

# Verslag bijeenkomst 12 april 2021 Initiatief Reomie-terrein Ooij

## 1. Inleiding

Maandag 12 april heeft Schipper Bosch een bijeenkomst georganiseerd over het initiatief om het Reomie-terrein – het terrein van de voormalige steenfabriek De Ooij -te transformeren naar een uniek en groen gebied om te wonen. Samen met de gemeente Berg en Dal wordt onderzocht hoe dit initiatief vorm kan krijgen. Een belangrijke stap in dit proces is de bewoners van het dorp Ooij te vragen wat zij van de verschillende aspecten van dit initiatief vinden. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat we in deze verkennende fase op veel specifieke vragen nog geen antwoord kunnen geven. Maar alle reacties worden meegenomen en in een volgende stap – het schetsontwerp – zal meer duidelijkheid gegeven worden. Deze zal ook weer aan de omgeving worden voorgelegd.

Het ophalen van reacties en input voor het maken van zo'n schetsontwerp deed Schipper Bosch – doordat de huidige maatregelen rondom corona geen fysieke bijeenkomst toestaan – door middel van een online bijeenkomst. De kijkers konden via de tool Mentimeter input geven en vragen stellen aan de initiatiefnemers die onder leiding van een gespreksleider hun verhaal deden. Ook kon er via [ooij@schipperbosch.nl](mailto:ooij@schipperbosch.nl) gereageerd worden. De week erna konden mensen de bijeenkomst nog terugkijken.

Aan tafel zaten Stijn van Vuuren, ontwikkelaar bij Schipper Bosch, Mendel Robbers, creatief directeur bij Schipper Bosch, Daphne van der Wal, landschapsarchitect Le Far West en Jan Nauta, architect Studio Nauta. Dit is het projectteam dat in deze verkennende fase aan het onderzoeken is óf en op welke manier woningbouw op het Reomie-terrein mogelijk is. Het is nog geen concreet plan, maar een verkenning van de mogelijkheden. We willen graag een contextgevoelig plan maken en daarbij hoort de input van het dorp.

Er zijn deze avond veel vragen gesteld en beantwoord. Er is er input opgehaald waarmee er nu een beeld beter beeld is van wat er leeft in Ooij, waar behoefte aan is, waar zorgen over zijn en waar mensen enthousiast en ook niet enthousiast van worden. Met deze input vanuit het dorp en andere omwonenden en belanghebbende kan nu een schetsontwerp worden gemaakt, waarin zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met deze input.

Er zijn heel veel vragen en nog meer reacties opgehaald. Deze zijn allemaal gecategoriseerd terug te vinden in de bijlage. Ook lees je daar alle reacties die er via de mail binnengekomen zijn. We kunnen in deze fase van het project nog niet alle vragen beantwoorden. In dit verslag staan per categorie de belangrijkste aspecten van de inbreng van het dorp en de antwoorden die we nu al kunnen geven. Veel van de gestelde vragen zullen makkelijker beantwoord kunnen worden in de volgende stap binnen dit project: het schetsontwerp. De input van het dorp, het college, de raad en andere belanghebbenden vormen een belangrijke bron van informatie voor het eerste schetsontwerp.

## 2. Ambities en bouwstenen

We beginnen het verslag nog even met een kort overzicht van de ambities en bouwstenen die zijn geformuleerd:

*Bouwstenen:*

- **Niet uitbreiden, maar inbreiden:** binnen bestaande grenzen woningbouw realiseren, zodat je niet hoeft uit te wijken naar het buitengebied
- **Het nieuwe wonen:** wat betekent het om met elkaar in deze omgeving te wonen? Je wilt de mensen bij elkaar houden, zodat het buitengebied het buitengebied kan blijven, maar je wil ook wonen in nauw contact met de natuur. Dat vereist nieuwe vormen van collectiviteit, mobiliteit, energie en voorzieningen.
- **Ontwerpen voor mens, dier en plant:** we zoeken naar een manier om mens en natuur elkaar te laten versterken (voorbeeld: nestkasjes in de gevel)
- **Voor iedereen:** hoe zorg je ervoor dat mensen elkaar in de publieke ruimte kunnen ontmoeten? Dat mensen elkaar vrij makkelijk aanspreken. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met de oriëntatie van de woningen

- **Oojs karakter:** wat is dat? Wat wil Ooij terugzien in dit gebied? Hoe kunnen we dat vatten en hopelijk ook versterken. Bijvoorbeeld het erfgoed onderdeel maken van het dorp en daardoor het verleden een grotere rol geven.
- **Ooij aan de Waal:** hoe kun je dorp en de rivier opnieuw verbinden? Hoe kun je bijvoorbeeld de bestaande horeca onderdeel maken van wat er langs de rivier gebeurt. Daar ligt een grote kans. Nu is het Reomie-terrein nog als een klomp tussen het dorp en de Waal.
- **Cultureel erfgoed 2.0:** Zo'n haaghut zou bijvoorbeeld een prachtige markthal zijn voor een boerenmarkt bijvoorbeeld. Wat zou je kunnen doen met de historische gebouwen die er al zijn?
- **Toeristisch overstappunt:** Hoe kun je de combinatie tussen rivier, dorp, natuur/polder optimaal maken. Niet alleen een plek voor de bezoekers, maar ook voor de bewoners.
- **Speulplek:** dat is een cadeau, een heel logisch groen park dat al een hele mooie aansluiting heeft op het dorp. Een natuurlijk verbinder tussen het dorp en het terrein.

#### *Ambities*

- **Integrale ontwikkeling:** hoe kunnen we aansluiten op bestaande kwaliteiten, deze benutten en ook verbeteren.
- **Voorzieningen:** op welke bestaande voorzieningen kunnen we aansluiten en wat is er aanvullend nodig.
- **Duurzaamheid:** dat gaat over energie, mobiliteit en ook: hoe bouw je? Er zijn hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.
- **Waardering van historie:** hoe kunnen we het erfgoed een extra impuls geven waardoor het toekomstbestendig wordt, waardoor het weer onderdeel van het dorp wordt.
- **Divers en inclusief:** mensen van verschillende leeftijden, verschillende inkomens, het moet een plek worden waar iedereen kan en mag meedoen
- **Ecologische verbinding:** gebruik maken van de bestaande groenstructuren die er nu al zijn.
- **Balkon aan de Waal:** we zien een kans om door de herontwikkeling van dit gebied Ooij opnieuw te verbinden met de Waal.
- **Flexibiliteit:** we willen werken met een slimme fasering, dus flexibiliteit in de uitvoering en niet alle woningen in één keer neerzetten.

### 3. Woningwensen

#### **Betaalbaar bouwen voor starters en ouderen**

Het uitgangspunt is om een wijk te bouwen voor verschillende doelgroepen. Input uit het dorp helpt om deze doelgroepen te definiëren. De vraag naar betaalbare huizen is groot. Vooral starters vallen in Ooij tussen wal en schip en ook is er behoefte aan woningen voor ouderen, zodat grotere woningen in het dorp vrij komen voor gezinnen.

Er is beleid vanuit de gemeente om aanzienlijke delen van het project ook voor het sociale en het middeldure segment te realiseren. Het gemeentelijk beleid is er op gericht ca. 50% van het woonprogramma in het betaalbare en middeldure segment te realiseren (< EUR 250.000,- per woning)

De hoge ambities op gebied van duurzaamheid hoeven betaalbaarheid niet in de weg te staan, dat is een kwestie van slim ontwerpen.

Het wordt een mix aan woningen. We ambiëren het om doorstroom vanuit het dorp op gang te brengen en dus niet alleen maar voor de stedelingen te bouwen die bijvoorbeeld in Nijmegen niet aan bod komen.

Er zijn veel suggesties binnengekomen voor invulling van het terrein: tiny houses, projecten in CPO-verband, ecologische collectieve woonvormen, een 'knarrenhof' enzovoort. Deze opties staan allemaal nog open en zullen serieus worden gewogen in het vervoltraject.

Daarnaast zijn een aantal mensen ook erg geïnteresseerd in het kopen van een vrije kavel. We sluiten de optie niet uit. Waar we wel naar streven is een integrale wijk. Dus niet een wijk waar iedereen z'n

eigen huis vrij kan ontwerpen. Dan zouden we wel een aantal esthetische afspraken maken in de vorm van bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.

### **Bewoners uit Ooij voorrang bij verkoop of verhuur**

Daarnaast is een belangrijke conclusie van deze avond dat er onderzocht moet worden hoe inwoners uit Ooij voorrang kunnen krijgen wanneer de verkoop of verhuur gestart wordt. Er wordt gesuggereerd dat woonjaren in het dorp of economische verbinding met het dorp goede criteria kunnen zijn om voorrang te krijgen. Deze wens speelt ook in de politiek, dus we gaan samen met de gemeente bestuderen hoe we aan de lokale vraag kunnen voldoen. Er is duidelijk behoefte aan.

## **4. Verkeer en parkeren**

Belangrijk om mee te beginnen: er is op dit moment nog geen volledig uitgedacht plan over de ontsluiting van de nieuwe Ooijse woonwijk. Het is een belangrijk aandachtspunt in deze ontwikkeling. Dat kunnen we ook opmaken uit de hoeveelheid vragen en die zorgen die hierover binnengekomen zijn. Dit is ook een punt van overleg met de gemeente.

Uitgangspunt is dat we dijk en dorp willen ontlasten. We hebben er al met een expert, Loendersloot, naar gekeken en die gaf aan dat we in ieder geval moeten proberen het verkeer langs het dorp te leiden. En van de dijk af. Dus dat is de denkrichting.

De Hubertusweg is een belangrijke toegangsweg. Er moet goed onderzocht worden wat die weg aan kan qua verkeersbewegingen. Dat is het analysegedeelte en daarnaast moeten we gaan praten met de mensen die daaraan wonen en horen wat de knelpunten daar zijn en kijken hoe we daar mee om kunnen gaan in het ontwerp. We zullen contact opnemen met de direct aanwonenden, die zich hebben verenigd in de Hubertus Groep.

Er zijn verder o.a. zorgen geuit over de drukte van de Marialaan, de Rietlanden, de Koningin Julianalaan en de drukte en veiligheid van op de Ooijse Bandijk. Deze laatste is vooral in de zomer druk en onveilig. Er is wel enthousiasme over een verbinding tussen het dorp en de rivier De Waal.

Voor parkeren wordt gedacht aan oplossingsrichtingen om de auto niet te aanwezig te laten zijn, te denken valt aan bijvoorbeeld parkeerhoven. De bewoners moedigen ons aan om hierin niet conservatief te denken en met vernieuwende oplossingen te komen voor mobiliteit en parkeren. Er spelen nog dilemma's: wat nou als je de nieuwe buurt autovrij maakt? Ga je dan meer verkeer krijgen op de Hubertusweg? Dat zijn precies de vragen die nog beantwoord moeten worden. Daar kan het dorp bij helpen. Dat gesprek gaan we graag aan.

De bewoners van het dorp geven ook aan dat de verbinding met het openbaar vervoer te slecht is om na te denken over een autoluwe of autovrije wijk.

## **5. Toerisme**

Het is vaak druk – vooral in de weekenden en met name in de zomer – op de dijk en de Bisonbaai door toeristen. En die toeristen die blijven komen. Het kan dan juist belangrijk zijn om spreiding te realiseren. Daar kan deze plek – het Reomie-terrein – ook aan bijdragen. Toeristen op het Reomie-terrein laten landen, kan wellicht ook een impuls geven aan de voorzieningen in het dorp. Het voorkomt ook dat in de toekomst faciliteiten in de natuur worden toegevoegd.

De ambitie is dus niet om meer toerisme naar Ooij te trekken, maar wel een betere spreiding van het toerisme.

In de reacties lezen we terug dat er zorgen zijn over de privacy in de nieuwe wijk als er toeristen kunnen landen en er zijn ook zorgen over de ruimte en rust in Ooij. Deze zorgen en reacties nemen we mee.

## 6. 150 – 250 woningen

Het Reomie-terrein inclusief de gemeentelijke gronden van de Ooijse Graaf II omvat ca. 2 hectare grond. Nu is het Reomie-terrein industriële-/ bedrijfsgrond. Daarom vraagt een transformatie van het terrein om een integrale en grote opgave. Bovendien is de woningopgave groot. De gemeente wil tot 2030 ca. 1200 woningen toevoegen. Door dit terrein aan te wijzen voor een opgave van 150 – 250 woningen kunnen we het mooie en delicate buitengebied sparen. Kortom op deze plek zal industriegrond wijken voor woningbouw, waar je op andere plekken groene gronden zou moeten opofferen. Eerste studies tonen aan dat we vanuit een zorgvuldige werkwijze in staat moeten zijn om de gepresenteerde ambities (o.a. behoud cultuurhistorie, ecologische verbindingen en behouden van de Speulplek) in samenhang met een woonopgave van 150 – 250 woningen kunnen oplossen op het terrein.

