

Verslag Omgevingsdialoog Nieuwbouw plan Hof van Courtine te Sleeuwijk

Aanleiding

Binnen de gemeente Altena is een grote behoefte aan meer woningen en appartementen. Van Diest Projectontwikkeling en Alm projectontwikkeling hebben het nieuwbouwplan “Hof van Courtine” ontwikkeld wat deels tegemoet komt aan de vraag van woningen en appartementen.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog hebben Van Diest Projectontwikkeling en Alm projectontwikkeling omwonenden uitgenodigd om de plannen te laten zien en toelichting te geven. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden in de voetbalkantine van VV Sleeuwijk op maandag 22 augustus van 19:00 uur.

In de uitnodiging (bijlage 1) is zijn de volgende onderdelen beschreven:

- Waarom nieuwbouw
- Hoe ziet het projectplan eruit
- Wat is de procedure
- Informatie inloopavond

De uitnodiging is verzonden aan circa 110 omwonenden. Op de inloopavond zijn 28 omwonenden geweest en hebben 3 omwonenden per email informatie opgevraagd omdat zij niet aanwezig konden zijn. Naast de omwonenden zijn ook diverse geïnteresseerden geweest die interesse hebben getoond in koop van een woning of appartement.

Namens de ontwikkelaars waren de volgende personen aanwezig:

- [REDACTED] – Alm Projectontwikkeling
- [REDACTED] – Van Diest Projectontwikkeling
- [REDACTED] – Mol & Roubos makelaardij

Verloop inloopavond

Op de inloopavond is de situatietekening getoond waarop het type en aantal woningen/ appartementen staat aangegeven (zie bijlage 2). Impressies van de verschillende woningen zijn op dit moment nog niet beschikbaar.

Tijdens de inloopavond is iedereen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Tevens is de mogelijkheid geboden om tot maandag 29 augustus, middels een reactieformulier, (bijlage 3) vragen en of opmerkingen door te geven.

Vragen en opmerkingen

Onderstaand een overzicht van gestelde vragen en opmerkingen voorzien van reactie (reacties zijn verwoord in onderstaande vraag-antwoord structuur).

Hoe wordt de afscheiding van het plan op de erfgrans met de bewoners van Rijksstraatweg 101 en 103?

Huisnummer 103 grenst aan de tuin van een twee-onder-één-kapwoning. Huisnummer 101 grenst aan een strook openbaar groen. Tijdens de informatie avond is reeds aangegeven dat we in overleg zullen treden met de bewoners om wensen te bespreken. Voor het deel wat grenst aan openbaar groen zal hiervoor tevens overleg plaats vinden met Gemeente Altena. Te denken valt aan een fysiek hekwerk in combinatie met een haag.

Kan de ontsluiting van de wijk niet beter gerealiseerd worden aan de kant van de entree sportvelden en/ of aan de Rijksstraatweg? Geeft de ontsluiting geen onveilige situatie voor spelende en naar school gaande kinderen?

De op tekening aangegeven ontsluiting van de wijk is vanuit verkeerstechnisch oogpunt door een deskundigen op dit gebied positief beoordeeld.

Daarnaast is een ontsluiting naar de Rijksstraatweg niet mogelijk omdat de gronden van het project niet grenzen aan de Rijksstraatweg én is een ontsluiting aan de zijde van de ingang sportvelden juist niet wenselijk in verband met het aantal verkeersbewegingen (veelal fietsers) naar de sportvelden. De groenzone in het plan kan fungeren als een veilige plek voor spelende kinderen.

Wordt het appartementencomplex op de hoek niet te hoog?

De opzet van het plan en de volumes/ bouwhoogtes in het plan zijn door een deskundige op dit gebied positief beoordeeld. Ter informatie: op de bovenste verdieping komen penthouses met aan de zijde van de Waterlinie dakterrassen. Hierdoor is de dakrand van het gebouw aan de kant van de Waterlinie 1 verdieping lager.

Wat voor huizen zijn gepland op de bouw kavels?

De bouw kavels worden als vrije bouw kavels verkocht waarbij de architectuur en het kleurgebruik deels is vastgelegd om afstemming met de woningen binnen het plan te krijgen. Bij het hoofdgebouw mag de goot op maximaal 6 meter en de nok op 10 meter hoogte komen. Tevens komt het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de erfgrans. Gezien de ligging zullen de woningen voorzien worden van een kap haaks op de Waterlinie.

