

VERSLAG

Project:	nieuwbouw 8 patiobungalows Oudestraat 82-84 Sprang Capelle
Kenmerk:	19005/2110/03
Datum:	31-10-2022
Opsteller:	
Onderwerp:	verslag omgevingsdialoog

Op donderdag 20 oktober 2022 heeft initiatiefnemer OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling voor het onderhavige nieuwbouwproject de omgevingsdialoog georganiseerd. Doel van deze bijeenkomst is uitleg te geven aan omwonenden over de projectinhoud en het proces wat doorlopen moet worden om dit project te kunnen bouwen.

Buurtbewoners en pandeigenaren zijn met een informatiebrief (ca 100 stuks) uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst, zie bijlage 1. Ook is er een uitnodiging geplaatst in Weekblad Waalwijk. Er waren ca 80 deelnemers aanwezig bij de informatiebijeenkomst.

OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling BV en Architectenbureau Van Reeve hebben met een presentatie uitleg gegeven over het plangebied, de woningen en de procedures die nodig zijn om woningbouw mogelijk te maken, zie bijlage 2. Onderstaand de verslaglegging van de vragen en aandachtspunten die voortgekomen zijn uit de dialoog. Dit op chronologische volgorde van de presentatie en anoniem uitgewerkt:

Vraag: Hoeveel woonoppervlak hebben de patiowoningen?

Antwoord: de woningen krijgen ieder een woonoppervlak van circa 150-160m².

Vraag: Wat wordt de verkoopprijs van deze woningen?

Antwoord: In dit stadium is dat nog niet exact vast te stellen. Wat vast staat is dat het prijsniveau middel- tot dure koop zal zijn. Denk hierbij aan een koopsom van meer dan € 500.000,-. Dit vanwege het woonoppervlak, het woningtype, afwerkingsniveau en de locatie. Maar de huidige ontwikkelingen in de bouwsector hebben hier ook nog invloed op, net als het verloop van de procedures die woningbouw mogelijk maken.

Aandachtspunt: Ontwerp een functioneel goede maar vooral veilige aansluiting van het fietspad vanaf de Koetshuislaan op de nieuwe weg in het plangebied die aansluit op de Oudestraat. Deelnemer geeft aan dat het autoverkeer in combinatie met fietsende kinderen in de bestaande situatie zelfs al onveilig is. Een andere deelnemer beaamt dit en geeft aan dat er een onduidelijke bewegwijzering en onlogische verkeersroute is in deze hoek. Dit blijkt ook uit het aanwezige 'olifantenpaadje' in het plantsoen.

Antwoord: Dit aandachtspunt wordt meegenomen in het ontwerp van de nieuwe weg in het plangebied en de aansluiting op omliggende wegen hiervan. Gemeente Waalwijk is hierin ontwerpend en bepalend. De huidige privéweg ontsluit nu ook op de Oudestraat voor auto's, fietsers en voetgangers en dat blijft in de nieuwe situatie ook zo.

Vraag: De huidige privéweg ontsluit aan de noordzijde van het plangebied met Villa Dotterbloem. Er zit een hoogteverschil tussen deze wegen en er staat een afzetpaaltje dat doorrijden met auto's blokkeert. Hoe wordt de aansluiting van de nieuwe weg met de straat Villa Dotterbloem?

Antwoord: De nieuwe situatie blijft functioneel vooralsnog ongewijzigd: auto's kunnen niet doorrijden naar Villa Dotterbloem, maar fietsers en voetgangers wel.

Vraag: Er zit hoogteverschil in het huidige terrein én het terrein ligt lager dan omliggende percelen. Deelnemer is benieuwd hoe er een goede voorziening gemaakt wordt om hemelwater af te voeren cq wateroverlast te voorkomen? Deelnemer woont nabij het project, zijn huis staat lager dan omliggende woningen en deelnemer heeft hierdoor regelmatig wateroverlast.

Antwoord: Het vaststellen van terreinhoogtes wordt op een later moment van het project gedaan. Een terreinmeting maakt onderdeel uit van dit ontwerpproces. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de maximale bouwhoogte van 3 meter nabij de molen. Ook dient het regenwater van de daken van de woningen, volgens gemeentelijk beleid, lokaal in de bodem te infiltreren met speciale infiltratiekratten. Deze kratten kunnen bijvoorbeeld onder de oprit van iedere woning worden aangebracht.

Vraag: Wanneer verwacht u de nieuwbouwwoningen op te leveren?

Antwoord: Hopelijk kan er begin 2024 gestart worden met de sloop van de huidige gebouwen. De bouw zal ongeveer een jaar duren. Als het verloop zo is, kunnen de kopers eind 2024, uiterlijk begin 2025 hun woning betrekken.

Vraag: Krijgen de woningen een achterom?

Antwoord: Dit is wel mogelijk, maar dit wordt in het vervolgproces pas vastgesteld aangezien dit onderdeel uitmaakt van de inrichting van het gebied rondom de woningen.

Vraag: Wat wordt er gedaan met de bosschage tussen de Koetshuislaan en het project?

Antwoord: Het groen nabij de molen moet laag zijn wat nu niet het geval is. Er is een kapvergunning verleend om de bomen te kappen cq fors terug te snoeien en het struikgewas zal ook teruggesnoeid worden tot maximaal 3 meter in verband met de windvang voor de molen.

Vraag: Hoe ziet de verkoopprocedure van deze woningen er uit?

Antwoord: Het verkoopproces start pas zodra de procedure van het Uitwerkingsplan goed verloopt. De exacte details van dit verkoopproces worden pas op een later moment bepaald. Het verkoopproces van de projecten van OTENTIQ kent een aantal standaard stappen. De eerste stap is het project via een projectwebsite lanceren. U kunt zich via deze projectwebsite intekenen voor een woning van het project. Daarna volgt er gedurende weken/maanden meer projectinformatie op deze projectwebsite maar ook op Funda. Op enig moment is alle informatie compleet en gereed en kunnen de koopcontracten getekend worden door kopers bij de projectmakelaar. Zoals aangegeven schetst dit het procesverloop maar zijn alle details nog niet vastgesteld.