## 7. Voorzieningen

In de nieuwe woonwijk kunnen voorzieningen een plek krijgen. Vooral de bestaande structuren lenen zich goed voor een publieke invulling. Zo is bijvoorbeeld een horecazaak in de oude steenovens een reële mogelijkheid. Hoewel veel mensen uit Ooij nieuwe voorzieningen toejuichen, vooral als het dorp groter wordt, zijn er ook zorgen over concurrentie voor de huidige supermarkt en horeca. En de mogelijke extra toeloop van toerisme. Daarnaast wordt aangegeven dat er o.a. behoefte is aan een medisch centrum met een huisarts, een grotere kinderopvang en een sporthal omdat de huidige nu al niet groot genoeg is. Welke voorzieningen passen zal onderzocht worden.

Het is nog te vroeg om aan te geven welke voorzieningen er precies toegevoegd kunnen worden, maar het ligt wel voor de hand om een aantal voorzieningen mee te nemen in de plannen. We gaan uiteraard eerst goed kijken naar wat er is, want we willen ook geen ongewenste concurrentie toevoegen.

## 8. Architectuur en ontwerpkeuzes

### Architectuur

In deze fase zijn bouwstenen en ambities gedefinieerd. Het schetsontwerp in de volgende fase zal verduidelijking geven en antwoorden op veel vragen die in deze categorie zijn gesteld. Hoe het eruit komt te zien vanaf de Waal bijvoorbeeld en of twee-onder-één-kap woningen een plek krijgen in het ontwerp. En of er woningen zijn die uitzicht over de Waal hebben.

### Meerlaags bouwen

Enkele buurtbewoners reageren kritisch op mogelijke hoogbouw. In onze ambitie spreken wij niet van echte hoogbouw, maar eerder meerlaags bouwen. Op het terrein zijn nu al hoogteaccenten door de Italiaanse populieren en de schoorsteen. We zullen zeer zorgvuldig omgaan met het toevoegen van meerlaags programma. We kunnen ons voorstellen dat er op enkele plekken ruimte is voor meerlaagse gebouwen, dus niet grondgebonden. Door op enkele plekken woonlagen te stapelen creëer je op andere plekken weer meer openheid en kansen voor bijvoorbeeld groen. Dus we willen in dit stadium die extra verdiepingen nog niet meteen uitsluiten, maar kijken wat er past en een voorstel doen. Zo kunnen we samen op zoek naar het optimale en wat wel en niet kan.

### Tuinen

Wat de verhouding gaat zijn tussen privaat en collectieve buitenruimte moet nog helemaal uitgewerkt worden. Er zullen zeker ook woningen komen met privé buitenruimte, maar wij denken dat een mengvorm ook heel goed kan werken. Woningen met een privétuin, maar ook woningen die meer op het gebruik van de collectieve buitenruimte geënt zijn. Zo bied je voor ieder wat wils. Je kunt bijvoorbeeld met een 'Delftse stoep' een mooie zachte overgang creëren tussen een stukje eigen ruimte en de openbare ruimte.

### Plangebied en omgeving

In overleg met de gemeente hebben we het plangebied gedefinieerd als het huidige Reomie-terrein plus de gemeentelijke gronden, bekend als de Ooijse Graaf II, waar de Speulplek is gevestigd. Het gebied wordt niet opgehoogd of verlaagd. We zien het verschil in hoogte met het bestaande dorp als

een kwaliteit. Vandaar dat we zeggen: 'balkon aan de Waal'. De ambitie is om de bebouwing enkel op het Reomie-terrein toe te voegen en daarmee het omliggende groen, het Kemkesbos en de Kemkesplas te kunnen behouden als sterke kwaliteiten voor de omgeving. Daarbij kunnen we zo de Speulplek behouden en de 20 woningen die daar eerst gepland stonden op het Reomie-terrein plaatsen.

Het industrieterrein en de andere omliggende gebieden – zoals de strandjes en het industrieterrein De Bouwkamp behoren niet bij het plangebied. Uiteraard spreken we met de omgeving zoals SVO/ Stichting de Kemkes, Staatsbosbeheer, de gemeente (eigenaar van de gronden onder het Kemkesbos en de Kemkesplas) maar ook de landschapsarchitect van het nieuwe dorpsplein, die we kennen. We kijken zeker hoe we de verbinding met de omliggende plekken kunnen optimaliseren, dus je tekent altijd iets verder dan je eigen plangebied, juist om ervoor te zorgen dat er sterke relaties en verbindingen met de omgeving worden gemaakt. Wij bezien de opgave ook vanuit omliggende kwaliteiten, zoals dus ook de ecologische zone bij het Kemkesbos en de Kemkesplas, maar ook de dijk en de waalstrandjes. We kunnen ons voorstellen dat hier ook een wandel- of fietsverbinding doorheen zou kunnen lopen om de nieuwe woonwijk met het dorp te verbinden en de Waal vriendelijk toegankelijk te maken voor dorpsbewoners, zonder daarbij in te boeten op de ecologische kwaliteit van deze plekken.

We zullen ook het gesprek aan gaan met direct omwonenden en bedrijven op bijvoorbeeld het aanpalende bedrijventerrein, om te bezien wat de transformatie van het plangebied voor hun betekent en hoe we daar op een zorgvuldige manier mee om kunnen gaan.

## 9. Verbinding met het dorp en het Ooij's karakter

Het moet zeker een wijk bij het dorp worden en niet een wijk naast het dorp. De Speulplek die we met dit plan graag zouden willen behouden kan een verbindende schakel worden tussen het huidige dorp en de nieuwe ontwikkeling. De plek waar de kinderen van de nieuwe wijk en het dorp samen kunnen spelen. Het wordt een groter dorp, geen separate ontwikkeling naast het dorp.

Het is een uitdaging om de ecologische zone in stand te houden en toch ook de verbinding te maken met het dorp. Daar zijn zeker mogelijkheden voor en we zullen in het schetsontwerp dat we nu gaan maken laten zien hoe dat tot stand zou kunnen komen.

## 10. Groen, biodiversiteit en duurzaamheid

Het uitgangspunt is het behoud van groen en het zo veel mogelijk ook toevoegen van groen. We moeten goed kijken naar de kwaliteiten die er nu al zijn. Het is een mooie kans om het industriële front tussen Ooij en de Waal een grotere groene kwaliteit te geven.

Bijvoorbeeld de populieren rondom het terrein is een aspect waar goed naar moet worden gekeken. Op welke plekken wil je er bijvoorbeeld doorheen kunnen kijken? Waar vormt een barrière? Als deze nieuwe wijk met het dorp verbonden gaat worden, moet het misschien geen volledige dichte blokkade c.q. omzoomde bomenrij blijven. Bovendien zijn het bomen met een behoorlijke leeftijd, dus wellicht – met het oog op de toekomst – kan er een soort beheerstrategie op losgelaten worden. Dat je het in delen kapt en opnieuw aanplant. Eventueel met ook andere soortige (inheemse) bomen. Ecologisch gezien is slechts één soort boom wellicht ook niet wenselijk. Maar hier moet nog goed naar gekeken worden.

Uit de reacties die we ophalen kunnen we zien dat de mening over de populieren verdeeld is, maar dat toevoegen van veel groen in de wijk toegejuicht wordt.

Collectieve buitenruimte en omliggend groen zal uiteraard onderhouden moeten worden. Hoe dit precies vorm krijgt, zal ook besproken moeten worden met de gemeente.

### Duurzaamheid

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Het is belangrijk om te kijken naar energiegebruik, mobiliteit, maar ook de materialen waarmee we bouwen. Houtbouw is bijvoorbeeld zeker een hele reële optie. We gaan ook onderzoeken wat de beste manier is om de gebouwen van

warmte te voorzien. Bijvoorbeeld door te denken vanuit een collectief energieconcept met bijvoorbeeld een warmtenet gekoppeld aan aquathermie of toch volledig elektrisch. Mogelijk zijn er ook meekoppelkansen voor de omgeving voor een dergelijk concept. Ook werd een vraag gesteld over hoe we omgaan met houtstook. Het is allemaal nog onderwerp van studie. Wel is het een gegeven dat dit een gasloze wijk zal worden.

### **Biodiversiteit**

Er liggen veel ecologische kansen in het gebied, met name aan de randen. We zullen ook zeker met de inrichting van het gebied rekening houden met verschillende soorten dieren. Vanuit een QuickScan door Econu blijken er bijvoorbeeld vleermuizen waargenomen te zijn in het gebied. Momenteel loopt het 'nader onderzoek'. We zullen op een zorgvuldige wijze omgaan met de waardevolle aanwezige plant- en diersoorten in het gebied. We kregen een aantal belangrijke tips in de reacties op de aanwezige dieren. We zullen e.e.a. dus nader onderzoeken en in gesprek gaan met belangengroepen op het gebied van ecologie.

## **11.Erfgoed**

Het uitgangspunt is om deze herontwikkeling te doen met respect voor het erfgoed. Het ligt heel erg voor de hand om de oude elementen van het terrein te gebruiken om het terrein identiteit te geven. Dat wordt in de plannen meegenomen. De steenoven is bijvoorbeeld heel geschikt voor voorzieningen zoals horeca, de droogkap misschien voor een boerenmarkt.

## **12.Planning en stakeholders**

### **Planning**

In het koopcontract met Reomie zit de ontbindende voorwaarde dat we tot de zomer de tijd krijgen om de haalbaarheid te toetsen. De echte levering moet nog plaatsvinden, maar dat is afhankelijk van de komende periode: hoe kijkt het dorp ernaar, hoe kijkt de gemeente ernaar en wat zeggen de onderzoeken. Daarom willen we ook graag voor de zomer nog met een eerste schetsontwerp langs het dorp.

We gaan nu starten met het ontwerp. Daarvoor gebruiken we deze input vanuit het dorp, het college en de raad. Het eerste schetsontwerp willen we nog voor de zomer laten zien. Wanneer we besluiten om deze ontwikkeling te gaan doen, dan moet er nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Tijdens deze procedure zal er ook weer een aantal keer een inspraakmoment/contactmoment voor de omgeving en de belanghebbenden zijn.

Het ligt voor de hand om de bouw van woningen te faseren. Als het gaat zoals we hopen, dan zou het mogelijk moeten zijn om in 2024 de eerste woningen op deze plek te bouwen. Met de informatie van nu, moeten we binnen 1,5 jaar wel een bestemmingsplan gewijzigd kunnen krijgen en de bouwvergunning voor de eerste fase kunnen indienen.

### **Vervuilde grond**

Er zijn analyses gemaakt. Daaruit lijkt dat de vervuiling mee lijkt te vallen op basis van de huidige gebruiksgronden. We gaan nu nog een bodemonderzoek doen en daar zullen de komende maanden de resultaten van binnen komen. Dus de eerste resultaten zijn hoopgevend, maar er moet zeker nog nader onderzoek gedaan worden. Voor de zomer weten we of de grond geschikt gemaakt kan worden voor woningbouw.

### **Stakeholders**

In dit zeer vroege stadium van dit project zijn nog niet alle stakeholdergesprekken gevoerd. We zullen contact opnemen met degenen die zich via mail en MentiMeter bij ons gemeld hebben.

### **Vervolg**

We onderzoeken de komende maanden de haalbaarheid van het plan. Daar was de bijeenkomst op 12 april een groot onderdeel van. Mochten we de volgende bijeenkomst op locatie kunnen doen, dat heeft dat zeker onze voorkeur. Maar dat ligt aan de dan geldende coronamaatregelen.

Uw e-mailadres is bij ons bekend. Dat betekent ook dat we u op de hoogte zullen houden van vervolgstappen en u zullen uitnodigen om te reageren en mee te denken, wanneer dit weer aan de orde is. We hebben nog geen concreet plan om te laten zien. In de verkennende fase gaat het om bouwstenen en ambities. In de volgende fase – het schetsontwerp – zullen een hoop vragen die nu open blijven staan beantwoord worden.

