

Notitie: Verslag omgevingsdialogo beoogde ontwikkeling Heppertsestraat ong. Altforst

Gilze, 27-08-2024

Kenmerk: FvH/23169.003

In het kader van het TAM-omgevingsplan heeft initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente West Maas en Waal omwonenden op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Op 3 juli jl. is er een inloopavond georganiseerd waarbij Van Dun Advies Ontwerp & Planologie geïnteresseerden te woord stond. Daarnaast heeft initiatiefnemer de omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de beoogde situatie. Op deze avond konden omwonenden en geïnteresseerden hun reactie achterlaten op het onderstaand reactieformulier (zie Bijlage 1). Daarnaast is de initiatiefnemer zelf bij de direct omwonenden langs geweest om de informatiebrief te bezorgen. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialogo zijn de bewoners aan de Heppertsestraat nummer 22, 24 en 33 benaderd. Daarnaast zijn de omwonenden aan de Brandenhof nummer 15, 17, 17a en 19 benaderd. Verder is de het gehele dorp Altforst uitgenodigd bij de informatieavond middels flyers en een artikel in het dagblad. De reacties van de burens zijn cursief weergegeven onder het kopje 'reacties en beantwoording'.

Reacties en beantwoording

Zoals omschreven heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden benaderd. De reacties van de direct omwonenden, en indien nodig de beoogde aanpassing(en), zijn hieronder weergegeven.

- 'Akkoord';
- 'Prima, geen probleem. Is er een mogelijkheid om mijn deel van de sloot te dempen?'

Deze mogelijkheid nemen we mee. Echter dient dan iedereen aan jullie zijde van het park deze wens te hebben.

- 'Geen bezwaar';
- 'Mooi plan. Graag een volwaardige scheiding tussen onze grond en het park. Dat er niet zomaar iemand in mijn tuin staat';

Aan de zijde van de tuinen blijft de bestaande (privé haag) gehandhaafd. Daarnaast wordt de bestaande watergang uitgebreid. Hierdoor is het niet mogelijk om voor derden de tuinen direct aan het plangebied te bereiken.

- 'Mooi plan, een hele verbetering voor de omgeving'.

Naast het bezoek van de initiatiefnemer aan de direct omwonenden is er ook een informatieavond georganiseerd. De informatieavond werd drukbezocht door inwoners van Altforst en omwonenden van het plangebied. De bezoekers van de informatieavond bestond uit een gevarieerd publiek, bestaande uit verschillende leeftijdscategorieën. Uit de interesse vanuit het dorp blijkt nogmaals de grote vraag naar nieuwbouwwoningen in het dorp Altforst. Om het plan toe te lichten waren er verschillende posters aanwezig (zie foto's in bijlage 2). Het stedenbouwkundig plan werd verder toegelicht door Van Dun Advies Ontwerp & Planologie. Vanuit de informatieavond kwamen veel positieve signalen over het plan naar voren met vaak de vraag wanneer de bouw start. Hiervoor is een tijdsplanning opgesteld. De volgende reacties en indien nodig de beoogde aanpassingen zijn hieronder weergegeven.

- *'Mooi groen plan. Dit is een hele verbetering voor het dorp'*
- *'Fijn dat er na een lange tijd weer eens gebouwd wordt in Altforst'*
- *'in hoeverre wordt er rekening gehouden met huurwoningen?'*

De 30/40/30 regeling is toegepast, waarbij er dus 30% sociale huur gerealiseerd wordt. Deze zijn echter gereserveerd voor de woningbouw en niet de vrije sector. Deze krijgen hier zelf de keuze in. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor koopwoningen.

- *'Wordt de verbinding aan de zuidwestzijde een langzaamverkeersroute?'*

In principe wordt dit een doorgaande verbinding. Om de reden dat er anders maar één ontsluitingsweg aanwezig is. Dit is voor calamiteiten niet optimaal. Daarnaast wordt dit dan een druk en gevaarlijk punt. Een tweede ontsluitingsweg is daarom gewenst. Daarnaast is dit een directe verbinding met het dorp en bijvoorbeeld de basisschool. De toekomstige bewoners zullen de wens hebben om daar een directe verbinding mee te hebben.