Wordt er ruimte gecreëerd voor flora en fauna binnen het plan?

In de verdere uitwerking van de plannen zal binnen de opzet van het plan bekeken worden welke voorzieningen getroffen kunnen worden ter bevordering van de flora en fauna. Te denken valt aan een goede inrichting van de groenzone/ wadi binnen het plan en nestkasten in bebouwing.

Bijlage 1 uitnodigingsbrief

Bijlage 2 banner informatieavond

Bijlage 3 reactieformulier

UITNODIGING



Beste omwonende,

Hierbij willen wij u graag informeren over onze plannen voor het project Hof van Courtine: nieuwbouw op de gronden behorende bij Sleeuwijk Rijksstraatweg 99.

WAAROM NIEUWBOUW?

Binnen de gemeente Altena is een grote behoefte aan meer woningen en appartementen. Het project Hof van Courtine bevat beiden.

HOE ZIET HET PROJECTPLAN ERUIT?

Het initiatief omvat de ontwikkeling van het terrein naar woningbouw met bouwkavels, hoek- en rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, appartementen variërend van 50 tot 155 m2 en penthouses. De opzet is een energiezuinige en gasloze wijk in een groene parkachtige setting. De boerderij aan de Rijksstraatweg 99 wordt niet betrokken in de ontwikkeling. Deze is inmiddels verkocht aan een particulier.

WAT IS DE PROCEDURE?

De geplande nieuwbouw van woningen en appartementen past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan voor de locatie. Alm Projectontwikkeling en Van Diest Projectontwikkeling zijn voornemens om via een bestemmingsplanprocedure de gewenste bebouwingsmogelijkheden te krijgen.

Daartoe zijn het afgelopen jaar, in samenspraak met Gemeente Altena en het Waterschap Rivierenland, de plannen verder uitgewerkt. Ook zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd om de wijzigingen mogelijk te kunnen maken.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

- Verwacht wordt dat het nieuwe bestemmingsplan in september/oktober ter inzage gelegd wordt.
- Waarschijnlijk zal het bestemmingsplan in het voorjaar 2023 onherroepelijk zijn.
- Medio 2023 kan mogelijk worden gestart met de bouw van de eerste woningen; in de periode voorafgaand vinden dan diverse grondwerkzaamheden plaats.

INLOOPAVOND

Om u goed te informeren over het plan en de mogelijkheid te creëren om vragen aan ons te stellen, organiseren wij op maandag 22 augustus a.s. een inloopavond.

Locatie: voetbalkantine VV Sleeuwijk

Tijdstip: van 19.00 tot 20.30 uur

Op deze avond kunnen wij u een situatietekening tonen zodat u inzicht krijgt in onze plannen. Impressies van de verschillende woningen zijn op dit moment nog niet beschikbaar. Mocht u naar aanleiding van deze inloopavond vragen en of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag via een reactieformulier. Dit formulier is op de inloopavond beschikbaar en kan daarna op verzoek aan u worden gemaild. Graag ontmoeten wij u op maandag 22 augustus. Mocht u onverhoopt verhinderd zijn op genoemde datum en toch de situatietekening en het reactieformulier willen ontvangen, mailt u dan naar info@hofvancourtine.nl. U ontvangt dan na de inloopavond per mail de informatie.