Vraag: Wat gebeurt er als er meer gegadigden zijn dan de 8 beschikbare woningen? Deelnemer vraagt zich af of er dan een loting volgt of gekeken wordt naar de huidige woonplaats van gegadigden.

Antwoord: Dit zijn de details van het verkoopproces die nu nog niet bekend zijn. Een loting kan hier onderdeel van uitmaken.

Vraag: Wordt de collectieve uitstraling van de woningen van het project geborgd?

Antwoord: De woningen worden ontworpen door projectarchitect Van Reeve. De uitstraling is uniform en vormen dus één geheel. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) van gemeente Waalwijk kijkt/stuurt hier in mee in het ontwerp van de woningen. Contractueel worden er ook afspraken met kopers gemaakt dat de uitstraling van de woningen in de toekomst ook uniform blijft. Denk hierbij aan voorschriften van kleur of type zonwering of de kleur van buitenkozijnen en -deuren.

Vraag: Komt er een vereniging van eigenaren?

Antwoord: Nee, dat wordt vaak toegepast om zaken te regelen bij een 'collectieve woonomgeving'. Daar is hier geen sprake van aangezien iedereen zijn eigen dak, oprit en tuin heeft. Het gebied rondom de woningen wordt na de bouw van de woningen eigendom van gemeente Waalwijk en hier regelt zij zelf alles voor.

Vraag: Kan de inrichting van de woning zelf bepaald worden door een koper?

Antwoord: Jawel, maar in beperkte mate. Het is een projectwoning wat betekent dat de koperswensen vooral over details gaan. Denk hierbij wél aan extra stopcontacten, domotica of zonnepanelen maar niet aan een kelder of een verdieping bovenop de woning. Bouwbedrijf Kleijngeld B.V. is de projectaannemer waarmee de koper de woning in een aantal stappen naar wens kan maken.

Vraag: Is er contact met de zorginstelling die gevestigd is in de Koetshuislaan? Deelnemer geeft aan dat deze zorginstelling wellicht zorg kan leveren aan de kopers van het project.

Antwoord: Het is een goed en realistisch idee van deelnemer om langdurig zelfstandig te kunnen blijven wonen. Echter ontwikkelt en verkoopt OTENTIQ slechts woningen en geen extra (woon)diensten. Indien kopers dat wensen dienen zij dit zelf te regelen met de zorginstelling.

Vraag: Zijn er soortgelijke projecten met patiobungalows in de buurt beschikbaar?

Antwoord: Het is moeilijk iets aan te prijzen wat concurrenten ontwikkelen en verkopen, maar er zijn geen soortgelijke projecten bekend bij initiatiefnemer. Dat er grote behoefte aan dit woningtype is blijkt uit de grote opkomst van deze informatieavond.

Vraag: Zijn jullie ook betrokken bij het project van het terrein 'oude slachthuis' in Waalwijk?

Antwoord: Nee, daar is OTENTIQ niet bij betrokken.

Vraag: Is verkoop alleen voorbehouden aan inwoners van gemeente Waalwijk?

Antwoord: De details van het verkoopproces zijn nog niet vastgesteld, maar op voorhand is wel duidelijk dat iedereen een woning van dit project mag kopen. Daarmee doelen we op jong en oud maar ook 'Waalwijker of géén Waalwijker'.

Vraag: Is er aandacht voor het goed functioneren van het vuilwaterriool? Wordt het vuilwater apart van schoon water gehouden? Deelnemer geeft aan dat bij de bouwrealisatie van Landgoed Driessen in het verleden veel fouten zijn gemaakt en daardoor bijvoorbeeld vuilwater in wadi's terecht is gekomen.

Antwoord: Bij ieder nieuwbouwproject dient het hemelwater (schoon) gescheiden te blijven van vuilwater. Iedere woning krijgt dus volgens de omgevingsvergunning van de woning een gescheiden rioolstelsel. De aannemer dient dit stelsel ook zo aan te sluiten. Dit wordt door de gemeente gecontroleerd tijdens de bouw van de woning.

Indien Deelnemers nog vragen hebben aan initiatiefnemer over het nieuwbouwproject, kunnen zij deze mailen naar algemeen@otentiqvo.nl. Alle informatie over de procedure is te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage 1: informatiebrief buurtbewoners

Bijlage 2: kopie presentatie nieuwbouw 8 patiobungalows

BIJLAGE 1

Aan de buurtbewoners

Datum : 04-10-2022
Betreft : nieuwbouwproject Oudestraat 82-84 te Sprang Capelle
Kenmerk : 19005/2109/03

Beste buurtbewoners,

Met deze informatiebrief geven wij u een toelichting op ons nieuwbouwinitiatief op adres Oudestraat 82-84 in Sprang Capelle. Dit betreft niet de molen Dye Spranke, maar de voormalige molenaarswoning met bijbehorende schuren daarachter.

'Wij' is OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling BV, een projectontwikkelingsbedrijf dat de onderhavige locatie heeft gekocht van familie Volkers.

Naast deze informatiebrief organiseren wij ook een informatiebijeenkomst waar wij u graag voor uitnodigen. Verderop in deze brief volgen de details.

Schetsontwerp

De beelden in de bijlage schetsen 8 aaneengesloten patiobungalows met een dakrand van circa 3 meter hoog. Om molen Dye Spranke goed te laten functioneren is hoger (nieuw)bouwen dan 3 meter in de directe omgeving niet toegestaan. Daarmee is de patiobungalow de perfecte invulling voor deze locatie.