## Bijlage: verzamelde vragen en reacties bijeenkomst Reomie-terrein Ooij 12 april 2021

### 1. Vragen en reacties over prijsklasse en woningen voor Ooij

#### Betaalbaarheid

- De gemeente heeft een woonagenda: wordt die gevolgd?
- Is er al iets bekend over percentage sociale en middenhuur dat er op het terrein moet komen?
- Drijft de aandacht voor cultuur en duurzaamheid de prijs van de huizen niet enorm omhoog? (Neem ook de budgetten vd starters mee in de ontwikkeling!)
- Wat wordt de verhouding in prijsklasse?
- Met alles wat hier verteld is, hoe kan het dan uiteindelijk betaalbaar blijven? Vooral voor starters?! Zelfs sociale huurwoningen zijn voor de meeste starters onbetaalbaar
- De oude arbeiders van de fabriek hadden weinig te besteden. Hun nazaten zijn vaak ook niet zo rijk. Is het ook mogelijk voor lagere/arbeiders inkomens op deze mooie plek te gaan wonen?
- Hoe is de verhouding sociale bouw en vrije sector?
- Welke verhouding komt er aan sociale woningbouw en koopwoningen?
- Komen er zowel huur/sociale als koopwoningen in diverse prijscategorieën??
- Voor wie wordt er gebouwd, duur, verkoop ??
- Komen er voor starters betaalbare woningen?
- In welke prijsrange worden de koopwoningen gerealiseerd?
- Komt er ook sociale woningbouw in dit project? zo ja, hoeveel?
- Wat gaat de prijsklasse worden van de verschillende koopwoningen?
- Percentage sociale en middenhuur op het terrein?
- Betaalbare woningen zijn belangrijk! Daar is behoefte aan.
- Wat zijn betaalbare woningen? Dat is toch voor iedereen anders...
- Wordt het betaalbaar voor laten we zeggen, eind twintigers? Deze groep valt tussen wal en schip in de Ooij
- Hoeveel betaalbaar wordt er gebouwd
- Wens voor betaalbare woningen zodat je als alleenstaand ook een woning met tuintje kan kopen.
- Ooij is van origine een echt arbeidersdorp en is nog steeds behoorlijk blue collar/working class. Het is te hopen dat het nieuwe gebied niet slechts een ode daaraan wordt, maar ook voor met name die groep toegankelijk is.
- Aan welke verhouding koop-/huurwoningen denkt u?
- Wat zijn de start prijzen?

#### Soorten woningen/ doelgroepen

- Zijn er ook plannen voor meergeneratievoorzieningen en ecowoningen?
- Bestaat er ook een kans dat er vrije kavels te koop komen?
- Is er ook ruimte voor kleine vrijstaande huizen voor 70 +
- Komen er ook 1 persoons woningen? Ik ben heel positief over de plannen!
- Al gedachten over woningdifferentiatie
- Hebben jullie ook gedacht aan de toenemende behoefte aan grond voor Tiny Houses?
- Is er ook aandacht voor wonen voor mensen met een beperking. Zou mooi zijn
- Zal er ook (betaalbare) bouwgrond beschikbaar komen?
- Komen er ook mantelzorg/gezinswoningen?
- Is een 'knarrenhof' mogelijk?
- Komen er ook vrije kavels?
- Zelf je huis ontwikkelen zoals wijk in lent?
- Komen er ook vrije kavels, waarin mensen hun eigen huis mogen ontwikkelen?



- Komt er ruimte voor zelfbouw op percelen die je zelf kunt kopen.
- Kan ik ook alleen grond kopen?
- Is er ruimte voor tiny houses?
- Woonzorgwoningen en woonwerkwoningen
- In de huidige nieuwbouwplannen van de omgeving (buiten de ooi) is al veel aandacht voor levensbestendige + sociale huur woningen. . Zouden nu juist de starters een stevige plek in jullie plannen kunnen krijgen?
- Wat betekent het project voor ouderen, woonmogelijkheden?
- Komen er ook mantelzorg/ senioren woningen
- Is er ruimte voor een project in CPO verband met levensloop bestendige woningen (hofje).
- Is er ruimte voor CPO bouwen en zo ja hoeveel?
- Is een aantal woningen in te plannen voor ouderen in de vorm van bungalows?
- Ruimte maken voor starters op de woningmarkt.
- Behoeft: levensloop bestendige woningen met kantoor aan huis (hybride werken na corona)
- Betaalbare appartementen voor inwoners en vooral senioren on Ooij
- Voor alleenstaande mensen kunnen kleine woningen ook misschien wel in de bestaande oude gebouwen.
- levensbestendige woningen
- Ruimte voor ecologische collectieve woonvorm zoals Buitenveld in Nijmegen-Noord
- Voldoende woningen voor starters (young professionals), die buiten de sociale huur vallen
- Komen er ook levensbestendige woningen? Dan kunnen in Ooij zelf veel ruime woningen beschikbaar komen.
- Kan ik een van de bestaande gebouwen kopen om te verbouwen voor bewoning?

### **Voorrang voor inwoners van Ooij**

- Hoe waarborgen jullie dat inwoners in ooi voorrang krijgen ?
- Krijgen inwoners van Ooij voorrang bij de toewijzing van woningen en/of bouwgrond?
- Krijgen mensen uit Ooij voorrang?
- Collectieve woonvormen mogelijk?
- Is het een idee om de Ooijse bewoners als eerste keus hebben om daar wel of niet te gaan wonen, juist dán blijft het echt bij Ooij horen.
- Kunnen mensen uit Ooij voorrang krijgen? Gezien wij zelf in een huurwoning zitten achter Reomie, maar het liefst een huis willen kopen bij jullie project.
- Wordt er met een rangorde gewerkt? Bijv. Inwoners uit Ooij 1e voorrang. Daarna inwoners uit gemeente Berg en Dal etc.
- Hebben mensen uit Ooij voorrang?
- Krijgen mensen uit het dorp voorrang op buitenstaanders? En speelt het aantal woonjaren een rol?
- Maken geïnteresseerden van buiten de Ooij ook kansen? Of is t in beginsel voor de Ooijenaren?
- Als je aan Ooijse mensen denkt kwa wonen. Denk dan aan bv woonjaren in het dorp
- Zoveel mogelijk bouwen. En mensen uit de ooi een eerlijke kans voor een huis geven.
- Graag de mogelijkheid voor de huidige bewoners uit de ooi niet uit het oog laten raken.
- Woningen niet alleen voor inwoners Ooij, ook voor inwoners gemeente berg en dal
- Ik hoop dat inwoners uit ooi echt de kans krijgen om met voorrang zich te mogen inschrijven...
- Het klinkt heel mooi, maar zolang de echte Ooijse mensen geen kans krijgt voor deze woningen, is het niet eens nodig om aan extra sport etc te denken. "Vreemden" zijn echt alleen maar met de natuur bezig en niet met het dorp zelf.
- Geef de ooijs eerste een kans, ze wachten allemaal al zo lang.
- Er word erg ontwijkend geantwoord op het verzoek of Ooijse mensen voorrang krijgen. Ik mag hopen dat jullie je hier hard voor gaan maken om HET ooijs karakter te behouden
- Als we écht willen dat Ooij aan de Waal bij Ooij gaat horen moet dan niet meer dan de helft van de populatie uit huidige Ooijse bewoners bestaan?
- Goeie mix van mensen uit ooi en erbuiten verbetert de gesloten cultuur van dorp ooi
- Goede zaak om terrein te ontwikkelen! Eigen volk eerst kan niet.
- Graag voorrang voor Ooijse mensen zodat er doorstroom kan plaatsvinden

- Sociaal of economische verbondenheid met het dorp is een mooi criterium voor toewijzen van woningen.
- Graag geen wijk voor vooral mensen niet uit Ooij.

## 1.2 Een plek voor iedereen: wie moeten we niet vergeten als toekomstige bewoner?

- Mensen uit de ooi, dat is cruciaal als je het gevoel van ooi wil behouden
- De bewoners uit ooi
- Starters, die teveel verdienen voor sociale huur. Er is veel sociale huur en levenbestendige woningen. Young professionals vallen nu overal buiten, hier extra veel aandacht voor!
- Jongeren!! Ooijse jongeren!! Zij hebben op dit moment geen enkele kans op een woning
- Vergeet de inwoners van Ooij niet. Veel van hebben vroeger op de steenfabriek gewerkt.
- Minder mobiele mensen
- Bewoners uit Ooij
- De jeugd van Ooij
- Huidige inwoners van ooi!
- Ouderen, starters en mensen uit ooi. Lagere inkomens, sociale huur
- Alle leeftijdsgroepen
- Ooijenaars en oud inwoners
- Mensen uit Ooij zelf
- Diversiteit zou mooi zijn. Oud jong, arm en rijk. Uit de omgeving.
- Niet alleen dure stadslui uit het westen of zo.
- De Ooijse jeugd, de toekomst van de Ooij.
- Betaalbare woningen voor jongeren.
- Ook alleenstaande jongere
- Levensloopbestendige woningen
- De jeugd uit Ooij, die zetten zich hard in voor het dorpse karakter/ verenigingsleven
- De senioren uit de Ooij
- De mensen die al in Ooij wonen
- Jongeren
- De palen voor enkele ooievaarsfamilies, de groene grasstroken die twee keer per jaar door de schapen uit de Ooij worden begraasd en een goede en veilige verbinding met een plateau waarop de dierlijke bewoners van de uiterwaarden te volgen zijn!
- De inwoners van Ooij
- De starters! En daarmee bedoel ik niet alleen jonge mensen maar ook ik kom er als alleenstaande ouder niet tussen op de huidige woningmarkt en ik wil graag met mijn kinderen na de scheiding in Ooij blijven wonen! Ik hoop op een betaalbare woning!
- Onze jongeren en starters
- De Ooijse jeugd
- Jonge mensen, oude mensen, veertigers en vijftigers
- Ouderen, er is een tekort aan geschikte seniorenwoningen.
- Jonge gezinnen
- Ons
- De jeugd van Ooij
- Alle leeftijdscategorieën

## 2. Vragen en reacties over bereikbaarheid en verkeer/ infrastructuur/ ontsluiting

### Bereikbaarheid en verbinding met het dorp

- Hoe maak je de wijk bereikbaar?

- Is er al een totaal infrastructureel plan voor het totale gebied inclusief de buurt terreinen? En zo ja, is dat al openbaar en kan het worden ingezien?
- Hoe zal de ontsluiting voor het woonverkeer eruit gaan zien?
- Wie in Ooij woont, weet hoe druk de dijk en de wegen daar naar toe worden in de zomer. Is dit probleem al bekend? Zo ja, wat zijn de oplossingen?
- Waar komt de verbindingsweg naar het centrum van het dorp?
- Is er al gekeken naar de ontsluitingsroutes? Dit i.v.m. de verkeersdruk op de Hubertusweg. De aanwonenden hebben nu al veel overlast.
- Hoe wordt het reomie-terrein verbonden? Het dorp en de rietlanden is al erg druk met verkeer.
- Wat ons als aanpalende inwoners bezighoudt is de infrastructuur: welk plan met wegen en ontsluiting is er?
- Welke weg of wegen zullen het terrein toegankelijk maken?
- Als er 250 woningen komen hoe zit het dan met het drukke verkeer op de dijk? En naar Nijmegen toe?
- De dijk is soms al overbelast. Hoe verhoudt zich dit tot plannen voor woningen en eventueel zelfs toerisme?
- Er is nu al vaak sprake van toenemende verkeersdruk op de dijk, waardoor onveilige situaties ontstaan. Hoe gaan jullie ervoor zorgen dat die druk niet verder toeneemt, liever afneemt?
- De Ooijse Bandijk heeft nu functie ontsluitingsweg en is vooral voor fietsers en wandelaars. Hoe te voorkomen dat het een autoweg wordt tussen Nijmegen en Hubertusweg en Reomie?
- Aan welke verbindingswegen (voetgangers, fietsers, auto's) wordt er gedacht?
- Gaat het project tot meer verkeer op de Hubertusweg leiden? Dit is nu al een drukke weg
- Wat ons bezighoudt is de infrastructuur. 250 woningen en bijbehorend verkeer. Wij zijn "buren" van Reomie en maken ons zorgen
- Komt er een verbinding voor de auto's tussen de Speulplek en het terrein? En wordt dit dan het verlengstuk van de Koningin Julianalaan? Hier is nu al een enorme overlast omdat de hele Ooijse Graaf erdoorheen geleid wordt.
- Hoe denken jullie de infrastructuur te kunnen realiseren? Als er plek voor een groot aantal woningen, voor toeristen, voor voorzieningen moet komen? Wordt de dijk of de dorpskern dan een verkeersknooppunt?
- Weinig info over ontsluiting voor auto's gegeven, iets meer toelichten, welke straten kunnen meer verkeer aan.
- Er is sprake van een nieuwe verbinding van het terrein met de Hubertusweg? Hoe zou die moeten lopen?
- Als er 150 woningen bijkomen betekent dat dat er elke dag straks zo'n 200 auto's uit en in rijden naar werk (tweeverdieners). Hoe zou de ontsluiting worden?
- Klopt het dat er geen rechtstreekse toegang komt vanuit de dijk? Dat zorgt voor extra drukte in het dorp. Graag wel directe toegang vanaf de dijk.
- Hoe gaat de verkeersafwikkeling op de dijk goed samen met recreatief gebruik?
- Ze rijden als 'gekken' op de dijk nu al, hoe gaan jullie voorkomen dat dit uit de klauwen loopt en veilig blijft?
- Waar komt de toegangsweg naar deze nieuwe wijk?
- Wat zijn de effecten op het aantal verkeersbewegingen op de Ooijse Bandijk? Met name als het gaat om gemotoriseerd verkeer? Denk aan geluidsoverlast en veiligheid voor nieuwe bewoners Reomie en overige bewoners aan de dijk, zoals in Groenlanden?
- Ontsluitingsweg via schoolpad?
- Toename verkeersoverlast op de Hubertusweg voor de aanwonenden van de Hubertusweg
- Verbinding dorp-Waal is ongelijk aan VERKEERS-verbinding. Dus sociaal verbinden ja, maar niet wat betreft ontsluiting. Verbinden Waal is van belang.
- Verbinden is via industrie aan de oostkant
- Goed plan, maar ik houd mijn hart vast voor het verkeersaanbod wat zeker verhoogd word op de dijk en hubertusweg
- Rechtstreekse toegang is ook belangrijk voor hulpdiensten
- Misschien moeten jullie in zijn geheel naar de infrastructuur kijken. De Koningin Julianalaan is door nieuwbouw hartstikke overbelast door verkeer. Terwijl er sprake was van een nieuwe, kortere weg langs bijv. de school. Zou dit niet kunnen?
- Kijk, dat is precies onze grote zorg: auto's langs de Hubertusweg..... Wij zijn aanwonend. Wij zullen dit met kritische blik volgen.

