

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 6 mei 2024 13:57
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: Opmerkingen onderbouwing Frontrunners
Bijlage(n): Opmerkingen ruimtelijke onderbouwing RO.docx

Goedemiddag [REDACTED],

Het neerpennen van onze opmerkingen duurde iets langer dan verwacht, maar bij deze de opmerkingen/vragen vanuit RO op de ruimtelijke onderbouwing. We constateerden o.a. ook nog dat het hele duurzaamheidsaspect onbenoemd is terwijl dat wel als aandachtspunt is meegegeven in de principebrief destijds.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Altena

Beleidsmedewerker Omgeving | Team Omgeving & Vastgoed

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk

Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

www.gemeenteAltena.nl

Algemene opmerkingen

- In de tekst wordt benoemd dat er congressen, conferenties en bijeenkomsten worden gegeven. Dit sluit qua functie meer aan op een evenementengebouw dan op een religiegebouw. Dit moeten we ook als uitgangspunt hanteren.
- Aantal mensen: 1750, 1775 of 2000+? Hoeveel personen gaat het nou eigenlijk om? Documenten moeten eenduidig zijn.
- Het duurzaamheidsaspect ontbreekt in de onderbouwing. Natuurinclusief bouwen, zonnepanelen, etc.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op pagina 2 wordt gezegd dat er is gezocht naar een nieuwe locatie, maar is het in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet duidelijk hoe en waar is gezocht naar een nieuwe locatie. Dit moet onderbouwd worden. Dit zou passen op bladzijde 10, bij de uitwerking van de Ladder.

2.1 Bestaande situatie

"In de huidige toestand is geen economisch rendabele horeca-exploitatie mogelijk". Waar blijkt dit uit en wie heeft dit aangegeven? Dit kan helpen met de uitwerking van de Ladder.

2.2 Nieuwe situatie

- Er wordt niet gezegd wat de verdeling en frequentie is van de (nieuwe) activiteiten. Bovendien zijn de 'wat' en 'wanneer' onduidelijk. De beschrijving van de activiteiten moet dus worden uitgebreid. Ook met het oog op de uit te voeren onderzoeken.
- Waaruit blijkt dat de voorgestelde uitstraling "passend wordt geacht in de omgeving"? (3e alinea)
- Is de tweede uitweg aan de noordoostzijde, aansluitend op de parallelweg, verkeerskundig gewenst? Of is het handiger om ook op de grotere weg aan te sluiten? Kortom: de verkeerssituatie dient goed bekeken te worden.

Beleidskader

- Concluderende kopjes ontbreken. Wat is de doorwerking van het beleid op het plan?

3.1 Rijksbeleid

- Uitleg van de NOVI kan meer uitgebreid worden.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

- De Ladder staat in de SVIR, dat is ook rijksbeleid. De kopjes kloppen dus niet.
- Vraag voor juristen, over kopje **Parkeerterrein**: "onbenutte planologische mogelijkheden mogen in een nieuw plan worden opgenomen zonder dat daarvoor de laddertoets doorlopen hoeft te worden." Is dat in dit geval ook zo, aangezien de indeling van het parkeerterrein wel gaat veranderen?
- Onder Nieuwbouw, punt 1: er staat dat de organisatie is gegroeid, maar staat de groei in verhouding tot de omvang van dit plan? Dat moet meer (cijfermatig) onderbouwd worden. Wat is nou precies de (regionale) behoefte?
- Onder Nieuwbouw, punt 3: Onderbouwing alternatieve locatie spreekt zichzelf tegen. Er staat dat alternatieve locaties niet beschikbaar waren, maar dat ze ongeschikt waren als gevolg van het ontbreken van

voldoende parkeerplaatsen. Ze waren niet geschikt omdat ze niet beschikbaar waren, lijkt mij.