De woningen worden onder moderne architectuur vormgegeven door architectenbureau Van Reeven. Zelfs de erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde worden mee ontworpen. Iedere woning krijgt 2 parkeerplaatsen op eigen perceel.

In de bijlage zijn de computerbeelden van het schetsontwerp te zien. Door de scherpe computerbeelden lijkt het ontwerp van de woningen aardig definitief; dit is niet het geval. Komende maanden worden er nog allerlei verfijningen gedaan vanuit esthetica, bouwtechniek, welstandscommissie of wet- en regelgeving. Het beeld gaat dus nog wijzigen en zal pas bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) definitief vastgesteld worden.

Woningtypen

De woning het volledige programma op de begane grond en is daarmee levensloopbestendig. Daarnaast heeft de woning ook een patio (binnenplaats) voorzien van puin met veel glas. Dit geeft naast ruimte ook heel veel licht in de woning.

Onze ervaring is dat dit woningtype naadloos aansluit op de woonwensen van senioren omdat deze woning toekomstbestendig is. Uiteraard worden de woningen zo duurzaam mogelijk uitgerust waarbij groene daken en zonnepanelen basisprincipes zijn.

Openbaar gebied

Het plangebied krijgt een open en groen karakter waarin de molen Dye Spranke het middelpunt vormt. Groen draagt bij aan een fijne leefomgeving voor bewoners, maar het biedt ook oplossingen voor infiltratie van regenwater of voorkomt hittestress.

De woningen worden met een vernieuwde weg verbonden met de Oudestraat. Aan deze weg wordt ook nog een extra strook gerealiseerd om bezoekers van de molen een goede parkeergelegenheid te bieden. Omdat het gebied rondom de woningen na realisatie openbaar wordt, gaat de gemeente Waalwijk dit beheren. Het ontwerp wordt in de komende periode uitgewerkt.

Uitwerkingsplan en exploitatieplan

Dit plangebied is jaren geleden met de inzet van Landgoed Driessen door gemeente Waalwijk aangewezen voor herontwikkeling. Om een omgevingsvergunning te kunnen krijgen voor de bouw van deze woningen, moet het huidige bestemmingsplan uitgewerkt worden met een zogenaamd uitwerkingsplan.

Voordat dit uitwerkingsplan (afgekort UP) onherroepelijk gewijzigd is, moeten we een aantal stappen doorlopen. Een specialistisch adviesbureau stelt op dit moment het ontwerp-UP op en voert onderzoeken uit op locatie. Bodem, water, verkeer en geluid zijn voorbeelden hiervan. De resultaten van deze onderzoeken worden opgenomen in het ontwerp-UP. We verwachten het ontwerp-UP eind dit jaar ter akkoord voor te kunnen leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Als het college instemt met het ontwerp-UP start de formele procedure. Het ontwerp-UP wordt dan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunt u het plan inzien en als u dit wenst een reactie kenbaar maken aan het college.

Na deze stap wordt het UP vastgesteld door het college en wordt het UP nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

Het UP treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking vóórdat op dat verzoek is beslist.

Parallel doorloopt de gemeente Waalwijk eenzelfde soort proces om het huidige globaal exploitatieplan Landgoed Driessen uit te werken voor dit nieuwbouwplan. Het exploitatieplan is een instrument waarmee de gemeente de kosten voor de ontwikkeling van uitbreidingswijken verhaalt op de grondeigenaren. Het exploitatieplan moet vastgesteld worden door de gemeenteraad van Waalwijk.

Planning

De voorgaande stappen hebben een totale doorlooptijd van een aantal maanden vanaf heden tot een onherroepelijk UitwerkingsPlan en Exploitatieplan. Daarna zal de verkoop pas starten en vervolgens zal de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Onze ambitie is om start-bouw in 2023 met de kopers van de woningen te kunnen vieren.

Opmerkingen

Mocht u vragen of opmerkingen over ons nieuwbouwplan hebben, dan kunt u deze per email kenbaar maken via algemeen@otentiqvo.nl. Wij verzoeken u vragen te stellen vóór eind oktober 2022. Vermeld ook uw naam, adres en telefoonnummer in uw email.

Uitnodiging informatiebijeenkomst

We houden ook een informatiebijeenkomst over dit nieuwbouwproject. U bent van harte welkom. De details van deze avond zijn als volgt:

- Datum: donderdag 20 oktober
- Locatie: Hervormd Jeugdcentrum
Kerkstraat 28 Sprang Capelle
- Inloop: vanaf 19:00u
- Start presentatie: 19:15u