- Een weg aanleggen tussen de dorskern en het nieuwe terrein
- Graag een verbinding van het dorp naar de Waal mogelijk maken, nu lopen veel mensen achter de sportvelden langs, maar dan moet je ook door een weiland waar regelmatig stieren staan.
- Sint Hubertusweg is nu al druk. volgens mij moet je juist het verkeer gaan verdelen.
- Uitvalswegen vanuit reomie zijn een aandachtspunt

### **Autoluw, verbinding openbaar vervoer en parkeren in de wijk**

- Autoluw dorp. Maar hoe kun je zonder auto in een dorp met 2 bussen per uur naar Nijmegen?. Half uur tot CS!
- Hoe staat het met bereikbaarheid van hulp diensten in een gebied waar geen of bijna geen auto's kunnen komen?
- Hoe gaan jullie met parkeren om. Parkeerkoffers om een autoluwe wijk te realiseren
- Autoluwe wijk, wat betekent dat voor het parkeren van de eigen auto?
- Wordt het openbaar vervoersplan ook verbeterd om de bereikbaarheid te vergroten?
- Autovrij is een mooie gedachte maar hoe krijgt dit vorm als je ook bouwt voor ouderen of mensen met een beperking?
- Lopen vanaf spar naar Reomie...is voor senioren niet te doen. Hoe zien jullie dat in combinatie met de levensloop woningen die bedacht zijn?
- Er werd geopperd "autovrij" of autoluw. Heel mooi natuurlijk. Maar is er dan wel voldoende parkeergelegenheid binnen het nieuwe terrein. Niet dat de huidige woonwijk volstroomt met auto's van het Reomi terrein.
- Wel toegankelijk met auto
- Autoluw dorp is een top idee
- Een haast autovrije, groene kern van Ooij klinkt als een heel mooi idee.
- Absoluut niet autovrij maken!!
- Opmerking: auto luw klinkt mooi maar is in een dorp toch niet mogelijk. Kijk in het dorp, er zijn weinig gezinnen zonder auto. Je hebt hem nodig om naar voorzieningen en stad te gaan.
- Autoloos is wel degelijk iets wat aanspreekt. Wees ook niet te conservatief!
- Tip: zorg aub voor een distributiehub waar mensen hun pakketjes kunnen laten bezorgen en afhalen ipv 20 busjes per dag die door de straat knallen.
- ja!!! autovrij maken!!

### **3. Vragen en reacties over toerisme**

- Is het mogelijk een parkeerterrein te realiseren als Toplocatie waar dorpsbewoners en toeristen die naar de Waal willen hun auto kunnen PARKEREN?
- Graag geen focus leggen op intensivering van toerisme; de schoonheid zit juist in veel landschap, niet teveel mensen. Handhaven van industrieel erfgoed
- Ooij is natuur. Toerisme: top?
- Is het trekken van extra toeristen in een woonwijk een ambitie?
- Wordt de rust en ruimte van Ooij behouden? En zo ja, hoe? Doelend op het stukje informatie over toeristen. Het zou niet passend en niet wenselijk zijn als de waalstandjes en prachtige omgeving straks zo gebruikt en bezet worden als in Nijmegen.
- Een overstap plek voor toeristen betekent meer auto's er naar toe. Niet wenselijk, overstap beter begin van de polder (stoplicht beek).
- Word er rekening gehouden met toerisme die langs de woningen kunnen lopen. In verband met privacy?
- Wordt er rekening mee gehouden hoeveel toeristen de Bisonbaai als natuurgebied aankan? Nu loopt deze in de zomer vaak al over en is er veel overlast door auto's en een grote hoeveelheid mensen. Hoe moet dit als er nog meer mensen komen?
- Is het een idee om toeristen met hulp van een elektrisch busje bijv. vanuit Nijmegen naar de locatie te brengen ipv dat iedereen met de eigen auto komt. Een soort Park&Ride.
- 's Zomers is het ontzettend druk op de dijk bij oortjeshikken en bisonbaai: toerisme, fietsers, motorrijders en recreatiegebied voor oa veel Nijmegenaren

- Graag de fietsers en andere dagjestoersten LANGS de reomiewijk leiden richting dorp en verder en NIET dóór de wijk.
- Zorg dat er maximale aandacht is voor de rust en de ruimte die het gebied 'ademt'. Voorrang voor fietsers en voetgangers; maak de dijk autovrij.
- Verbod voor motorrijders op de dijk als er gebouwd is
- Ik schrik van de omvang van het project. Het heeft veel impact op drukte in het gebied. Liever niet een Toer. Overstappunt erbij.

#### **4. Vragen en reacties over het aantal woningen**

- Fijn als er woningen bijkomen voor woningzoekenden. Max 150 vind ik meer dan genoeg voor een dorp als Ooij
- Dit is een groen dorp (middenin de natuur) waar mensen willen wonen vanwege het dorpse en rustige karakter. Gaat dit door een enorme hoeveelheid nieuwbouw verloren? In hoeverre gaat deze verandering dit alles aantasten? 250 nieuwe bewoningen minimaal.
- 250 woningen! Wellicht 750-1000 nieuwe inwoners. Dat heeft grote invloed op de samenleving. Hoe kijken jullie hier tegenaan?
- 250 x 4 personen equivalent aantal bewoningen is een input die dit oude dorpse karakter zullen overspoelen. Hoe denkt u dit te integreren in de al aanwezige structuren.
- Betreft de opgave van 250 woningen enkel het bedrijventerrein?
- Hoe verhouden deze plannen zich tot de plannen Zwartbol ter hoogte van de kon. Emmalaan? Maw: 250 plus 100 woningen is enorm veel meer impact
- Hoe groot is het terrein? Past dat wel... 250 huizen en parkeerplaatsen, tuinen...?
- Hoeveel ruimte voor groen blijft er eigenlijk over als er 250 woningen bij komen?
- Worden er veel appartementen gebouwd?
- Zoveel mogelijk huizen! Er zijn genoeg bewoners, veelal jongere die in Ooij willen wonen. Daarnaast de leefbaarheid van het dorp vergroten!
- 250 woningen te grote schaal!
- 20% meer inwoners is best veel impact voor een dorp, hoe wordt hiermee omgegaan?
- Ik vrees het ergste. 250 lijkt me veel te veel. Ik hoop op het beste.

#### **5. Vragen en reacties over voorzieningen**

- Is er ook ruimte voor voorzieningen zoals een restaurant / horeca?
- En horecagelegenheid waar over gesproken wordt, zien we deze terug?
- Zou er ook plek zijn voor een hondenuitlaatplaats?
- Ovenruimte: ateliers voor kleine ondernemers uit de gemeente berg en dal met verkoop mogelijkheden. Dit bevordert toerisme.
- Is er ruimte voor een infocentrum/horeca?
- Nemen jullie ook eventuele winkels of horeca mee in het ontwerp?
- Is er ruimte voor recreatie nabij het terrein
- Met nog een extra horecagelegenheid zal er alleen maar meer autoverkeer naar de dijk en omgeving komen.
- Ideale plek om het toeristische overstappunt te maken om de Waal over te steken voor voetgangers en fietsers! Wel graag parkeerterrein realiseren op Reomie
- Je ziet de laatste jaren een toename van badgasten op de waalstrandjes. Wordt het buitendijkse gebied (De strandjes en natuur) meegenomen in dit project?
- Kan tegenover de Reomie een pontje varen. Toeristisch natuurlijk super
- De Ooij is al best een druk bezocht gebied vooral in de zomer. Meer horeca etc. lijkt mij niet wenselijk.
- Als er bijna 300 tot 400 mensen meer komen in het dorp moet er ook zeker gekeken worden naar de voorzieningen zoals sport buiten en binnen. Door binnen sporten (sporthal) zouden er ook meerdere sporten kunnen komen. Nu is er alleen maar korfbal.
- Voorzieningen in het dorp?
- Is Oortjeshikken ook een kwaliteit?

- Behoud cultuurhistorische waarden in de nieuwe woonwijk, mix koop en huur in een straat, met zoveel bebouwing erbij zal capaciteit school/kdv uitgebreid moeten worden. Hoeveel plek is er voor dergelijke voorzieningen?
- Blijven de sportvelden en de speulplek behouden?
- Gaat dit project ook wat voor het centrum van Ooij betekenen? (winkels enz)
- Er bevindt geen sporthal in de Ooij, ook niet in de omliggende dorpen. De huidige zaal is niet toereikend voor sport, oa korfbal, tennis etc. Is er een mogelijkheid voor de sporthal bv in combinatie met fysio, kinderopvang etc. 👍
- Komen er extra faciliteiten zoals een drogist, supermarkt of terrasjes met mooi uitzicht?
- Huisartsenpost?
- Is het een idee om lokale ondernemers / winkels mee te nemen naar de steenfabriek? Bijv. verhuur fietsen/ elektr. / Ooij's Mooijs ..
- Zijn boeren en tuinders, Free Nature uit de regio betrokken bij eventuele voorzieningen? Aangezien het ging over een markthal.
- Met meer mensen, meer sport faciliteiten, is er ruimte voor uitbreiding nabij de huidige velden, waar er nu al ruimtegebrek is. Leuth en Kekerdorp hebben nu al een samenwerking op gebied van voetbal en korfbal. Beek heeft ook wensen om samen te werk
- Komt er ook groen / een speulplek in de nieuwe wijk? Dit om de drukte en het gebruik van de Speulplek uit te spreiden.
- Mogelijk horeca / sportruimte verbinden met de Speulplek en het Reomie. Waardoor er ook aandacht is voor buitenruimtes en er een verbinding komt.
- Mooi park als verbinding tussen nieuwe wijk en speulplek met sporthal ( deze in de vorm van een droogkap) waar mooie activiteiten/ festivalletjes marktjes kunnen plaatsvinden
- Voorzieningen: openbaar vervoer gaat vooral richting Nijmegen en verbindt niet de gemeente. Een goede verbinding naar Groesbeek is er bijvoorbeeld niet.
- Ook een locatie voor windmolens wellicht ivm duurzaamheid.
- Graag een inspirerende wijk met natuur, duurzaamheid én kunst. Niet alleen wonen, ook eetcafé pleintje, kunst uit steenfabriek.
- Herbesteding van de steenfabriek als gemeenschapshuis lijkt me erg mooi! Horeca, toerisme, buurtactiviteiten e.d passen hier mogelijk in.
- Betrek het hele dorp erbij: ontwikkeling dorpsplein, centreren van de sportvoorzieningen (oude sporthal weg, nieuwe hal grenzend aan de bestaande sportvelden )
- Ooij is een dorp met een levend verenigingsleven; SVO, carnaval, schutterij. Er is een grote behoefte aan een sporthal, waar ook sportwedstrijden gespeeld kunnen worden en de school kan gymen.
- Meer voorzieningen zijn zeer welkom, nog een supermarkt, koffie tentje ect.
- De Speulplek is de afgelopen 10 jaar een sociale ontmoetingsplek binnen het dorp geworden en is ook door de bewoners samen opgezet. Zeker met het groeiend aantal kinderen wordt dit een onontbeerlijk hart voor het dorp.
- Wanneer de Ooij groter wordt heeft de school meer ruimte nodig! Idee: sporthal naar Reomie en school uitbreiden
- Zorgboerderij, lunchcafe
- Watertaxi, musea, markt, verbinding met Nijmegen, horeca zijn zeker welkom
- Horeca en recreatie gaan hier samen met cultuurhistorie en wonen. Kans versterken kern Ooij versterken met functies die hier verloren zijn gegaan
- Qua voorzieningen is er behoefte aan een grotere kinderopvanglocatie
- Geen uitholling winkelvoorzieningen in het dorp door hier winkels te maken
- Winkels heeft geen zin. We hadden ooit heel veel winkels. Nu alleen nog een supermarkt. De meeste bewoners gaan helaas elders de boodschappen doen.
- Ooij kenmerkt zich door bewoners die erg gesteld zijn op hun omgeving, daar trots op zijn en willen beschermen. We zijn gewend om te wonen /werken met weinig voorzieningen , dus erg zelfredzaam. Omringt door de natuur, met al z'n kleurrijke verschijningen.
- Nieuwe Ooijenaren kunnen nu geen gebruik maken van de huisarts. Is er ruimte voor een medisch centrum
- Landwinkel, restaurant
- Geen grote overstapparkerplaats voor toeristen: er is een hele grote parkeerplaats bij het Wylerbergmeer in Beek!
- Voorzieningen voor openbaar vervoer?