- Onderbouwing alternatieve locatie is ook te kort. Er wordt gesteld dat er onderzoek is gedaan, maar dit wordt niet toegelicht. Het is onvoldoende onderbouwd hoe, wat en waar ze gekeken hebben. Het regionale ruimteaanbod is onvoldoende uitgewerkt (trede 2 van de Ladder). In hoeverre sluiten ze bijv. ook aan bij gemeentelijke ambities of kansen/problemen vanuit locatie zelf (al dan niet met verwijzing?)

3.3 Provinciaal beleid

- Waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie? Conclusie ontbreekt ook.
- De redenering voor de omgevingsverordening is te summier. Hoe is het gesteld met de omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering enzovoorts (art. 3.5 t/m 3.8 IOV, al dan niet met verwijzingen naar elders in de onderbouwing)

3.4 Gemeentelijk beleid

- Ook hier mist de conclusie met betrekking tot het voorliggende plan.
- De tekst is gekopieerd uit de omgevingsvisie, hier staan fouten in. Dit moet worden aangepast.
- Onder de beleidsvisie riolering en water Altena ontbreekt ook de conclusie.

4.3 Bodem

- Onderzoek is wel of niet noodzakelijk, op grond van dit stuk is dat niet helder.
- Is het aanvullende bodemonderzoek al wel getoetst door de gemeente?

4.4 Water

- Eventueel neerleggen bij collega van Water: er wordt gezegd dat het oostelijk deel van het parkeerterrein aangelegd wordt met toepassing van een kunststof constructie met een grasraster. Dit wordt in de tekst aangemerkt als onverhard terrein. Is dit niet gewoon halfverharding? En moet dat dan niet gewoon volledig gecompenseerd worden? In dit geval zou de rekensom niet meer kloppen. *Zie hiervoor ook de opmerking van waterschap antwoordbrief principeverzoek.*

4.9 Verkeer en Parkeren

- In de onderbouwing staat op blz. 6 expliciet dat er o.a. evenementenruimten met een totale capaciteit van max. 1750* bezoekers te hebben en staat op blz. 2 congressen en conferenties. Ondanks de duidelijke link met religie vraag ik mij af of het wel uitsluitend een 'religiegebouw' is. Mijns inziens moeten we wellicht het standpunt hanteren dat we de parkeernorm voor een 'Evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw' moeten toepassen en die ook als bedrijfscategorie uit de parkeerkencijfers van het CROW moeten hanteren.

Volgens mij heb je dan een parkeernorm van 8,5 pp per 100m² bvo en klopt die berekening niet. Als gevolg is er een groot tekort aan parkeergelegenheid die op eigen terrein moet worden opgelost. (NB: ze noemen het bij, gebrek aan beter, op blz. 26 zelf ook een evenementenhal t.a.v. Geluidsnormen).

- *: onduidelijk of dit de juiste capaciteit is. Vergunning gaat uit van 1775, de tekeningen laten nog meer zien (2000+).
- In de tabellen staat dat er 1698m² kantoorfunctie wordt gerealiseerd. In het aanvraagformulier staat veel minder. Graag eenduidig maken. Idem voor opslag.
- De tabel klopt mede daardoor niet, waardoor het worst-case scenario ook niet klopt.
- Ten aanzien van verkeersbewegingen: ze gaan uit van 1750 zitplaatsen * 0,15 behoefte op een locatie die met het OV slecht bereikbaar is. Is deze CROW-norm wel realistisch, als we het toch als een evenementenhal zien?
- Wat zou een piekmoment betekenen voor het kunnen bereiken van het dorp door hulpdiensten?
- Andere vervoersmiddelen ontbreken. Parkeren met fietsen, busverkeer, vrachtverkeer.

4.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

- De dichtstbijzijnde woning wordt aangepast, maar de daarna meest nabijgelegen woning niet.

Hoofdstuk 5

- Er ontbreekt een verslag van de inloopavond. Is dit wel een representatieve weergave?
- Is er gesproken met naastgelegen bedrijven?

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