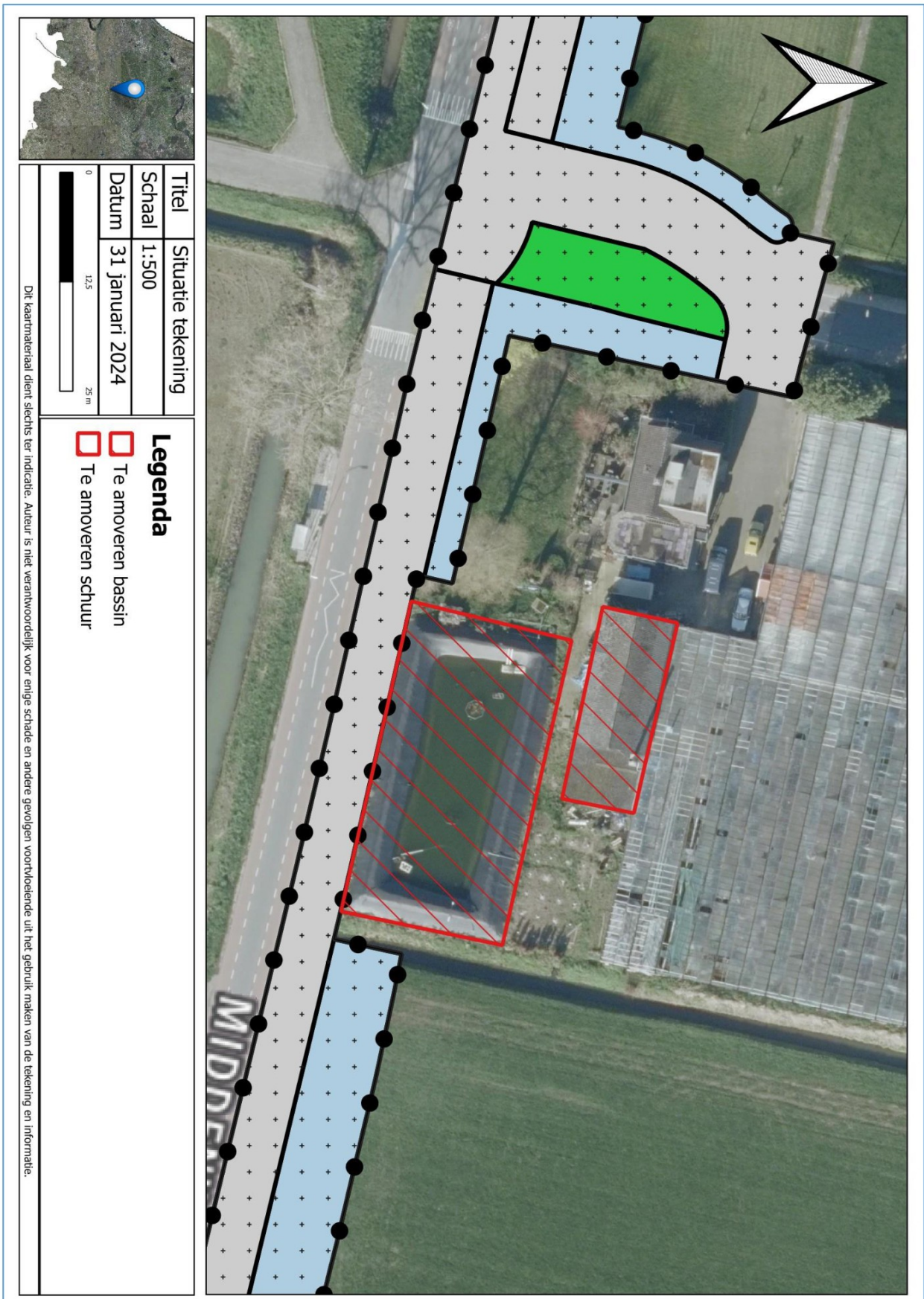


- Bijlage 1. Verbeelding beoogde reconstructie voorerf
- Bijlage 2. Verbeelding te amoveren werken
- Bijlage 3. Kostenspecificatie optie 1
- Bijlage 4. Verbeelding aanpassing voorerf optie 2
- Bijlage 5. Kostenspecificatie optie 2