- Als referentie voor recreatie voor kleintjes, de steense gemeente in millingen, wellicht met steenfabriek referenties
- Opstapplaats voor de zonnetrein waarmee bezoekers het gebied kunnen bezoeken. Combinatie met transferium.  
In steenfabriek combinatie van horeca en museum
- Steenovens kunnen basis vormen van overnachtingsplekken (Oortjeshekken 2.0)?
- Er is al horeca in en om het dorp. Geen extra horeca
- Een eettentje waar je iets kan drinken en een klein hapje eten zou leuk zijn.
- Mogelijk nieuwe supermarkt (spar voor 150-250 woningen is te klein)
- Denk aan horeca zaak/koffietentje
- Maak ook interessante plekken voor de (puber)jeugd
- Kijk goed dat er niet teveel concurrerende voorzieningen komen. Het blijft een klein dorp
- MFC met huisarts, fysio, kinderopvang en basisschool. Alle verouderde voorzieningen onder brengen in een nieuwe locatie
- Probeer dorpskarakter ook te behouden, bepaalde voorzieningen mogen best in beek blijven en hoeven niet naar Ooij. Buitensport kan in Ooij een boost gebruiken, ook in buitenruimte, maak ze bootcampproof, zorg voor wisselwerking oud-nieuw
- Ajb geen of anders zeer beperkt aantal voorzieningen als winkels en scholen ed. Daarvoor moeten de reomienaren in Ooij zelf zijn.
- Horeca en winkel (spar) in het dorp ooij heeft het niet makkelijk. Veel mensen gaan naar beek. Wanneer bij reomie winkel of horeca bijkomt is dat een ware concurrentie slag lijkt mij.
- Kan er ook specifiek naar mogelijkheden voor de jeugd gekeken worden?

## 6. Vragen en reacties over architectuur, ontwerpkeuzes en relatie met omgeving

### Architectuur

- Hoe komt het eruit te zien vanuit de dijk.
- Ik hoop dat de architectuur geen blokkendozen oplevert maar dat de architectuur veel meer opgaat in het landschap en organischer is in opzet.
- Woningen in mooie oude steenovens?
- Hoe zorgen jullie dat het zicht vanaf de dijk natuurlijk blijft?
- Komt er ook traditionele bouw? Bv twee onder kap
- Als alles kan, dan moet hoogbouw? Toch?
- Hebben de woningen zicht op de waal?
- Er is veel belangstelling van ouderen om in een hofjes bebouwing te wonen, kan dat in het ontwerp opgenomen worden?
- Afbeeldingen rechts bij voorbeeld woningen spreken het meest aan
- Beeldkwaliteit is hierin naast groen ook versterken naar cultuurhistorie te linken met bebouwing
- Is het niet mooi om een glazen kast over de steenoven te zetten. Zoals bij intratuin in Elst.
- Hebben jullie al een grove opzet qua woningen?
- Wordt er gedacht aan diversiteitsbehoefte? Dubbele bewoning; mantelzorg etc naast jonge gezinnen
- Mooi al die verschillen in de bebouwing. Niet allemaal recht toe recht aan, gelukkig. Prachtig al dat groen tussen de woningen.
- Is er ook uitzicht op de Waal vanuit de bebouwing?
- Wordt er gebruikt gemaakt van de oven zoals gebeurd is in Beuningen met de Steenfabriek als het tenminste bij Schipper Bosch bekend is
- Is het mogelijk de bouwstijl aan te laten sluiten bij de oudste woningen van Ooij, zoals kochlaan,
- Zoek de waardevolle en karakteristieke zaken uit het bestaande dorp en laat deze (goede) eigenschappen terugkomen in Ooij aan de Waal!
- Wat zijn de oppervlaktes van de woonruimte van koopwoningen?
- Heeft zeker potentie. Hoop dat toch niet alles heel vol gebouwd gaat worden

- Wat wordt bedoeld met 'balkon aan de Waal'?
- Komt de wijk op gelijke hoogte met de dijk te liggen of lager?
- Wordt rekening gehouden met woningen die over de Waal uitkijken en zo ja, hoe kan dit dan gerealiseerd worden?
- Is er letterlijk zicht op de Waal vanuit een aantal woningen?

### Hoogte

- Wordt het een project voor verschillende doelgroepen en komen er zowel woningen als ook appartementen?? En hoe hoog worden deze dan?? Uitzicht over de Waal??
- Denken jullie aan hoogbouw en/of laagbouw?
- Hoe kan hoogbouw nu passen in de platte en mooie Ooijpolder!? We willen geen wijk van Nijmegen worden!!
- Komt er ook hoogbouw? Zit dat in het plan?
- Maximale hoogte bouw
- In relatie tot cultuurhistorie, schoorsteen steenfabriek erfgoed. Hoe gaan jullie hier in relatie tot bouwhoogte mee om?
- Hoe is hoogbouw te rijmen met de natuurlijke omgeving?
- Blijft de bouw passend bij het dorp, laagbouw?
- Geen hoogbouw
- Hoogbouw hoger dan 3 hoog past totaal niet in het landschapsbeeld
- Bouwen in dorps karakter, dus niet te hoog
- Ooij is baksteen en space, dwz ruimte, geen hoogbouw
- 250? dan gaan jullie de hoogte in?
- Komt er hoogbouw? Appartementen of alleen huizen?
- Wij wonen aan de Speulplek en kijken prachtig op de Waal vanaf onze eerste verdieping. Wij hopen vooral dat wij niet op hoogbouw uit hoeven te kijken.
- Hoogbouw met 5 a 6 lagen komt niet overeen met de rest van het verhaal om het dorp met elkaar te verbinden.
- Veel plannen klinken goed/mooi maar hoogbouw in een polderlandschap begrijp ik niet...
- Verlaag het bouwterrein. Wij willen geen hoogte bouw, dus start lager.
- Afbeeldingen van woningen met volumes zijn erg mooi
- Ik vind hoogbouw echt niet kunnen
- Bvk geen hoogbouw (Max 3 lagen)
- Graag geen hoogbouw ( ook geen "lage hoogbouw")
- Hoogbouw mag alleen als er ook een rooftopbar komt
- Hoogbouw lijkt mij zonde van de omgeving...
- Als het moet passen in de omgeving dan past hoogbouw toch niet

### Parkeren

- Eerder stond er in de krant vermeld dat er een parkeerplaats wordt gerealiseerd voor toeristen. Hoe worden de parkeerplaatsen van betreffende inwoners?
- Parkeren? Voor 250 woningen heel veel parkeerruimte nodig :( Verplicht auto's delen voor bewoners?
- Hoe gaan jullie met parkeren om. Parkeerkoffers om een autoluwe wijk te realiseren?
- Hoe zit het met parkeerplaatsen. Een gezin heeft gemiddeld 2 auto's.
- Hoe is de verhouding collectieve buitenruimte vs eigen buitenruimte?

### Tuinen en openbare ruimte/collectiviteit

- Hoe straalt het met de verhuizing van grond en water op dit terrein? Dit ook ivm tuinen/parkvoorzieningen.
- Worden schuttingen verboden?
- Hoe is de verhouding collectieve buitenruimte vs eigen buitenruimte?



- Krijgen mensen een tuin voor zichzelf of komen er alleen collectieve tuinen?
- Hoe gaan jullie met eigen buitenruimte en overgang naar openbare ruimte om? Hoe waarborgen jullie de openbare ruimte?
- Als het groen vaak een gemeenschappelijke tuin/ gebied is, dan is het niet leuk als er teveel toeristen rondlopen.
- Privétuin wordt zeer gewaardeerd
- Ooij is vrij traditioneel en daar passen collectieve tuinen/parkjes niet bij.
- Hoe gaan jullie met eigen buitenruimte en overgang naar openbare ruimte om? Hoe waarborgen jullie de openbare ruimte?
- Misschien is het een idee om te eisen dat de bewoners groene tuinen aanleggen en niet zoals nu veel beton..
- Graag een "ingetogen pallet"! Veel groene collectieve ruimte.
- Verhouding tussen collectieve ruimte en privéruimte is belangrijk. Dit vooral aansluiten op de behoefte vanuit het dorp en andersom?
- Gebruikersonderzoek: onderzoek in ieder geval onder bestaande Ooijse bewoners die wellicht willen verhuizen richting Waal of gebruikers werkelijk behoefte hebben aan alleen de collectieve buiten-woon ruimtes of tóch een eigen afgesloten deel.

### **Terrein**

- Hoe groot is het terrein nu precies? Van waar tot waar lopen de grenzen waar gebouwd gaat worden?
- Het pad dat vanaf het reomie terrein loopt naar het Julianapad wordt dat ook bebouwd?
- Balkon aan de Waal? Wordt het gebied opgehoogd?
- Goed om te kiezen voor inbreiden ipv uitbreiden!

### **Relatie met omliggende plekken**

- Wordt de speelplek verplaatst?
- Blijft de speelplek in huidige grootte geborgd nu er ook zoveel woningen en daarmee gebruikers bij komen? Met bijvoorbeeld een mooie wandelverbinding?
- Worden de sportvelden verplaatst?
- Hoe zeker is het behoud van De Speulplek als dit project wordt gerealiseerd?
- De nieuwe 'wijk' wordt ongetwijfeld prachtig. Andere delen van het dorp gaan daar mogelijk/waarschijnlijk schril bij afsteken. Is er aandacht voor het 'op niveau' brengen van de rest van het dorp?
- Wordt nieuwe wijk voorbeeld voor bestaande wijken in Ooij die vaak kaal, saai en alleen uit bron en steen bestaan?
- Gaat de bestaande kern van Ooij deel uitmaken van het landschapsplan. Ik denk aan beplanting, bomen en wegmeubilair. Met andere woorden; krijgt oud Ooij ook een boost.
- Er wordt thans een ontwerp gemaakt voor een nieuw, groen en klimaatbestendig dorpsplein (door Buro Poelmans-Reesink). Wordt hierbij aangesloten? P.S. Ik ben lid van de werkgroep herinrichting dorpsplein.
- In hoeverre wordt rekening gehouden/gekeken naar het huidige dorpsplein? Dat plein wordt op korte termijn heringericht.
- Wat is de relatie tussen speelplek/park en reomiegebied
- Behoud het zandpad met karakter naast reomie terrein, de weg naar ontspanning zo voelt het
- We hadden graag dat het zandpad aan de west kant, van dorp naar dijk zo blijft als het is
- Blijven de omliggende weilanden (waar nu schapen staan) behouden? Wij vinden het erg belangrijk dat de natuur (bijv. ook de boomzoom) rondom Ooij en het terrein voldoende behouden wordt.
- Zoeken zij ook aansluiting bij plan ontwikkellocatie zwartbol, ligt dichtbij
- Wat gebeurt er met de ooijsegraaf en het water de kempkes?
- Het groene stuk naast de speelplek. (Water bassin waal) Valt dit onder de speelplek?
- Gaat de kempkes de plas ook weg. Als er gebouwd gaat worden?
- Wat gebeurt er met het Kempkesbos? Hier wordt totaal niet over gesproken.
- Komt de oude haven ook nog terug in de plannen? Mag die nog geëxploiteerd worden voor bijvoorbeeld toerisme en/of dagrecreatie?

