

Project: 12 nieuwbouw woningen Koolmeespadaan en Dr. Esseveldlaan te Andel
 Onderwerp: Verslaglegging omgevingsdialog (geanonimiseerd)
 Datum: 9 mei 2023

Inleiding

Bouwlinie BV heeft herontwikkelingsplannen met de planlocatie aan de Dr. Esseveldlaan en Koolmeespadaan te Andel. De 8 bestaande woningen zijn reeds in 2021 gesloopt en in het nieuwe planvoornemen komen hier 12 nieuwbouwwoningen (6 huur- en 6 koopwoningen) voor terug. Het voornemen is deze woningen eind 2023/begin 2024 te realiseren. Voor een juiste ruimtelijke ordeningsprocedure wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd.

Ten gevolge van de toename van het aantal woningen (4) en de toepassing van een andere parkeernorm (voor koopwoningen t.o.v. huurwoningen) neemt het aantal parkeerplaatsen toe. Waren voorheen 12 parkeerplaatsen (parkeernorm 1,5/huurwoning) toegerekend aan de 8 aanleunwoningen, in het nieuwe geval zijn in het totaal (minimaal) 21 parkeerplaatsen vereist. Voor koopwoningen geldt immers een parkeernorm van 2. Hierdoor dienen er (minimaal) 9 parkeerplaatsen bij te komen.

Voor de nieuwe locatie van de uitbreiding van deze parkeerplaatsen hebben initiatiefnemer en de gemeente Altena overleg gevoerd. Hierbij zijn de (on)mogelijkheden in beeld gebracht voor parkeren aan de Langenhof, Dr. Esseveldlaan en Koningin Emmastraat. Na overleg met de gemeente is besloten de extra parkeerplaatsen aan te brengen bij de bestaande parkeerplaatsen aan het Koolmeespadaan. Zie onderstaande afbeelding waarbij de nieuwe parkeerplaatsen rood omkaderd zijn.



Om de parkeerbox symmetrisch uit te voeren, is het voornemen 10 (i.p.v. 9) nieuwe parkeerplaatsen te realiseren en het kunstwerk van Ton Koops te verplaatsen.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer stappen ondernomen om in overleg te treden met omwonenden. Zodoende heeft initiatiefnemer op 12 en 20 december 2022 brieven over het planvoornemen -met onder meer vorenstaande nieuwe situatietekening- gepost bij de adressen:

- Vinkenpad 2 t/m 14;
- Langenhof 22 t/m 26;
- Koningin Emmastraat 9 t/m 13.

De brief dat gepost is, is als bijlage achter deze verslaglegging gehecht.

Naar aanleiding van voornoemde brieven zijn er twee reacties binnengekomen. Respondent 1 heeft per mail (20 december 2022) en per telefoon (24 april 2023) gereageerd en aan respondent 2 heeft Bouwlinie BV een bezoek aan huis gebracht op 20 december 2022 en 20 april 2023. Voorts hebben er enkele emailwisselingen tussen partijen in het afgelopen halfjaar plaatsgevonden.

De bevindingen van deze respondenten staan hieronder geresumeerd:

Respondent 1

1. De gang van zaken bij de wijkrenovatie is niet geheel fair verlopen. Deze bewoners kochten hun woning in 2018 en de infrastructuur in de omgeving was al in 2017 aangepast met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in de buurt. De Romboutshoff en Bloesemhoff & Notenhoff werden na 2018 gebouwd en opeens werd de parkeerdruk groter. De parkeerdruk nam nog verder toe toen de tandartsenpraktijk er kwam en zelfs 2 parkeerplaatsen werden opgeofferd;
2. Nu worden 8 woningen gesloopt en komen er 12 woningen voor terug waardoor de parkeerdruk verder toeneemt;
3. "Recht" op vrij uitzicht bestaat niet, maar het is onwenselijk dat er parkeerplaatsen komen waar nu grasveld is gelegen bij de voordeur;
4. Oplossingen moeten gezocht worden door de nieuwe parkeerplaatsen te realiseren aan de Koningin Emmastraat;
5. Tegen de komst van de woningen is geen bezwaar.