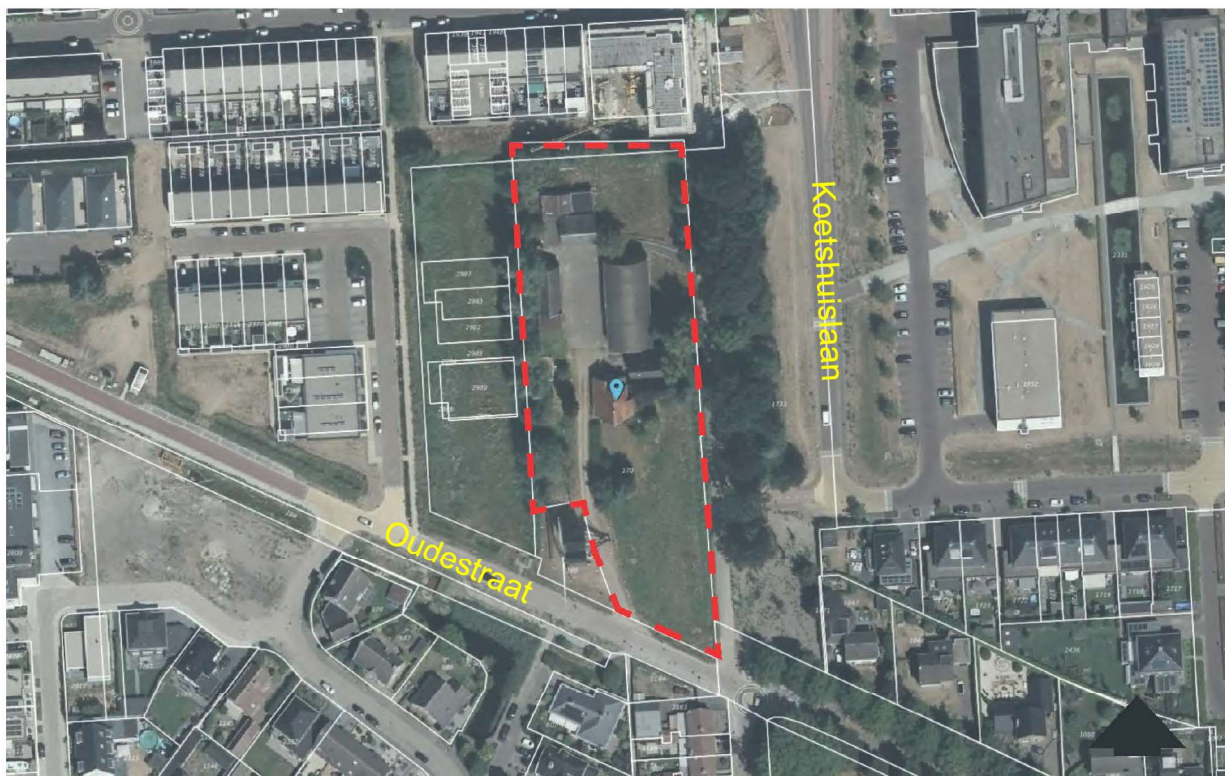
Aanmelden voor deze informatiebijeenkomst is niet verplicht, maar wordt wel op prijs gesteld. Dan weet de projectontwikkelaar met hoeveel bezoekers zij rekening moet houden. Aanmelden kan via emailadres algemeen@otentiqvo.nl of telefonisch via