- Is er nog ruimte voor uitbreiding van de Bouwkamp (bedrijventerrein) gedeelte tussen Reomie en de Bouwkamp is ooit opgenomen als evt de Bouwkamp 2
- Is er uitbreiding van het industrieterrein in de toekomst mogelijk?
- Is de inrichting van het zonnepark op deze locatie van de baan?
- Zijn er plannen om het gebied uitbreiden en welke kant gaat het dan op
- Is het een idee om Heerenboeren te verbinden aan Ooij. Zodat daar een sociaal lokaal collectief ontstaat dat grenst aan Natura 2000 gebied. Hiervoor zijn subsidies zelfs mogelijk. Ik werk hier graag zelf aan mee.
- Er stond ook nog een plan voor 100 woningen in een weiland aan de Emmastraat, vlakbij deze locatie. Werken jullie daar mee samen qua ideeën?
- Wat voor functie/integratie zien jullie voor de waterplas de kemkens?
- Wordt er op het tussenliggende terrein (agrarisch) tussen Reomie en bedrijventerrein de Bouwkamp ook wat ontwikkeld?
- Idee voor het stuk gras van Staatsbosbeheer tussen het Reomie terrein en het industrieterrein: leg een voedselbos aan.
- Helemaal mee eens! Pak ook industrieterrein De Bouwkamp mee. Als dat gezamenlijk een mooi karakter krijgt, wordt Ooij aan de Waal veel aantrekkelijker
- Pak ook het lelijke industrieterrein ernaast mee.

## 7. Vragen en reacties over verbinding met het dorp en het Ooijse karakter

### Terrein verbinden met het dorp

- Hoe wordt de verbinding met het dorp gecreëerd met behoud van de belangrijke ecologische zone die tussen het dorp en het terrein
- Hoe wordt Reomie verbonden met 'Dorp'?
- Bij de Prodentfabriek in Amersfoort is de uiteindelijke verbinding met de buurt redelijk minimaal gebleken. Hoe kun je het slagen van die verbinding uiteindelijk garanderen?
- Hoe willen jullie de waarden van de Ooijse graaf waarborgen als er meer druk in de omgeving komt
- Prima extra woningen, maar een wijk BIJ het dorp en niet NAAST het dorp. Dus meerdere verbindingswegen tussen Reomie en het dorp
- Opmerking mbt 'het dorp', net zoals 'de Nederlander' is het een verzamelnaam. De wensen of behoeften van 'het dorp' kunnen m.i. enkel met een hoofdelijke enquête duidelijker worden
- Voldoende aansluiten bij de woningbehoefte. Zorg voor voldoende verbinding met het dorp. Een plaats waar je tot op hoge leeftijd kunt wonen
- De verbinding tussen ooij en de Reomie zie ik als zeer positief.. van een lelijk terrein naar een mooie verbinding met unieke mogelijkheden
- Verbinding met dorp is onduidelijk gelet op het belang van de groenstructuur.

### Behoud Ooijse kenmerken en karakter

- Ooij kenmerkt zich door stilte en rust. (zie borden stiltegebied) hoe gaan jullie daarmee om?
- Wij wonen nu 10 jaar in Ooij vanuit Nijmegen. Ooij is echt een 50/50 dorp. 50 % Ooijnaren en 50% mensen die vanuit buiten in Ooij komen wonen vanwege rust, ruimte, natuur, goedkopere huisvesting dan in Nijmegen. Dit bijt elkaar nog wel eens.
- Hoe gaan jullie het gevoel van vrijheid behouden?
- Hoe gaan jullie met cultuurhistorie, dijklandschap, natuur en omslotenheid terrein om? Kan de omgeving en landschap van Ooij wel een zo'n grote opgave dragen zonder de identiteit te verliezen en recreatief uitloopgebied voor Nijmegen te blijven?
- Ooij's karakter is nogal traditioneel. Is niet perse een voordeel/ kwaliteit.
- Ik ben benieuwd aan welk type bewoners jullie om een mening vragen. Geboren en getogen ooijenaren hebben een andere mening dan import.
- Het steenfabriek karakter met het verschil van arbeiders huisjes en directie woningen.
- Samen, Natuur, Agrarisch!, Ons kent ons, Gezelligheid, Zorg voor elkaar

- Ooijenaars hebben standaard een hekel aan nieuwe inwoners, dat noemen ze chagrijnig: import. Dus connectie en sociaal is gelimiteerd.
- Ooijsch karakter: veel contact tussen mensen (familiebanden, burens, ouders, leeftijdsgenoten): plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Harde werkers. Ruimten voor eigen initiatief, collectieve werkplekken.
- Duurzaam is zeer goed. Maar het dorps gevoel moet er zeker zijn, misschien ook wel versterken
- Ooij karakter is rust, ruimte, natuur en de trots vd inwoners hierover. Dat niet behouden blijven
- Over het algemeen goede ideeën. Mis wel de authenticiteit van ooij. Ik zal een mail sturen
- Ooijs karakter: Steenindustrie, toerisme, agrarisch, kansen voor eigen inwoners en niet alleen buiten mensen, water, sport op Staatsbosbeheer terrein, ons kent ons, zorg voor elkaar, jong en oud, gezelligheid en sport
- Het lijkt me juist goed om niet teveel te gaan voor het Ooijs karakter. Heeft juist behoefte aan nieuwe inbreng.
- Graag ook aandacht voor de voor het dorp belangrijke evenementen als de kermis en carnaval.

## 7.1 Ooijs karakter: wat is dat?

- Gezelligheid, iedereen kent elkaar
- Met de benen op de grond en dorpsgevoel
- Oortjeshekken
- Ons kent ons. Gezelligheid. Verenigingsleven.
- Rustig en gemoedelijk
- "Een echt dorp met een rijk vereniging leven.
- Mensen zoeken elkaar graag op om activiteiten te ondernemen."
- Natuur, landschap, water, ruimte en gelegenheden voor vertier
- Steenfabriek/steenoven
- Industry
- Zorg voor gratis bier bij de eerste fysieke bijeenkomsten, dan kom je er wel achter...
- Veiligheid, groen, verzorgd, knus
- Kermis,, carnaval en sportverenigingen,, beter gezegd,, samen zijn..
- Carnaval, kermis, mentaliteit van schouders eronder, sterke gemeenschapszin
- Natuur, landschap, rust, klein, dorps, gemoedelijk
- Nurks. Maar houdt toch van natuur, de auto, privacy en vooral veel ruimte.
- Samenhang, zou mooi zijn om dat weer te herstellen in de ooij. Doordat er in het verleden mensen in de ooij zijn komen wonen die zich niet wilde verbinden met de ooijs gemeenschap. Is dit karakter verdwenen helaas. Dit zeg ik als ooijenaar.
- Verbinding, levendig verenigingsleven korfbal/voetbal/tennis/carnaval en kermis
- Polderlandschap, open, water, historie van steenproductie
- Geslotenheid / naar binnen gericht / ons kent ons / kaal
- Rust, natuur, stiltegebied, Polder landschap, paradijs voor fietsers en wandelaars
- Rust, ruimte en puurheid van de natuur.
- Doe maar gewoon! Wij wonen er nu drie jaar en voelen ons helemaal thuis bij deze uitspraak!
- Tja moet je je in verdiepen
- Voldoende inwoners van Ooy ook de gelegenheid bieden om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden om ook te kunnen kopen/wonen
- Ons kent ons, omkijken naar elkaar. Hecht verenigingsleven, activiteiten voor iedereen, buiten maar ook in het dorps huis.
- Kenmerkend voor de Ooij is dat mensen van vele generaties met elkaar optrekken. Jong en oud komt samen in de kroeg.
- Dorpskarakter met bewoners die hier geboren en getogen zijn, maar ook importbewoners die er al 20 jaar wonen die van natuur houden en van moderne bouw. Een mooie mix
- Groen, natuur, rust, historie
- Het zou mooi zijn om de samenhang weer te herstellen. Nu komen er vaak mensen wonen voor de rust en natuur. Die dus geen binding willen met de gemeenschap, erg jammer. Zo bloeit het dorp dood. Herstel van saamhang is erg belangrijk.

- Een nieuwbouwwijk moet er voor zorgen dat het gezamenlijke in Ooij in stand blijft. Veel mensen die van buiten komen, komen nooit in de kroeg, zijn niet bij de kermis of andere gelegenheden te vinden. Aansluiting met het dorp is belangrijk
- Samen sporten, muziek maken een praatje tijdens een wandeling. Etc. Elkaar kunnen ontmoeten.

## 8. Vragen en reacties over groen, biodiversiteit en duurzaamheid

### Groen op het terrein en omliggend groen

- 250 woningen lijkt me erg veel voor het beschikbare terrein, welke ruimte blijft er dan nog over het broodnodige groen?
- wij zijn pro populier
- Om verbinding te creëren kunnen er wel een paar populieren weg. Meer diversiteit
- Populieren moeten weg. Vervangen door duurzame inheemse begroeiing.
- Heel fijn zoals de natuur in dit plan een belangrijke plek krijgt toebedeeld!
- Blijft de ecologische zone bestaan?
- Blijven de populieren staan? Ze zorgen juist voor landschappelijke inpassing van de huizen. Zeker vanaf de dijk erg belangrijk dat het blijft staan.
- Wat gebeurt er met het groene gedeelte tussen speelplek en sportterrein?
- Heel fijn dat in het ontwerp/idee tot nu toe wel daadwerkelijk veel groen geïntegreerd is!
- In hoeverre is het landschapstype straks nog herkenbaar, dat Ooijpolder uniek maakt
- Een groot gedeelte van de groene ruimte tussen speelplek en sportterrein bestaat nu al uit opvangbekken (Wadi's) Blijven die bestaan?
- Hoe gaat men om met de agrarische omgeving?
- De gemeente maakt mooie sier met de Speelplek maar als dit intensiever gebruikt gaat worden, wie gaat dit dan onderhouden? Nu doet de Speelplek dit met een kleine groep mensen, allemaal vrijwillig, de gemeente doet hier niets in.
- De populieren zullen op een moment gekapt moeten worden. Misschien al binnenkort?
- Er liggen weilanden aan de voorkant van de populieren en de dijk, wat gebeurt daarmee?
- Hoe behoud je de groene kwaliteit langs de dijk en het dijklandschap?
- Komen er ook groene daken? In relatie tot natuurlijke omgeving?
- Kan de omzoming meer divers worden? Nogal saai alléén maar populieren.
- Hoe denken jullie over het agrarisch gebruik van de ruimte om Reomie heen? Kan een boer zijn vak nog uitoefenen?
- Hoe kijken jullie naar de populieren rondom het gebied?
- Jullie zitten dicht op natuurgebieden. Hoe gaan jullie met deze ruimtes om?
- Erg leuk plan, veel groen. Helaas bezuinigt de gemeente enorm op aanleg en onderhoud. Wordt er aandacht besteedt aan een onderhoudsplan waar gemeente zich ook aan conformeert?
- Ik vind het jammer dat als het over natuur gaat er vrij twijfelend wordt gesproken. Natuurontwikkeling is geen vies woord!
- Ik hoop dat deze groene wijk juist inspireert om de rest van Ooij ook groener te maken en inspirerender!
- Inrichting met natuur juist uit t rivierengebied? Inheemse soorten in houtwallen, hagen en kruidenrijk grasland.
- Populieren en speelplek behouden
- Maak vooral een levende verbinding met de ooysche graaf. In de vorm van een werkende klimaat buffer
- Ooij is altijd een dorp geweest waar 'normaal' geleefd wordt. En natuurlijk temidden van natuur. Maar ik hoop toch wel dat er naar mensen geluisterd wordt die hier al generaties wonen. Niet naar nieuwe groene bewoners!
- De grote populieren zorgen ervoor dat er veel licht wordt tegen gehouden van de sportvelden. Dit zou zo moeten blijven ivm de natuur langs de Waal
- Net als de schoorsteen een landmark is, zijn ook de bomen een landmark. Dus het zou fijn zijn als er zo veel mogelijk worden behouden.
- Plannen met het groen zien er goed uit.

