

Van: "[redacted]"
Verzonden: vrijdag 17 januari 2025 15:20
Aan: "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>; "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>; "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>; "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>; "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: RE: 250116 verslag tav fort Kraaiveld

Dag [redacted] en dames,

[redacted], ik ben verbaasd actiepunten op mijn conto te zien, want gi meende ik een "nee" gehoord te hebben op mijn vraag of er nog huiswerk voor mij was.
Ik heb in groen mijn opmerkingen in jouw overzicht gezet hieronder.

Gr.,

Van: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Verzonden: vrijdag 17 januari 2025 15:22
Aan: [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>; [redacted] <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: 250116 verslag tav fort Kraaiveld

Hoi dames,

Ik heb even aan paar zaken op een rij gezet n.a.v. ons overleg gisteren.

1. [redacted] – **transport**

[redacted] heeft hem gebeld met de mededeling dat hij voor zijn bouwtransport gebruik kan maken van de openbare weg.

[redacted] wijst op een verbodsbord voor bouwverkeer. Het geplande transport is met 3 weken uitgesteld.

Actie: zie mail [redacted] met adviesvraag aan Verkeer

[redacted] belt [redacted] later nog terug i.v.m. het geplande transport.

We hebben het nog gehad over hoe jammer het zou zijn als [redacted] met zwaar verkeer over een net opgeknapt Oudbroek zou rijden.

Vraag is wat er eerder zal zijn: zijn zwaar transport óf opgeknapt Oudbroek. Het vermoeden is het zwaar transport.

Als dat zo is, dan zou het zwaar transport Oudbroek verder kunnen beschadigen. Maar wat kun je daar qua aansprakelijkheid mee gezien de huidige staat van Oudbroek.

Als Oudbroek eerder is opgeknapt, dan zou de mogelijkheid bestaan om hem aansprakelijk te stellen voor schade door zijn zwaar transport.

Dan moet het wel geconstateerd worden.

2. [redacted] – **bezwaar**

[redacted] heeft 17 februari zitting van de bezwaarschriftencommissie, waarbij het verschil van inzicht aan de orde komt of de woning van [redacted] is opgeleverd.

Dit is relevant i.v.m. de consequenties die [redacted] eraan verbindt in relatie tot de verplichtingen van [redacted] en gemeente op grond van de realisatie overeenkomst 2015.

Actie: [redacted] heeft realisatieovereenkomst aan [redacted] verzonden.

[redacted] informeert ons over de uitkomst van de commissie, beslissing op het bezwaar.

3. [redacted] / [redacted] **BV**

a. [redacted]

Dit is op basis van een anterieure overeenkomst uit 2019 en staat feitelijk los van de hoofdzaak.

Gemeente kan factuur versturen, maar dit is bij FIN voorlopig nog even 'on hold' gezet.

b. **Bouwweg en Iris Vlinderpad**

[redacted] heeft op basis van de verkoopovereenkomst bouwhekken geplaatst bij [redacted]. De bewoners richten hun tuin in. Vrachtverkeer is niet meer mogelijk.

De verdere uitwerking om de bouwweg fysiek op te heffen en het Iris Vlinderpad door te trekken zit nog in de ontwerp-fase en loopt via ATAB en [J]

Actie: 'lopend' overleg [J] – ATAB

Er loopt nog geen overleg over het omzetten van de bouwweg naar verlenging van het Iris vlinderpad.

Initiatief daarvan ligt overigens bij [J] (en/of [J])

c. Oudbroek

Aanvankelijk is [J] gehouden aan de realisatieovereenkomst, te weten zorg dragen voor herstel.

Hierover heeft ook overleg plaats gevonden waarbij ook aanvullende wensen vanuit de gemeente zijn ingebracht.

[J] heeft het nu weer over vragen t.a.v. een extra voetpad en zegt dat men Oudbroek alleen gaat herstraten.

21 november 2024 heb ik van [J], namens [J], een voorstel gekregen voor het herstellen van Oudbroek, incl. de aansluiting naar het Forteiland.

13 december 2024 heb ik vanuit Altena een reactie teruggestuurd met opmerkingen. Daarin zat idd ook een opmerking over de wenselijkheid van een voetpad langs een 30 km weg. Echter: "waar mogelijk".