Met vriendelijke groet,

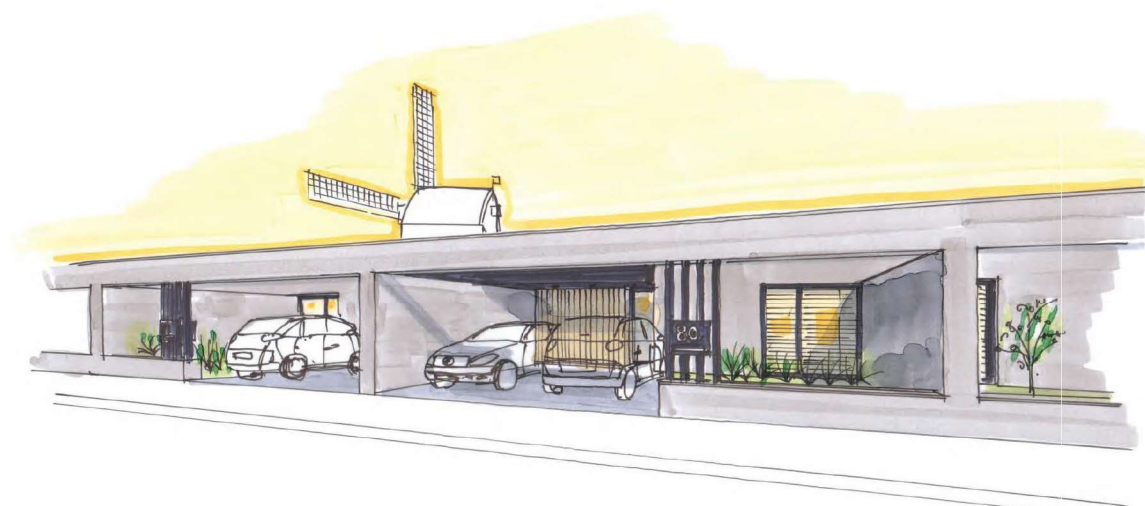


Bijlage: schetsontwerp 8 patiobungalows 2022

BIJLAGEN: schetsontwerp 8 patiowoningen 2022



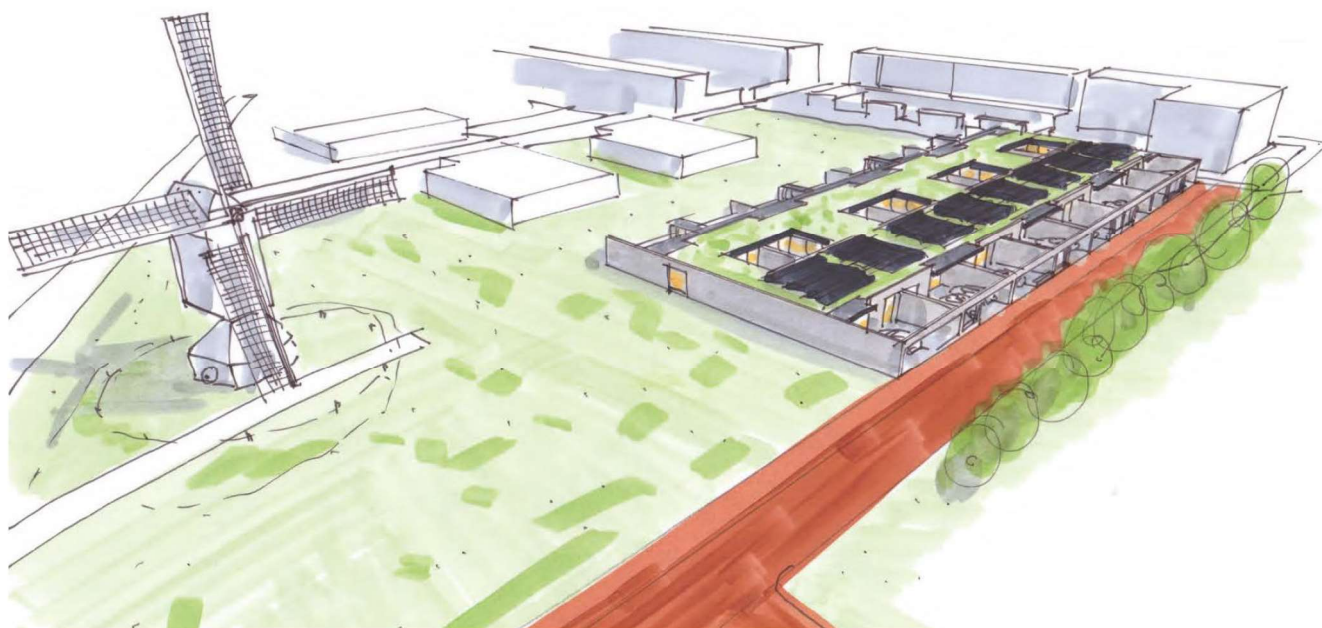
Contour plangebied nieuwbouw



Gevelbeeld patiobungalows



Vogelvlucht (noord-zuid oriëntatie)



Vogelvlucht (zuid-noord oriëntatie)

BIJLAGE 2

OTENTIQ

VASTGOED ONTWIKKELING

Nieuwbouw, Oudestraat 82-84 Sprang-Capelle



Programma

- Introductie
- Ambitie project
- Procedure
- Vragen

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



Niets kopiëren zonder toestemming.
Alle rechten voorbehouden.



OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

Introductie



Doel bijeenkomst:

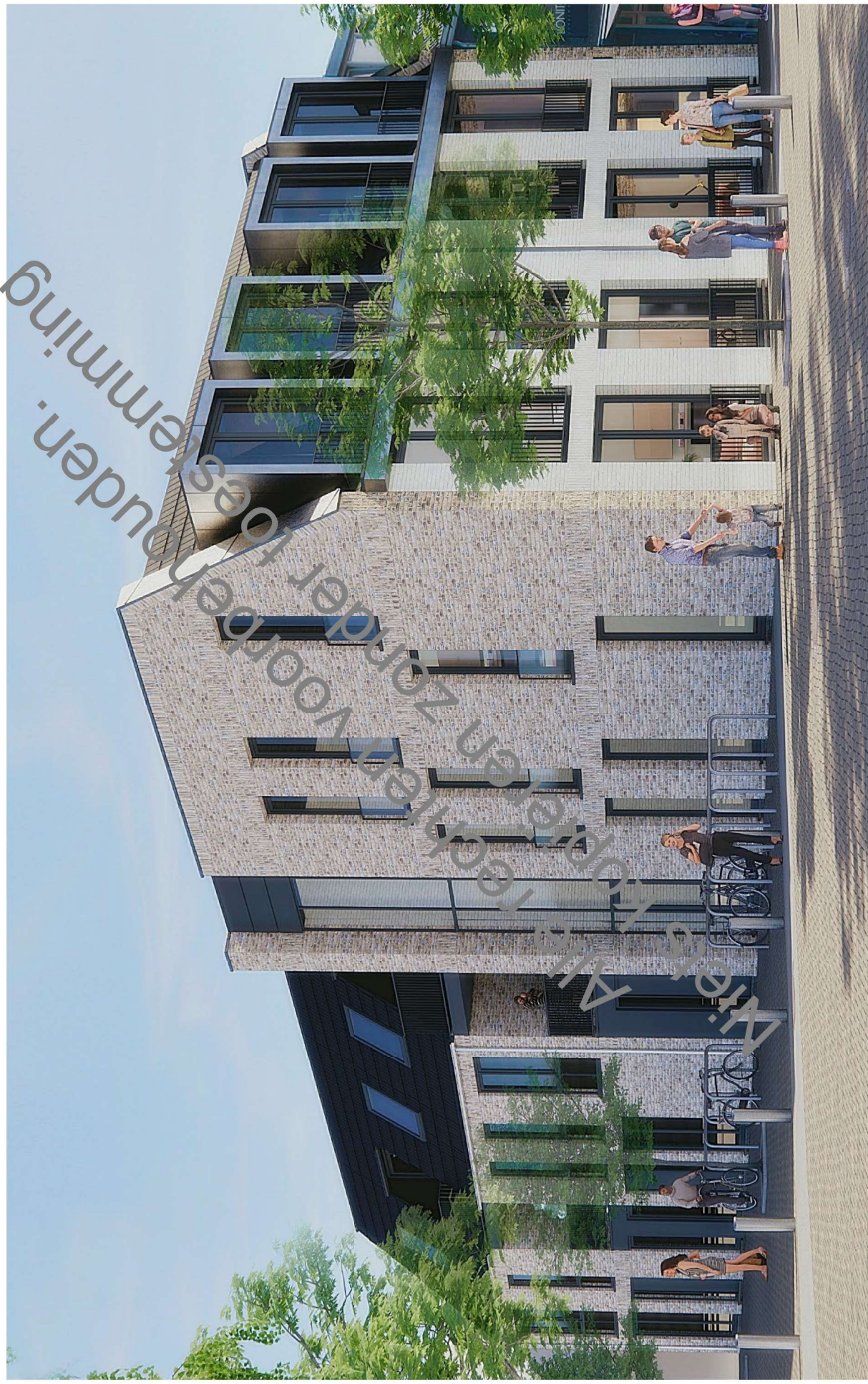
- Toelichting plan en proces
- Uw reactie vernemen, hoor en wederhoor
- Géén verkoopevenement (algemeen@otentiqvo.nl)

Wie zijn wij:

- architectenbureau Van Reeve
- OTENTIQ Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Stationsstraat 63 Waalwijk