## Duurzaamheid

- Kun je meer zeggen over je ambities mbt duurzaamheid? Waar denken jullie aan? En hoe wil je dit bewerkstelligen?
- Ik hoor geen ambitie op vlak van duurzaamheid? Archeologie?
- Hoe hoog is duurzaamheidsambitie?
- Zijn alle woningen nul op de meter?
- Hoe wordt er om gegaan met een gas aansluiting en zonnepanelen in het project
- Wordt dit een gaslose wijk?
- Krijgt deelmobiliteit een plek in het plan
- Met de huidige kennis over houtstook, namelijk zeer slecht voor luchtkwaliteit, wil je geen houtstook voor verwarming woningen. Hoe denken jullie hierover?
- Ihkv natuur: houten woningen
- Duurzaam is top!
- Duurzaamheid niet ten koste laten gaan van betaalbaarheid
- Wordt er met CLT gebouwd?

## Biodiversiteit

- Wordt er rekening gehouden met het watertje tussen het terrein en de Speulplek? Ivm de dieren die er leven kan dat niet zomaar aangepakt worden. Hier gelden speciale richtlijnen
- Eis natuurinclusief bouwen en vergroten biodiversiteit op het terrein?
- Ook ruimte voor natuur? (Bijvoorbeeld deze plek is een habitat voor bevers)
- Welke ideeën zijn er om de biodiversiteit te verhogen in t plangebied en welke soorten zijn hiermee geholpen, denk aan poelen voor kamsalamander, bever, kruidvlier etc?
- Hoe wordt er omgegaan met verlichting door nieuwe wijk gezien omliggende natura 2000-gebied (effect op vleermuizen vogels etc).
- Een aantal mensen uit Ooij hadden kritiek op het insectenhotel op de Speulplek. Die Nijmeegse milieuactivisten willen hier op een speelplaats insecten naartoe lokken. Ik denk dat voorlichting belangrijk is.
- Wat betreft biodiversiteit: plant meer naaldbomen voor de populatie ransuilen.

## 9. Vragen en reacties over erfgoed

- Wordt het erfgoed gesloopt? De vlamovens, de schoorsteen etc?
- Relatie naar steenfabricage leggen
- Toeristische invulling steenfabriek
- Gebruiken jullie de vroegere cultuurhistorie, steenfabriek, om de woonbuurt een eigen identiteit te geven?
- Waarom Ooij aan de Waal? Wat is hier de link met cultuurhistorie en cultuurhistorische structuur Ooij
- Gebruik de geschiedenis en de lokale kennis over de steenfabrieken
- Mooi dat jullie met respect voor de historie aan de slag willen
- Jullie toonden net Kasteel Ooij bij de cultuurhistorie en het Ooij's karakter. Net buitendijks van het Reomie-terrein stond tussen ongeveer 1600 en 1790 kasteeltje de Kleverburg. Toen was het gebied nog Erlecom. Is dat mee te nemen in de plannen?
- Beeldkwaliteit is hierin naast groen ook versterken naar cultuurhistorie te linken met bebouwing

## 10. Vragen over planning, regels en stakeholders:

## Planning

- Is Schipper Bosch al eigenaar van het Reomie terrein?
- Wat is het tijdsvenster, m.a.w. wanneer zullen de eerste woningen betrokken kunnen worden?
- Het tijdspad hoe realistisch is die? Ivm vervuilde grond
- Welk tijdsbestek zal er gebouwd gaan worden? 1 of 2 of over 3 jaar pas
- Is er al een tijdspanne voor de ontwikkeling?
- Hoofdlijnen planning doorkijkje
- Hoe ziet de planning er uit?
- Hoe ziet het tijdspad eruit van presentatie ideeën, verkoop, start bouw en eerste oplevering?
- Wanneer is de start verkoop gepland? Ver weg is wat vaag. 2023? 2024?
- Qua tijdspad, is er een indicatie te geven voor de start-verkoop datum en een inschatting van eerste oplevering?

## Kwaliteit grond en lucht

- Vervuilde grond kan roet/olie in het eten gooien! Hoe wordt dat ondervangen/meegenomen?
- Hoe gaat bodemonderzoek/-sanering plaatsvinden? Wordt vervuilde grond afgevoerd of komt er een woonlaag op? Hoe leg je veilig openbaar groen aan op zwaar vervuilde grond?
- Hoe zit het met uitstoot enz. van de schepen die langs het gebied varen. Hoe is de luchtkwaliteit?
- Wordt of moet de grond van het terrein gesaneerd?
- Is er enig risico bij hoog water?

## Stakeholders

- Er werd aangegeven dat met steekholders gesproken is, hier stond SVO ook bij, maar er is niet gesproken met SVO.. Of komt dat nog?!
- Graag afstemmen met de Speulplek, hoe deze plek mogelijk groter en verbindend kan zijn voor het dorp/project.
- Worden lokale bouwbedrijven ook betrokken?
- Speulplek werkgroep erbij betrekken voor vormgeven van het gebied incl waterplas
- Wat ligt er nu al vast?
- Wat als het dorp tegen de plannen voor nieuwbouw is? Jullie betrekken ons, maar de keuze voor nieuwbouw is al gemaakt?
- Hoe kunt u garanderen dat er naar de bewoners ook daadwerkelijk geluisterd wordt en eventueel gehoor wordt gegeven aan de algemene mening tav inrichting? Als bv meerendeel inwoners hoogbouw van 5 etages niet ziet zitten, wordt hiernaar geluisterd?
- Is het een idee de Voedselbos-kennis van Wouter van Eck in te zetten in Ooij. Zodat daar een sociaal lokaal collectief ontstaat dat grenst aan Natura 2000 gebied. Hiervoor zijn subsidies zelfs mogelijk. Ik werk hier graag zelf aan mee.
- Stijn van Vuuren: graag contact opnemen met de Sint Hubertusgroep in het kader van de verkeersoverlast op de Hubertusweg

## Vervolg

- Zou het terrein al in gebruik genomen kunnen worden voor placemakingprojecten totdat er werkelijk gebouwd gaat worden?
- Is een rondleiding op het gebied mogelijk om een "gevoel" vh gebied te krijgen?
- Wat gaat S B doen als het plan financieel en planologisch niet haalbaar is. Gaat S B dan gewoon zware bedrijvigheid categorie 4 ontwikkelen???
- Hoe geloofwaardig en financieel haalbaar is dit "mooie" plan in Ooij
- Zijn er terugkerende bijeenkomsten? Het is goed om de Ooijse bewoners te blijven betrekken :-)
- Houd U ons op de hoogte?

- Klinkt als een aanwinst voor ooi
- Geen vraag, maar een verzoek: in de presentaties beelden die ok bij de verkleining binnen de livestream omgeving nog leesbaar zijn. Engelstalige vakjargon vermijden. Dank u.
- Ik meld me hierbij aan om samen na te denken over het behouden van de belangrijke ecologische zone tussen het dorp en het Reomie terrein
- Kunt u de slides aan ons versturen!?
- Worden wij nu automatisch op de hoogte gehouden door een nieuwsbrief nu ons e-mailadres bij jullie bekend is.
- Hoe kunnen mensen die niet digitaalvaardig zijn hun inbreng geven?
- Wij zijn "buren" van dit project. Hoe gaat u ons persoonlijk op de hoogte houden als direct betrokkenen?
- Wat is de invloed op de directe omgeving zowel op industrie terrein als aanwonenden?
- Komt er voor de volgende bijeenkomst nog informatie beschikbaar bijv via een website.
- Wat is de planning wat betreft de verkoop van de huizen? Wanneer kun je bijvoorbeeld inschrijven voor een woning?
- Kunnen andere personen van Berg en Dal zicht nog voor de Nieuwsbrief aanmelden?
- Hoe kan ik mij ongenoegen duidelijker over het gepresenteerde plan uiten?
- Krijgen alle inwoners van Ooi een uitnodiging voor een vervolg bijeenkomst/livestream?
- Blijf contact houden met de Ooijsse bewoners, dat is nodig voor positief draagvlak.
- Ik heb nog steeds veel vragen. De plannen zijn nog niet concreet genoeg.
- Waarom is ons niet gevraagd wat we van de ideeën vinden?
- Waar kan je kenbaar maken dat je interesse hebt in een woning?
- Zeer geïnteresseerd in jullie plannen. Houd ons op de hoogte

## 11. Overige reacties:

- Een mooie nieuwe woonwijk verbonden met het dorp. Voorrang voor Ooijsse, zodat er doorstroming is voor de woningmarkt. Voorkeur vrije kavels.
- fantastisch project, vooral ook de verbinding van ooi naar waal, zodat het letterlijk open gegooid word ! zou me heel graag nu al aanmelden om in aanmerking te komen voor een woning.
- Succes met de plannen en zet er vaart.
- Hoge ambities, de moeite waard om grotendeels na te streven!
- Deze plek is een goed idee! Veel beter dan het plan aan de Emmastraat.
- Ik kijk er wel naar en ben positief
- Mooie plannen! Doorgaan en vooral de opmerkingen meenemen
- Mijn vrouw en ik hebben veel vertrouwen in jullie visie
- Idee ziet er hoopvol uit. Zeer positief
- Zorgelijk + Overwegend negatief
- Waarom hebben jullie het alleen maar over de mensen in het dorp er wonen ook mensen langs de dijk.
- Betrek in een vroeg stadium overheidsdiensten zoals de GGD en Veiligheidsregio om advies te vragen m.b.t. Bescherming en bevordering van de volksgezondheid.
- Ooi aan de Waal kan zeker facelift voor het dorp betekenen!
- Een 7 of 8
- Veel succes. Hopelijk gaat het lukken!
- Vooral veel info over wat de mensen juist willen horen...duurzaamheid, groen, betaalbaar.
- Was duidelijk
- Positief
- Voelt als opgesloten met z'n allen.
- Mooie plannen. Er is behoefte aan meer woningen
- Ik hoop niet dat wij als bewoners op de tweede plaats komen en dat er ook veel waarde wordt gehecht aan het leefgenot van de huidige bewoners.
- Goed verhaal en mooie ideeën. Zou geweldig zijn als het door kon gaan.
- Succes met het uitwerken van in input
- Ik ben zeer te spreken over de presentatie en zie uit naar de uitwerking hiervan.

- Veelbelovende aanpak! We blijven het met belangstelling nieuwsgierig volgen!
- Ik kijk uit naar de ontwikkeling. Veel succes ermee.
- Ben benieuwd naar de uitwerking! Plannen zien er veelbelovend uit!

## 12. Opmerkingen/vragen voor gemeente:

- Betekent deze omvangrijke nieuwe woonlocatie dat de gemeente terughoudend om zal gaan met andere uitbreidingen in Ooij?
- 200 woningen, zeg maar, legt claim op sociale infrastructuur, hoe gaat college daar mee om?
- Vraag aan de wethouder: wordt het bestemmingsplan van de Speulplek dan ook gewijzigd?
- Ik hoor net de heer Verheul zeggen dat er sprake is van over-capaciteit voor het aantal woningen voor Beek-Ubbergen, past het niet juist bij de omgeving om deze capaciteit nu eens NIET volledig te benutten, en juist vanuit RUIMTE te ontwerpen?