Respondent 2

6. De parkeerdruk in de omgeving is erg hoog. Respondent 2 deelt dezelfde mening als respondent 1;
7. Daarnaast geeft respondent 2 aan dat het gebouw bij de tandartsenpraktijk mogelijk op de verdiepingen nog uitgebreid gaat worden met appartementen. De voorzieningen hiervoor (o.a. fundering en lift) zijn hiervoor al aangebracht gedurende de bouw. Indien deze appartementen er ook nog komen, zal de parkeerdruk verder toenemen;
8. Respondent heeft al parkeervakken aan de voordeur en van de uitbreiding van de parkeerplaatsen bij de parkeerbox hebben zij minder last. Het is wel jammerlijk dat er groenvoorziening hierdoor verloren gaat;
9. Nu worden 8 woningen gesloopt en komen er 12 woningen voor terug waardoor de parkeerdruk verder toeneemt;
10. In het weekend is de parkeerdruk minder groot en gaat het wel;
11. Er moeten meer parkeerplaatsen komen en zelfs meer dan 10 stuks.
12. Ten aanzien van aantal nieuwbouw woningen vindt de respondent dat er 8 seniorenwoningen terug gebouwd moeten worden i.p.v. 12 (kleiner) woningen voor een andere doelgroep (starters/kleine huishoudens);

13. Oplossingen voor parkeeruitbreiding kunnen ook gezocht worden aan de Langenhof, of Koningin Emmastraat;
14. Respondent zou graag willen dat de gemeente de huidige parkeerbalans van de buurt eens tegen het licht houdt;
15. Voorgestelde plek is wel logisch voor de parkeeruitbreiding aan het Koolmeespadaad.

Terugkoppeling omgevingsdialoog aan gemeente Altena

Initiatiefnemer heeft de gemeente Altena een terugkoppeling gegeven naar aanleiding van voornoemde bevindingen van omwonenden/belanghebbenden.

De gemeente Altena heeft vervolgens hier als volgt op gereageerd:

- a. Vergunning woningen boven tandartspraktijk. Deze vergunningsaanvraag is niet meer actueel. Hier hoeven de bewoners zich dus geen zorgen over te maken. Mocht dit toch weer actueel worden zal bij de vergunningsaanvraag voor dit project gekeken worden naar de parkeerbehoefte. Dit is voor nu dus niet relevant.
- b. Ten aanzien van alternatieve locaties uitbreiding parkeerplaatsen aan Koningin Emmastraat/Langenhof is intern overleg geweest met mobiliteit. De voorkeur gaat uit naar de beoogde oplossing in de parkeerkoffer langs het Koolmeespadaad. In de andere straten zou eventueel een mogelijkheid liggen, aangezien het op loopafstand van de nieuwe bebouwing ligt. Het is echter niet wenselijk om langs deze straten haaksparkeren toe te voegen. Dit i.v.m. verkeersveiligheid. Langsparkeren zou kunnen, maar de verwachting is dat hiervoor langs de Koningin Emmastraat bomen moeten wijken. Dit is niet wenselijk. Daarnaast zijn er langs de Langenhof al langspaarkeerplaatsen aanwezig, waardoor er daar (nagenoeg) geen parkeerplekken toegevoegd kunnen worden. Het is daarom logisch om de parkeerplaatsen in de parkeerkoffer langs het Koolmeespadaad te situeren.

Terugkoppeling reactie gemeente Altena aan bezwaarmakers

De overwegingen die ten grondslag liggen aan de locatie voor de nieuwe parkeerplaatsen (10 stuks) bij de parkeerkoffer aan het Koolmeespadaad zijn door initiatiefnemer overgebracht aan de respondenten. Indien deze respondenten hier geen genoegen mee nemen staat hun de weg vrij om bezwaar te maken tegen de nieuwbouwplannen bij de ter inzagelegging van de uitgebreide omgevingsvergunning.

Voor de goede orde is deze verslaglegging van de omgevingsdialoog -voor het in procedure brengen van de uitgebreide omgevingsvergunning- ter kennisgeving verzonden aan deze bezwaarmakers.



Nieuwe situatie

De voorlopige planning

Voordat de woningen gebouwd kunnen worden, wordt er een ruimtelijke ordeningsprocedure gevolgd. Deze wordt vermoedelijk in januari 2023 opgestart en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 worden afgerond. Wij maken u erop attent dat de exacte start van de ruimtelijke ordeningsprocedure officieel wordt gepubliceerd in het regionale weekblad.

Na deze procedure kan de bouw, van ongeveer twaalf maanden, starten. Oplevering woningen is voorzien in de 2^e jaarhelft van 2024.

Bazalt Wonen is van mening met deze woningen een waardevolle bijdrage te leveren aan de woningvoorraad van Andel.

Meer informatie

Op bouwlinie.nl vindt u vanaf eind december a.s. meer informatie over dit nieuwbouwproject en kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief.

Mocht u naar aanleiding van deze informatiebrief nog vragen hebben, dan kun u telefonisch contact opnemen met ondergetekende via nummer [REDACTED] en/of per email via [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee goed geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectontwikkelaar a.i. nieuwbouw Bazalt Wonen / Bouwlinie B.V.