- *'Mooie inrichting en een groot park'*
- *'Worden er ook gelijkvloers woningen gebouwd?'*

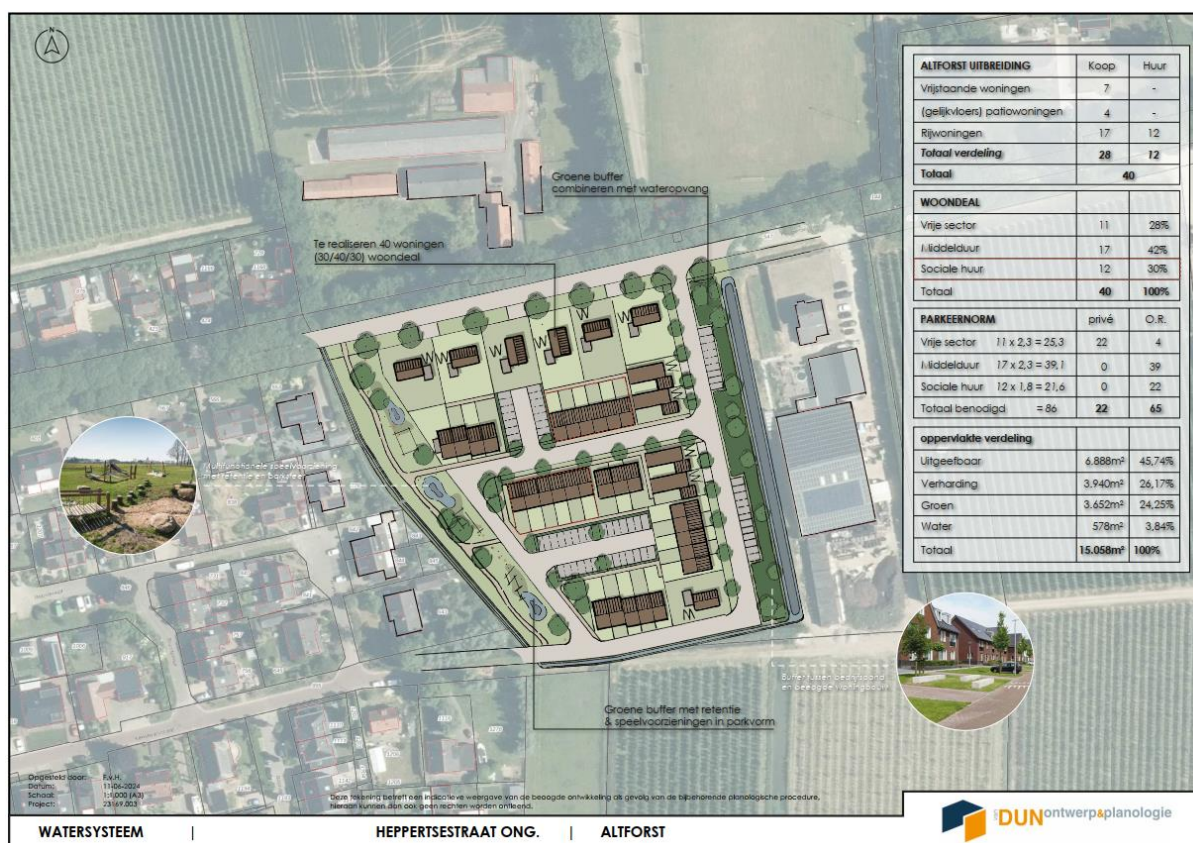
De patiowoningen worden ingericht als gelijkvloerse woningen. Met de reden dat er hierdoor meer doorvoer ontstaat vanuit het dorp.

Bijlage 1: Brief/notitie omgevingsdialoog met reactieformulier

Notitie: Omgevingsdialoog beoogde woningbouwontwikkeling
 Locatie: Heppertsestraat ongenummerd, 6628 AJ Altforst

In het dorp Altforst in de gemeente West Maas en Waal is al vele jaren een grote vraag naar woningen. Vanaf 2008/2009 is gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van het dorp Altforst ter plaatse van de landbouwgronden gelegen ten oosten van de bestaande kern. Tot op heden heeft er ten oosten van de kern van Altforst nog geen woningbouwontwikkeling plaatsgevonden, ondanks de grote vraag naar woningbouw.

De eigenaar van de gronden ten oosten van de kern van Altforst wenst op deze gronden 40 woningen te realiseren ten behoeve van de uitbreiding van de kern van Altforst. Dit zodat er woningen gebouwd kunnen worden voor de jeugd en senioren en zodat het dorp leefbaar blijft. Gezien de geschikte ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Altforst is het wenselijk om een gedeelte van de locatie met agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming voor de realisatie van 40 woningen. Het overige gedeelte van de planlocatie zal behouden blijven voor de exploitatie van het bedrijf van initiatiefnemer. Zoals blijkt uit overleg met de gemeente en de bewoners van Altforst is de vraag naar de woningen in Altforst groot. De beoogde ontwikkeling bevindt zich aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De bouw van 40 woningen geeft een afronding aan het dorp en zorgt voor een betere ontsluiting van de naastgelegen wijk. De omvang van het plan is niet in te passen binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp. Een uitsnede van de situatieschets van de beoogde situatie is weergegeven op Afbeelding 1.



Afbeelding 1: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

In verband met het omgevingsdialoog, kunt u via onderstaand reactieformulier uw reactie op de plannen omschrijven.

Naam:	
Adres:	
Postcode + woonplaats:	
E-mail:	
Datum:	
Handtekening:	
Reactie op de plannen:	

Bijlage 2: Foto informatieavond