Met vriendelijke groet,

– Alm Projectontwikkeling

– Van Diest Projectontwikkeling



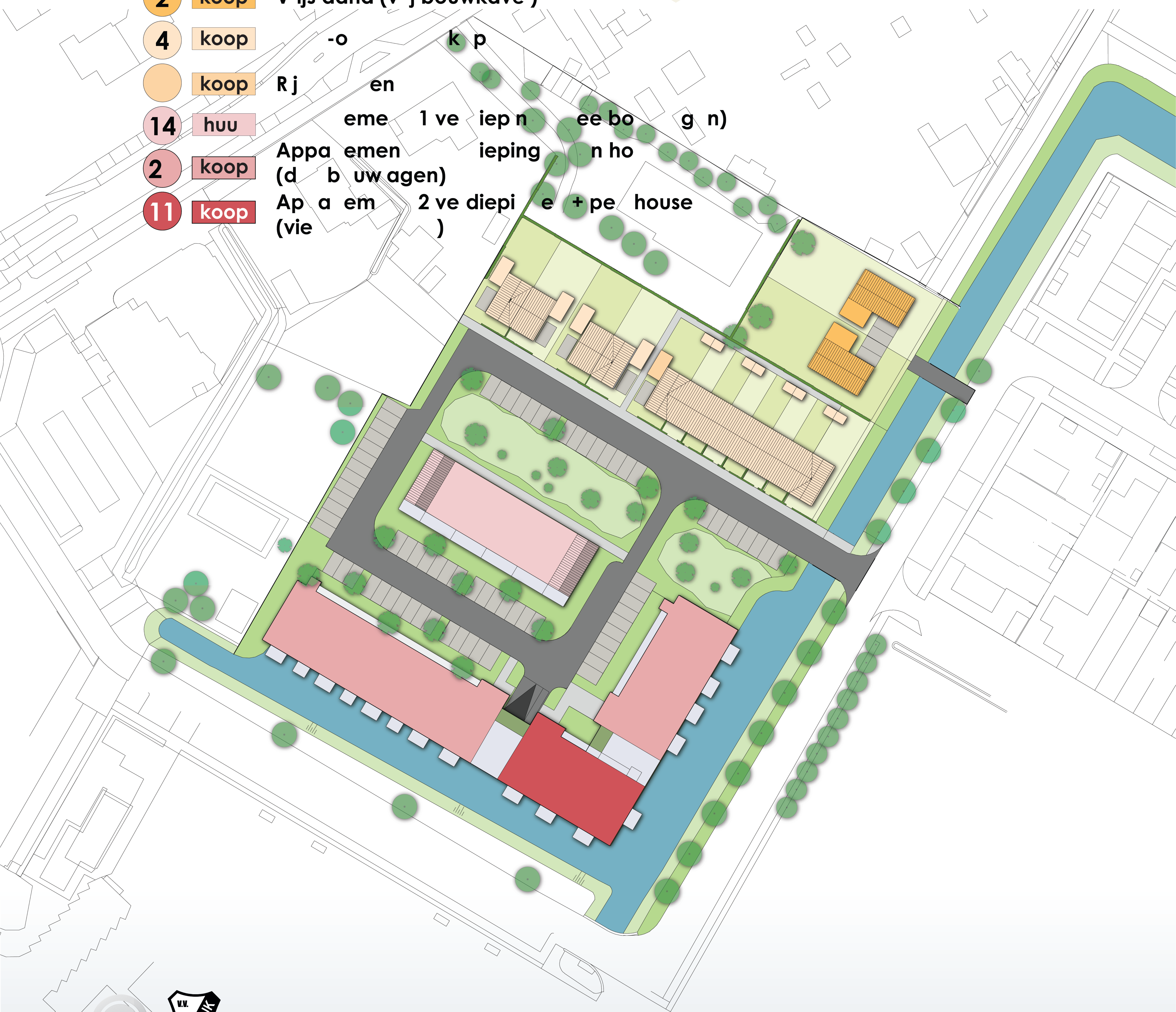


HOF VAN COURTINE

Stijlvol wonen in Sleenwijk!

egenda

- 2** koop V ijs aand (v j bouw kave)
- 4** koop -o k p
- koop** R j en
- 14** huu eme 1 ve iep n ee bo g n)
- 2** koop Appa emen ieping n ho (d b uw agen)
- 11** koop Ap a em 2 ve diepi e + pe house (vie)





REACTIEFORMULIER

Middels dit formulier kunt u uw vragen en/of opmerkingen ten aanzien van het project Hof van Courtine kenbaar maken. Graag inleveren op de inloopavond of vóór maandag 29 augustus mailen naar: info@hofvancourtine.nl

Naam	
Adres	
Email	
Telefoonnummer	
Reactie	



HOF VAN COURTINE

Stijlvol wonen in Sleenwijk!

Legenda

- 2** koop Vrijstaand (vrij bouwkvael)
- 4** koop Twee-onder-een-kap
- 7** koop Rijwoningen
- 14** huur Appartement: 1 verdieping (twee bouwlagen)
- 29** koop Appartement: 1 verdieping + penthouse (drie bouwlagen)
- 11** koop Appartement: 2 verdiepingen + penthouse (vier bouwlagen)