Ik heb na het terugsturen van de opmerkingen helemaal niets meer vernomen. Niet van [J], niet van [J]

Volgens mij gaan te toetsen stukken normaliter heen en weer en zoek je mekaar op wanneer er wat (grotere) vraagtekens zijn.

Dat is blijkbaar niet de overlegstructuur die [J] kiest.

Zo loopt het steeds met het Forteiland; dán is er actie vanuit [J] en vliegen wij mee en vervolgens komt het stil te liggen en horen wij er niets meer van. Dan zegt [J] dat het niet wordt overgedragen en dan toch maar weer wel.

Ik wacht af waar [J] mee gaat komen.

[J] gaf aan dat de bepaling in de realisatie overeenkomst is opgenomen toen er nog geen sprake was van een bouwweg. Toen die er later kwam is waarschijnlijk verzuimd de bepaling t.a.v. Oudbroek er uit te halen.

Deze laatste zin is een aanneme die ik (niemand) niet kan verifiëren noch bevestigen.

Binnen de gemeente zouden er nog (financiële) mogelijkheden zijn om Oudbroek op te knappen.

Ik heb geen zicht op wanneer dat vanuit Wegbeheer op de planning staat en in welke mate zij Oudbroek zouden herstellen.

Ik heb ook geen idee in hoeverre hier vanuit Wegbeheer financiële middelen voor beschikbaar zijn.

Actie [J] en [J]

- Nakoming verplichting nader bezien (zie 3.e.)

Hier zou juridisch iets over gezegd of uitgezocht worden irt "redelijkheid & billijkheid" van het artikel dat in de OVK is gebleven, terwijl gaandeweg voor een bouwweg elders is gekozen.

- In verlengde daarvan uitwerking voor Oudbroek via ATAB ook nader bezien

Zie mijn opmerking bij c. Oudbroek.

d. Woonrijpmaken Forteiland

- bouwvergunning van [J]

[J] stelt dat de gemeente het hem onmogelijk maakt het Forteiland woonrijp te maken cf. de HIOR. Dit i.v.m. de aan [J] verleende bouwvergunning in afwijking van beeldkwaliteitsplan.

Anderzijds heeft [J] teveel grond verkocht, o.a. aan [J], wat hem belemmert in het woonrijp maken.

Actie [J] graag nog juridische check op de vergunning om het standpunt (en een mogelijke financiële claim) van [J] te kunnen weerleggen.

- Openbaar gebied

Uitgangspunt is inrichting cf. HIOR en daarna overdracht aan de gemeente.

Idee is geopperd om het als besloten woongebied te beschouwen en het beheer anderszins te regelen, opties:

a. Via een VVE

Zie opmerking [J] over standpunt jurist. Een VVE kan dus alleen op vrijwillige basis en kan niet via de koopcontracten worden afgedwongen.

b. Via [J] (maar dan ook privaatrechtelijke afspraken t.a.v. verhaal kosten nodig).

Hoe relevant is het voor Altena om te weten hoe het "achter de poort" geregeld zou gaan worden?

Uitgangspunt vanuit Altena is steeds geweest én blijft: het vermoeden is dat inrichting volgens HIOR krap of niet haalbaar zal zijn. Het verzoek aan [J] is om te kijken hoe het zoveel mogelijk en zo goed mogelijk zou passen en dan kijken we vanuit Altena mee hoe acceptabel we de afwijkingen t.o.v. het HIOR vinden.

e. Realisatie overeenkomst 2015

[J]

Men wil om enkele (o.a. financiële) redenen komen tot een update van de overeenkomst en een finaal overleg waarbij het ingediende plan wel/niet goedkeuring krijgt.

- Gemeente

Wijzigingen realisatieovereenkomst vastleggen in een addendum cf. eerdere mail van [J] Voorleggen aan college.

Indien wijzigingen niet gewenst zijn kan Gemeente zich ook op standpunt stellen dat [J] overeenkomst na moet komen.

En als dat simpelweg niet mogelijk is? Dan zou [J] iets na moeten komen wat niet nagekomen kán worden. Dat zou dan zijn in het scenario dat de afwijkingen t.o.v. het HIOR te significant en dus onacceptabel zijn.