Bijlage 1. Verbeelding beoogde reconstructie voorerf



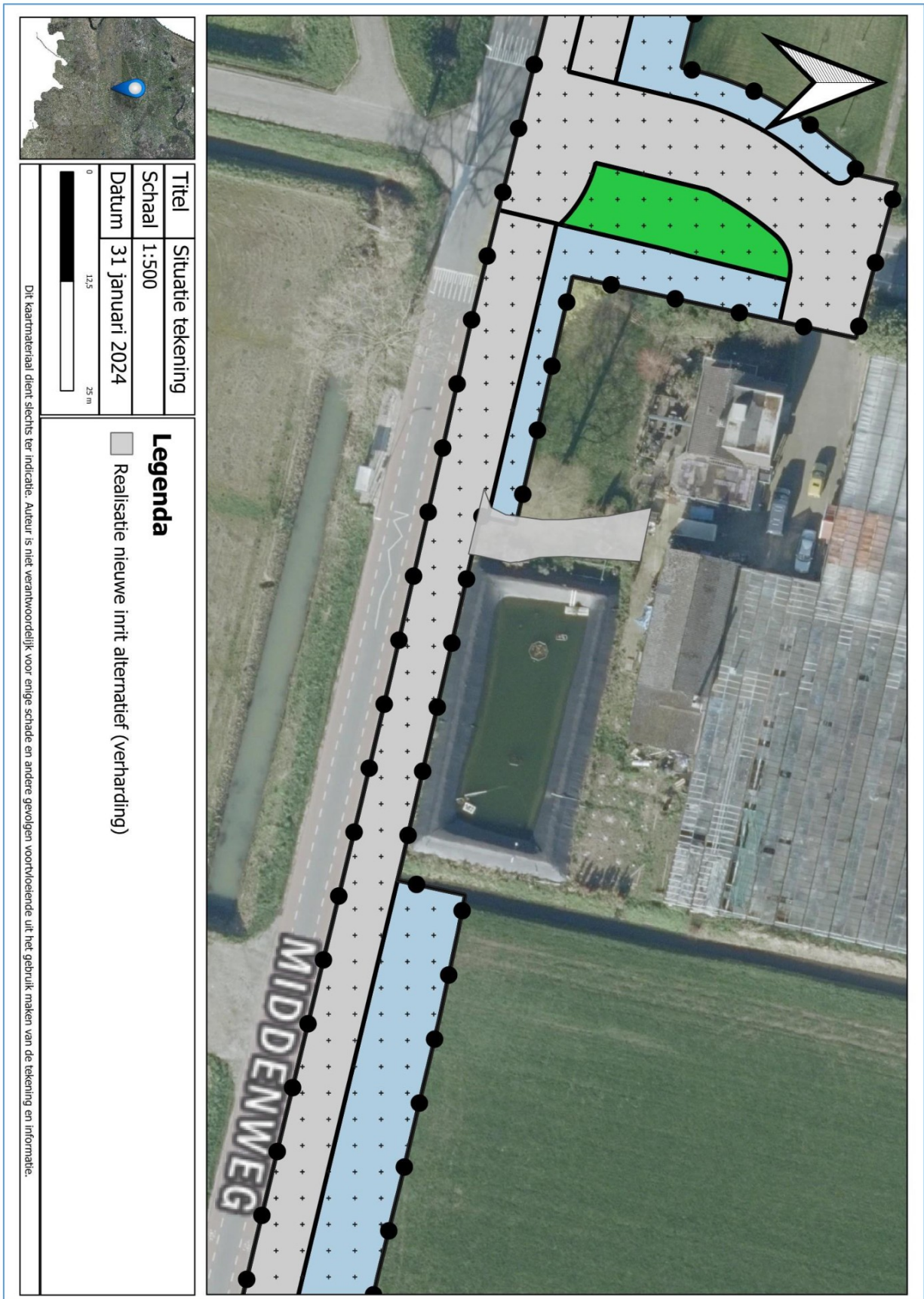
Bijlage 2. Verbeelding te amoveren werken



Bijlage 3. Kostenspecificatie

Begroting kosten realisatie ontsluiting Middenweg huisnummer 5				
Kosten	<u>m2</u>	<u>euro per m2</u>	<u>Subtotaal</u>	<u>Totaal</u>
Vergoeden opstal	180	€ 100,00	€ 18.000,00	
<u>Sloopkosten:</u>				
Verwijderen bassin	650	€ 10,00	€ 6.500,00	
Verwijderen schuur	180	€ 30,00	€ 5.400,00	
Saneren asbest	198	€ 30,00	€ 5.940,00	
Aanvullen, egaliseren en onvoorzien			€ 5.000,00	
<u>Overige kosten:</u>				
Leges/ kosten gemeente			€ 2.500,00	
Aanleg nieuwe inrit, inclusief aanbreng en fundering etc.	320	€ 80,00	€ 25.600,00	
Aanleg bassin inclusief aansluiting bestaande leidingen			€ 27.500,00	
Overige terreininrichting			€ 7.500,00	
Onvoorzien	10%		€ 8.594,00	
Totaal				€ 112.534,00
Totaal afgerond:				€ 115.000,00

Bijlage 4. Verbeelding aanpassing voorerf optie 2



Bijlage 5. Kostenspecificatie optie 2

Begroting kosten realisatie ontsluiting Middenweg huisnummer 5				
Kosten				
<u>Sloopkosten:</u>	<u>m2</u>	<u>euro per m2</u>	<u>Subtotaal</u>	<u>Totaal</u>
Ontruimen gedeelte tuin	150		€ 2.500,00	
<u>Overige kosten:</u>				
Leges/ kosten gemeente			€ 1.000,00	
Aanleg nieuwe inrit, inclusief aanbreng en fundering etc.	100	€ 95,00	€ 9.500,00	
Overige terreininrichting			€ 4.000,00	
Onvoorzien	10%		€ 1.450,00	
Totaal				€ 18.450,00
Totaal afgerond:				€ 20.000,00

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