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



Bernsestraat 5 Herpt

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



Stationsstraat 46-50 Waalwijk

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

Meets Kopieren Alle Rechten Voorbehouden.
Zonder toestemming



OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

Ambitie project

Spec's op een rijtje:

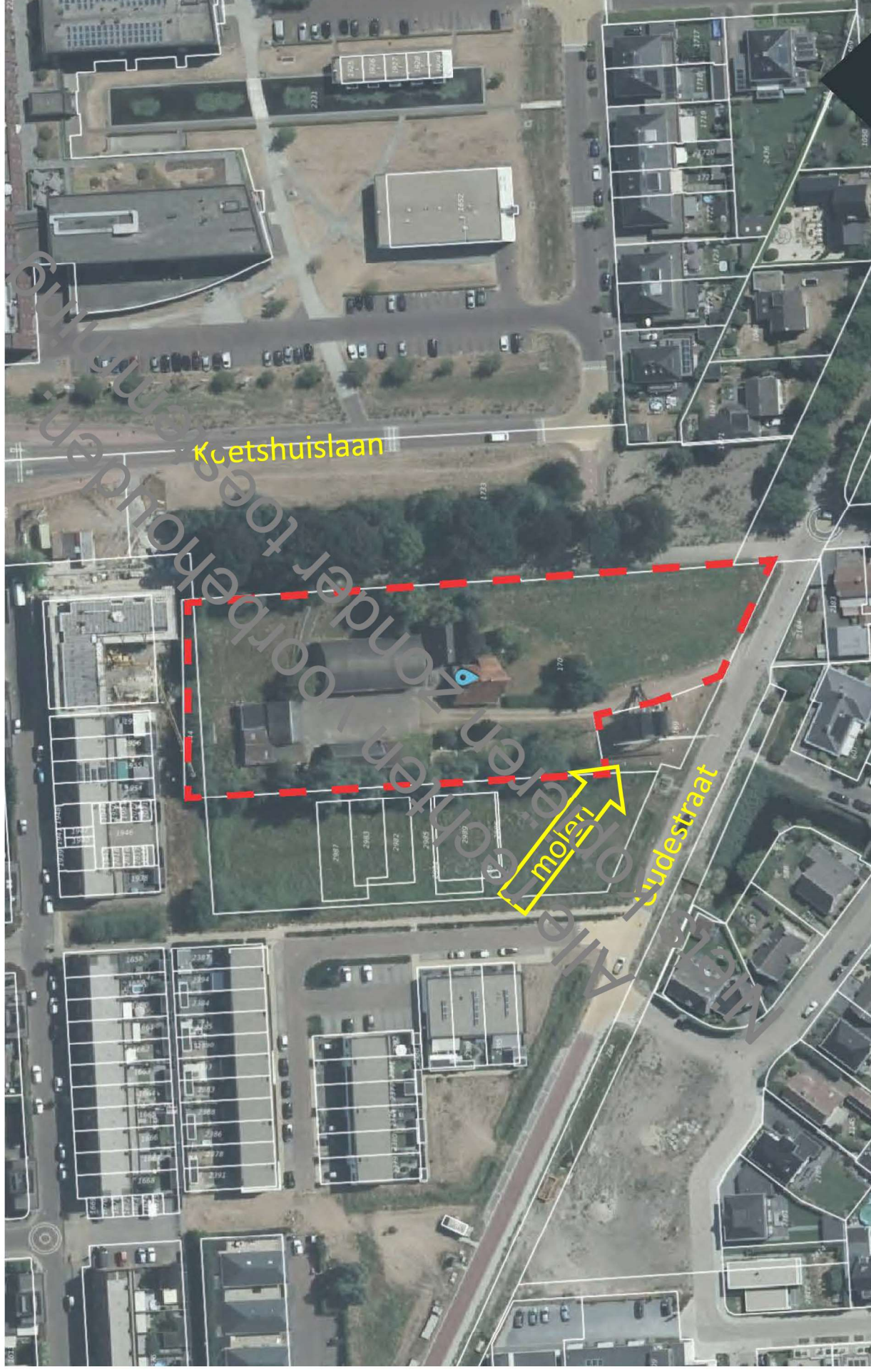
- Scope: molenaarswoning + schuren (*niet de molen!*)
- Sloop-nieuwbouw 8 patiobungalows
- Nieuwe weg + aanleg openbaar gebied
- Vooronderzoek: gemeente Waalwijk + Molenaar + team ontwikkelaar

Wat willen we bereiken:

- Duurzame nieuwbouw
- Groen en ruimte
- Laagbouw in harmonie met molen

Ontwerp - plangebied

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

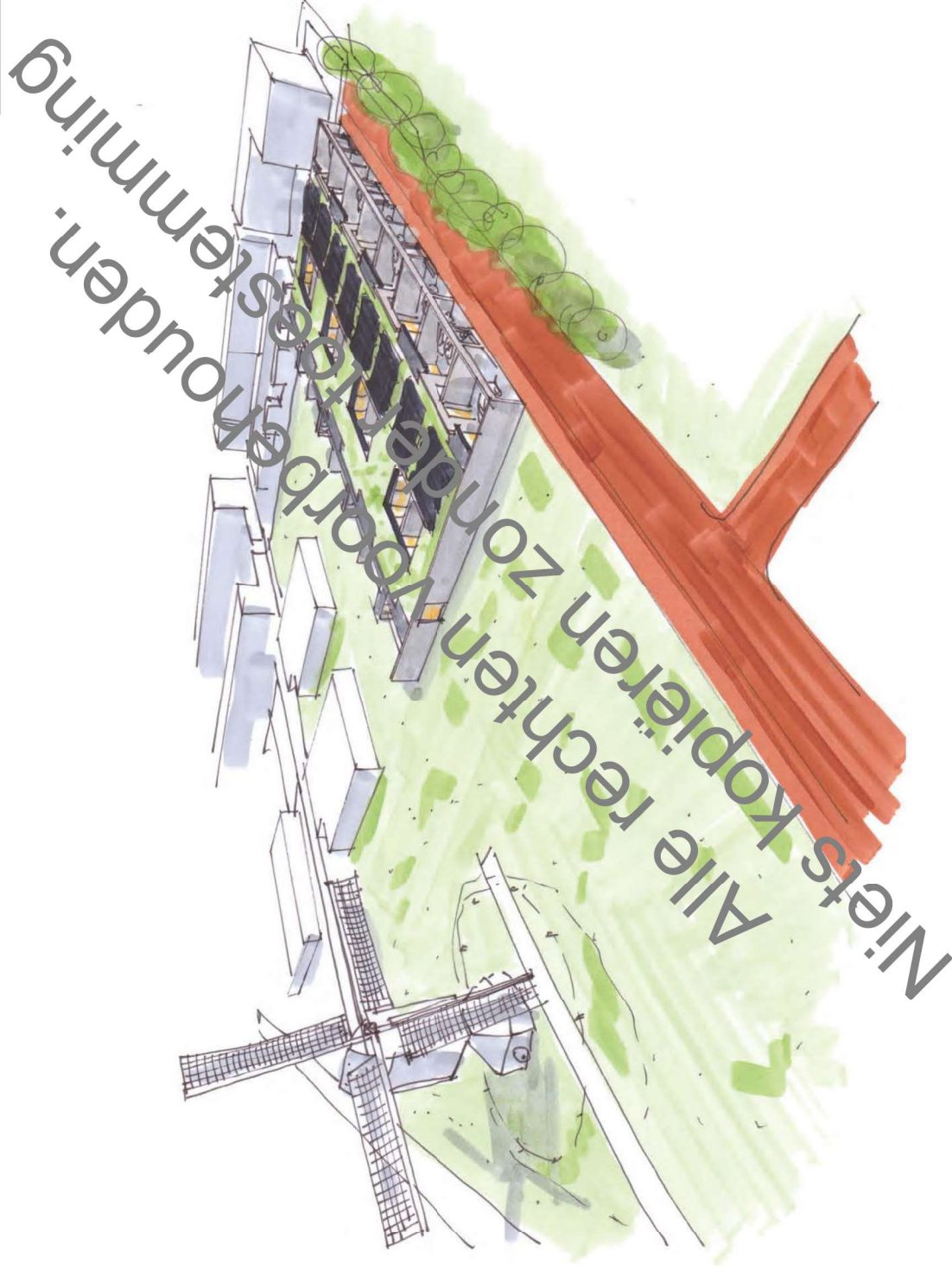


OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



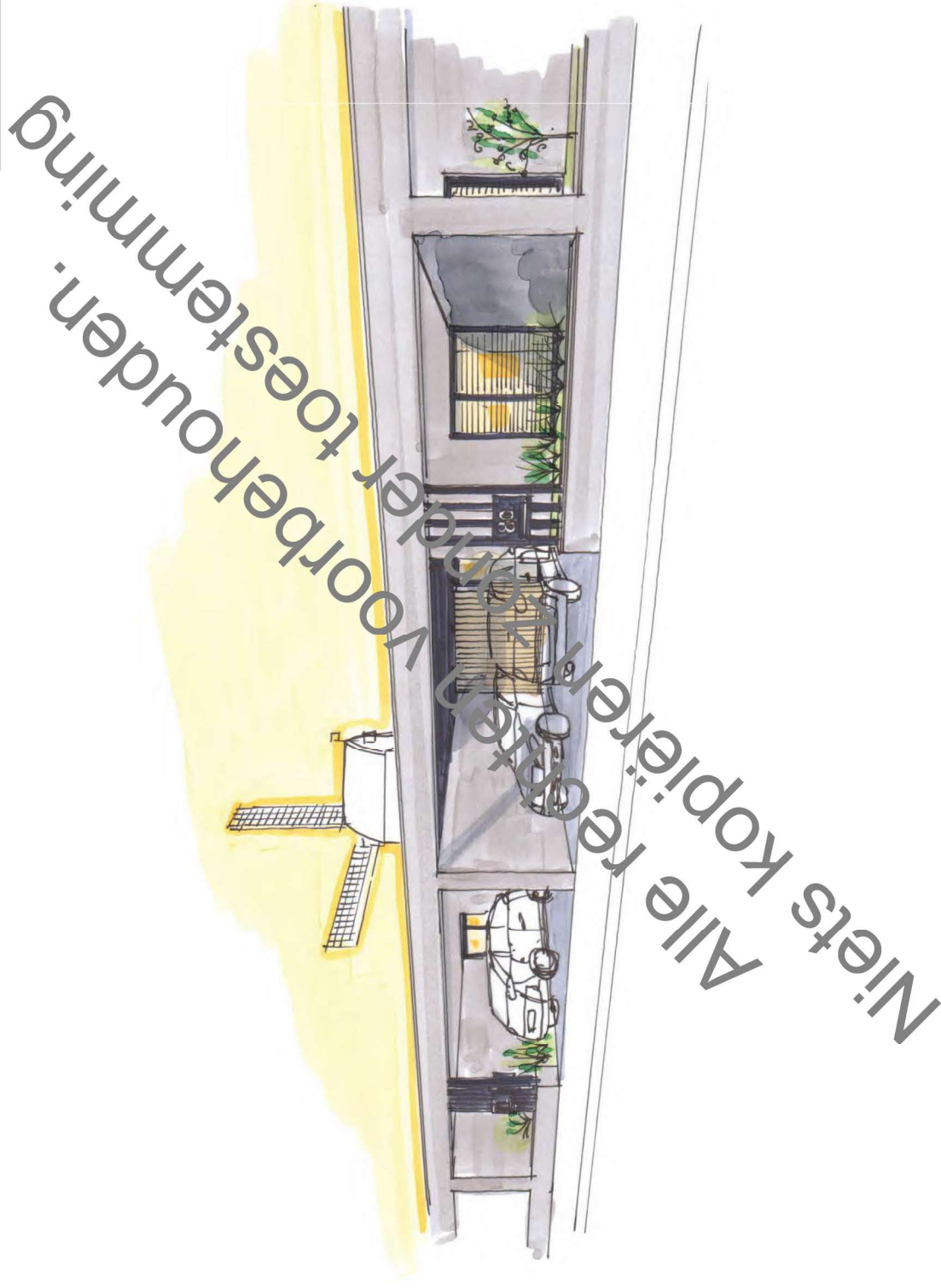
Ontwerp – zuid-noord

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



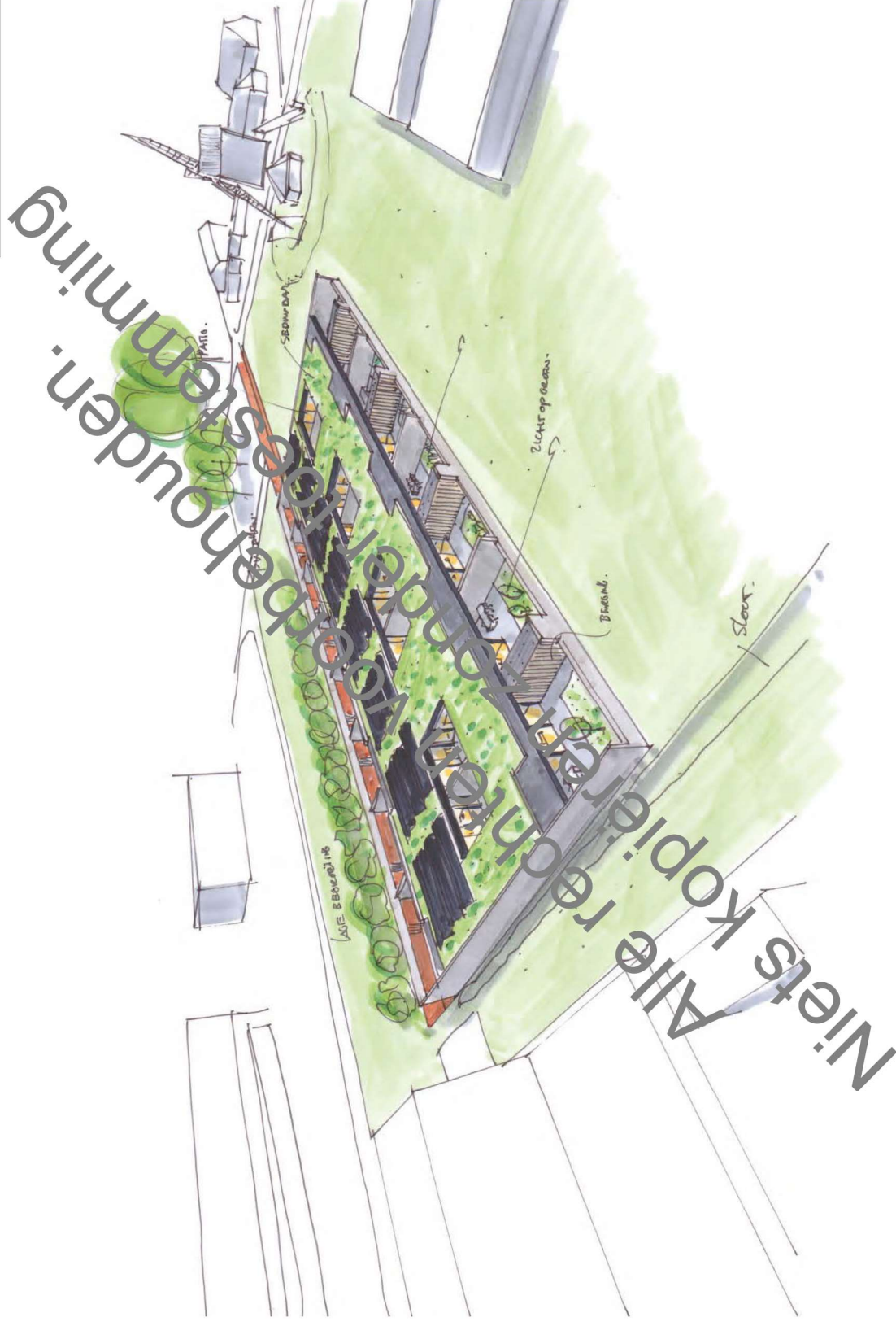
Ontwerp – gevel

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



Ontwerp – noord-zuid

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



Ontwerp - plattegrond

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING



OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

Procedure

Proces projectontwikkeling

OTENTIQ
VASTGOED ONTWIKKELING

BOUWEN

VERKOOP

OMGEVINGSVERGUNNING

ONTWERP WONINGEN

EXPLOITATIEPLAN

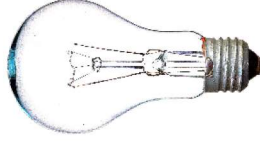
UITWERKINGSPLAN (UP)

INSCHETSEN - HAALBAARHEID

Proces UitwerkingsPlan (UP)

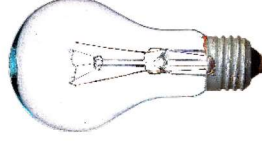
1. ONTWERP UP

- Onderzoeken uitvoeren
- Opstellen concept UP
- Dialoog omgeving
- Aandachtspunten dialoog
- Publicatie ontwerp UP



2. VASTSTELLEN UP

- Aandachtspunten tervisielegging
- Vaststellen UP
- Publicatie UP



nu - begin 2023

begin 2023 – medio 2023



OTENTIQ

VASTGOED ONTWIKKELING

Vragen?

Reactie of vragen: algemeen@otentiqvo.nl