Actie [J] en [J] overleg regelen met [J] en daarna e.e.a. bestuurlijk terugkoppelen in a. een POHO en daarna mogelijk B&W besluit.

Zou dat dan een final-overleg zijn om te bepalen of we linksom of rechtsom gaan met [J]

Dus óf er gaat een passend/acceptabel voorstel komen voor ontwerp & uitvoering tbv overname door Altena.

Óf er wordt definitief afgesproken dat er niets wordt overgedragen.

Met vriendelijke groet,

[J]

[J] [J] <[J]>

Verzonden: maandag 13 januari 2025 07:37

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

CC: [J] <[J]@atabcivieletechniek.nl>

Onderwerp: Factureren Anterieure overeenkomsten 2019-2024

Beste [J] ook voor jou en je dierbaren gezondheid en voorspoed toegewenst voor 2025. Het is correct dat dit bedrag nog niet afgerekend is.

Het zou ook, zo lees ik terug, na gereedkomst worden afgerekend. Echter, op dit moment lijkt er geen beeld te komen wanneer we hier eindelijk eens

af geraken. Ik stel dan ook voor, omdat ons ingenieursbureau ATAB nu weer vragen krijgt over een extra voetpad van Oudendijk naar Oudbroek, om ons contract maar eens op zijn werkelijke inhoud te beschouwen.

Het is onmogelijk gebleken door verstrekte vergunningen door de Gemeente Altena om mijn afspraken tijdig na te komen.

Op dit moment blijkt volgens mijn jurist dat ik geen schijn van kans heb om bij fam. [J] nakoming van mijn contract met hen te eisen. Dit, omdat Gemeente Altena een omgevingsvergunning heeft verleend waarbij het vigerende beeldkwaliteitsplan aan de kant is gezet of niet in ogenschouw is genomen.

Als ontwikkelaar van deze ellende ben ik er nu wel helemaal klaar mee.

Ik ga de aansluiting naar Oudbroek alleen herstraten, meer haal ik niet uit de overeenkomst. De kosten rijzen de pan uit en worden elk jaar alleen maar hoger. Het jaar 2019 is reeds lang ingehaald door de harde werkelijkheid.

Het feit dat [J], daar gaat deze laatste [G] over, alsnog een halve bouwkael tot de hare kon maken heeft ervoor gezorgd dat het nog geen enorme verliespost is tot op heden.

De extra kosten die ik nu heb moeten maken om [J] blijvend aan te sluiten op een deugdelijke riolering vanwege de enorme belasting naast het riool door [J] en de verzakkingen die hij al heeft veroorzaakt door jarenlang met een open bemaling de ondergrond ter plaatse van de riolering te verweken zijn meer dan [G]

De stijging van de afwerking van de infrastructuur werken zijn sinds 2013 met zo'n 60% gestegen. Dit zou voor de eerste 6 jaar echter maximaal 7% geweest zijn, de overige percentages zijn ontstaan vanaf 2020.

Dit kon niemand voorzien maar het is wel een feit en tijd om nu de af te handelen. Daarbij is het niet overdragen van het terrein nog immer een vraag.

Ook de nakoming van een contract waarbij de fysieke einddatum ver is overschreden geeft m.i. ruimte voor een heroverweging.

Als de factuur nu al verzonden zal worden vanuit Gemeente Altena zal ik in ieder geval een tegenclaim, van een aanzienlijk hoger bedrag, neerleggen voor de schade die mij als ontwikkelaar door Gemeente Altena is toegebracht. Door aan fam. [J] vergunningen te verlenen die indruisen tegen onze gemaakte afspraken is deze ellende ontstaan. Dit wil ik niet maar vraag wel om enig begrip voor deze nare situatie die hierdoor is ontstaan en zou nu graag een finale bespreking van het ingebrachte voorstel willen plannen. We kunnen dit niet langer laten voortslepen.

[J] van ATAB maakt zich vrij om deze afspraak zelf op te volgen met mij.

Graag even overleg om een datum vast te stellen voor een finaal overleg waarbij het ingediende plan wel/niet goedkeuring krijgt.

Met vriendelijke groet,



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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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