## 13. Wat vindt u wel en wat vindt u niet waardevol aan deze plek/ het Reomie-terrein?

### 13.1 Wel waardevol

- Toren en ovens
- De steenfabriek
- Dat er project ontwikkeling mogelijk is
- De ligging aan de Waal.
- De oude gebouwen/karakter van de plek
- De prachtige ligging op de bocht van de dijk.
- Culturele historie en verbinding tussen dorp en Waal
- "De plek, de ligging aan de waal.
- Steenfabriek"
- Uitzicht op Waal of over ooi
- Omliggende natuur
- Historie/natuurlijk karakter/verbinding centrum met de Waal
- Ligging aan de waal. Cultureel erfgoed. Grote terrein. Ligging in het groen. Vernieuwing
- Locatie, geschiedenis, groene omgeving.
- De ovens en de pijp en de rust die er al jaren is. Geen herrie, lawaai .....
- Staat dicht bij dijk en water, hoge populieren schermen het gebied mooi af. Akker ernaast is mooi als kruidenrijkgrasland, er zaten patrijzen. Geschiedenis van de steenfabriek, de oude strang
- "Historie, de dieren, er was een vos, en bevers, marters, uilen en roofvogels.
- Die zullen jullie niet kunnen behouden. Helaas."
- Wat mij aansprak was dat het terrein gebruikt kan worden juist als ontsluiting naar de Waal. Helemaal eens!
- De historie. Mijn vader heeft vroeger gewerkt op de steenfabrieken
- De cultuurhistorie, overgang naar het groen en blauw, benutten om uitwisseling oud en nieuw ooi te faciliteren
- De ligging aan de Waal, de historie.
- De ligging aan de Waal; het kale landschap
- De ligging, de ruimte, het feit dat Reomie er niet meer zit.
- De bijzondere ligging in combinatie met de historische betekenis (voor veel Ooijenaren)
- Niet zoveel
- Voor mij de natuur en een zeer belangrijk stuk ooijs erfgoed: de restanten van steenfabriek de ooi
- Het historische karakter
- De historie van de steenfabriek, verbinding met de waal



- De verbinding met het omliggende landschap en de natuur. De kansen die het biedt voor meerdere doelgroepen om in prachtige omgeving te wonen en te leven.
- Natuur, vrijheidsgevoel

## 13.2 Niet waardevol

- Uitstoot dioxine van de boten
- Geen opmerking
- Als het braakliggend blijft.
- De bende en de hekken eromheen
- Ik hoop dat de gemeente er ook op staat dat inwoners van Ooij hiervoor in aanmerking komen.
- Populieren
- De loodsen
- Motoren op de dijk, geparkeerde auto's in de berm, zwerfafval aan de Waalstrandjes
- Zoals het nu is
- De vervuilde grond...?!
- Verbinding zandpad met terrein
- Vervuiling
- N.v.t.
- Populieren
- Alles daar is nu waardevol.
- Deze plek is niet geschikt om een soort Lido aan de Waal te maken. Bescherm juist de rust in en rondom Ooij
- Geen standaard woonwijk op zo'n waardevolle locatie
- Terrein is nu afgesloten niet uitnodigend
- De populieren: horen niet in het landschap, vierkante heg
- Het toeristische aspect; zorg dat dat kleinschalig blijft /wordt
- Drukke op de dijk (verkeer), mogelijk vervuilde grond door activiteiten Reomie
- De geslotenheid naar de dorpskern
- De drukke en voor voetgangers en fietsers gevaarlijke dijk! Een gedurfde aanpak is bijvoorbeeld weekendverbod gemotoriseerd verkeer, eenrichtingsverkeer voor motorvoertuigen, aanleg voet-, fietspad (automobilisten toegestaan op fietspad), enz.
- Voor het dorp is het nooit waardevol geweest
- De verschrikkelijke rij populieren. Ze zullen wel bijna kaprijp zijn. In onze polder horen hagen, kijk hoe het hoort zoals bij Persingen gezien vanaf het veerpontje.
- De legervoertuigen
- De nabije ligging van het industrieterrein en de overlast van het scheepsverkeer op de Waal.

## 14. Reacties via mail

### Reactie 1:

Als [...] ben ik vooral benieuwd naar de ontsluiting van deze wijk en wij zijn wat angstig voor evt. hoogbouw waardoor ons prachtige uitzicht op de Waal wordt belemmerd.

### Reactie 2:

De nieuwe reomie: U vraagt ons Ooijenaars over de aanpak van het nieuwe wooncomplex op de dijk aan de rand van ons dorp. Daar heb ik wel een mening over. De volgende punten zou ik graag gerealiseerd zien:

- De lelijke hoge schoorsteen mag van mij echt wel weg.
- Ook de hele lange rij hoge bomen had ik graag verwijderd gezien, want het staat wel erg slordig zo.
- Dan leek mij één heel hoge woontoren wel het beste. Met zeer dure koopappartementen. Dat verhoogd ook het dorpsnivo. Zo zouden we

bovendien ook een echte Ooijse skyline krijgen. Vanuit Kleef ( en Nijmegen) kun je dan al zien waar het dorp is, handig. Bovendien krijgen de nieuwe bewoners mooi uitzicht, de Waal en Betuwe, maar ze kunnen zelfs de voetbal en tennis wedstrijden volgen, en als dat gaat vervelen dan kunnen ze fijn bij ons in de achtertuinen kijken , wat wij aan het doen zijn, en zo.

- Dan had ik graag zo'n cladding als de engelsen wel gebruiken, aan de buitenkant, zodat wij van onze kant ook eens wat kunnen beleven.
  - Parkeergelegenheid van de toekomstige bewoners hadden we graag op/aan de dijk.
  - Verder zou zoveel mogelijk beton en aparte moderne baksteen de voorkeur krijgen boven enige parklandschappen en andere natuurlijke onzin.
  - Toegang tot het terrein is voorbehouden aan de bewoners, mag ik hopen. Dorpsgenoten hebben daar toch niets meer te zoeken.
  - Eventueel een leuk restaurantje of iets van dien aard , op het terrein, is ook interessant. We hebben graag nóg meer toeristen op de dijk.
  - De in en uitrit hoeft echt niet extra veilig, met spiegels en zo, we zijn hier al van alles gewend qua verkeers uitdagingen, dus dat is makkelijk.
  - Als die grote loods blijft staan dan kan daar misschien wel een zwembad of iets dergelijks in komen. Of indoor tennis, of zo.
- Tot zover mijn huidige serieuze Reomie overeenzingen.  
Hopelijk geeft dit u stof tot nadenken.

### Reactie 3:

Geweldig dat deze Reomie ruimte beschikbaar komt voor woningbouw zodat de Speulplek blijft!!! (een geweldige 'wilde' en ruime speelplek voor kinderen, én natuur/fruitpluk tuin in ontwikkeling !! ) Wij hopen wel dat de ontsluiting naar Ooij-centrum op verantwoorde wijze wordt gedaan - bijvoorbeeld met een mooie panorama boogbrug over natuurgebied de Ooijse Graaf- voor wandelaars en fietsers, auto's kunnen over dijk/Hubertus weg! Er ligt al een onverharde weg direct langs het voetbalveld die daarop zou kunnen aansluiten?

ps: mogelijk komt dit natuurgebied toch steeds meer onder druk te staan; is dat te compenseren door de natuurverbinding ten zuiden van Ooij te versterken - via het bosje/viswater richting Groenlanden?

Mogelijk past mooie 'hoogbouw' aan de Waalzijde, bijvoorbeeld zoals recent aan de Kerkdijk is gebouwd. Ook lijkt het me passend om de metselsteen te gebruiken voor decoratieve functies, een ode aan de geschiedenis.

De langwerpige plek richting westen heb ik ook ideeën bij: Ooij had nooit een echte spoorlijn, maar wel smalspoor het en der wat naar de steenfabriek liep; Logeren/wonen in trein(slaap)wagon (Lacour, België), Restaurant in wagon (zie Tilburg ' de Wagon' <https://www.logereninvlaanderenvakantieland.be/nl/https://www.logereninvlaanderenvakantieland.be/nl/logeertips/heerlijke-nachten-tussen-de-bloesems/34/> Of: het langste rijtjeshuis van Nederland bouwen? Met naar het zuiden prachtig uitzicht over de natuur !

Ten slotte; het verkeer op de dijk is al jarenlang te druk en gevaarlijk en de zomer, mede tgv alle geparkeerde auto's ter hoogte van Oortjeshekken. Misschien is dit voor de gemeente(n) een kans om het op te lossen door de dijk af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer - en tussen terrein Reomie en De Bouwkamp een groot parkeerterrein te realiseren?

Oh ja, en is het niet handig om de nieuwe pont verbinding voor wandelaars en fietsers hier te laten oversteken ? Horeca bestemming aanwezig (Oortjeshekken, Ooij (Vink en Fletcher) en de overkant is qua natuur veel interessanter om verder te wandelen richting Gendt of Doornenburg, vind ik.

Hopelijk levert mijn brainstormpje een bruikbare bijdrage aan uw ontwikkeling proces.

### Reactie 4:

Graag brengen wij bij Schipper Bosch het voorstel in, om in de bouwplannen een aantal seniorenwoningen op te nemen, dan wel de optie open te houden daarvoor een of meer percelen beschikbaar te stellen.

### Reactie 5:

Wij willen graag de volgende kwestie namens de St. Hubertusgroep bij u onder de aandacht brengen.

Het betreft een mogelijk gevolg van de toekomstige ontwikkeling van het voormalige Reomie-terrein als bouwlocatie. Uit de media hebben we begrepen dat het aanleggen van een verbinding van de nieuwe wijk naar de St. Hubertusweg een onderdeel van het plan is. Al jaren is er sprake van geluids- en trillingenoverlast vanuit het verkeer op de St. Hubertusweg voor de aanwonenden van deze weg. Hierover hebben we als St. Hubertusgroep bij de gemeente Berg en Dal de laatste jaren erop aangedrongen maatregelen te treffen om deze overlast vanuit het verkeer sterk te beperken. Uit een gehouden buurtonderzoek is vastgesteld dat voor de meeste aanwonenden de overlast het woonplezier en het welbevinden overstijgt. Middels een handtekeningenlijst (80% van de aanwonenden) is het resultaat van het buurtonderzoek aan de wethouder "verkeer" mevr. S. Fleuren overgedragen. In overleg met de gemeente Berg en Dal zijn er in 2019 een aantal aanpassingen aangebracht op de St. Hubertusweg om het de *snelheid* van het verkeer te beperken. Helaas heeft dit niet het gewenste resultaat opgeleverd. In het jaar 2020 is er een nieuw plan voor de St. Hubertusweg ontwikkeld om met name het *rijgedrag* positief te beïnvloeden, wederom in een samenwerkingsverband van de gemeente Berg en Dal en de St. Hubertusgroep. Tevens heeft St. Hubertusgroep de gemeente Berg en Dal voorgesteld om van de St. Hubertusweg een zogenaamde 30 km weg te maken in navolging van het advies van de Tweede Kamer om dit voor alle wegen binnen de bebouwde kom te doen. Het voorstel van de Tweede Kamer aan de regering moet echter nog als een wet worden aangenomen en dat laat op zich wachten. Afhankelijk van deze wet en de uitzonderingsmogelijkheden zal worden beslist welke aanpassingen van de St. Hubertusweg gerealiseerd zullen en kunnen worden.

U begrijpt wel dat wij als aanwonenden niet zitten te wachten op nog meer verkeer op de St. Hubertusweg en zijn daarmee dan ook mordicus tegen het maken van een verbinding tussen het nieuw ontwikkelde terrein "Ooij aan de Waal" en de St. Hubertusweg. Een alternatief voor een dergelijke verbinding achten we noodzakelijk. We hebben uiteraard geen enkel bezwaar tegen een "Ooij aan de Waal" maar maken bezwaar tegen de mogelijke consequenties van extra overlast elders in het mooie dorp.

#### **Reactie 6:**

Het lijkt me belangrijk bij de ontwikkeling van dit gebied – dat zo verbonden is met haar natuurlijke en ook kwetsbare omgeving – de gezonde verhouding van natuur, ruimte, populatie en architectuur te behouden en neem aan dat vanuit de gemeente hier ook op is geselecteerd in de aanbesteding. Ik hoop dat Schipper Bosch juist dát kan en mag nastreven in bouwplannen om een leefbaar en levendig Ooij door te ontwikkelen... dat staat me voor ogen als een prima ontwikkeling. Ik hoop dat er daarbij ook ruimte is voor duurzame- en wellicht zelfs ecologische insteek van bouw voor zowel starters-, doorstromers, als (sociale)huur sector.

#### **Reactie 7:**

Ik zal namens SVO korfbal de presentatie bijwonen online. Ook natuurlijk nieuwsgierig naar de plannen, er gaat weer wat gebeuren in de Ooij, wat alleen maar ten goede komt aan de leefbaarheid van het dorp!

Wij van SVO korfbal zijn voor onze club ook aan het oriënteren naar de mogelijkheden van een sporthal in de Ooij. De huidige zaal in de Ooij voldoet niet aan de eisen en is door de gemeente als een tussenoplossing aangedragen. Nu ook de hal in Beek is gesloopt zijn er voor, in ieder geval, de korfbal weinig uitwijkmogelijkheden. Wij zijn een grote vereniging en worden waarschijnlijk alleen maar groter, ook als er ruim 150 huizen bij komen. Voor nu dienen wij met jeugd af te reizen naar Groesbeek en of Millingen.

Binnen SVO korfbal zitten [...] in een commissie om dit verder te onderzoeken. Nu er grootse ideeën zijn op het terrein van de reomie vragen wij ons af of er in het toekomstige plan ruimte is voor een nieuwe sporthal icm andere voorzieningen te denken aan kinderopvang, fysiotherapie etc. En een plaats om samen te komen waar mensen kunnen ontspannen.

Graag zouden wij hier met jullie verder over in gesprek willen gaan.

#### **Reactie 8:**

Mooi opgezet! Fijn dat jullie zoveel moeite in de toelichting hebben gestoken.

#### **Reactie 9:**

Ik heb erg genoten van de online info avond. Ik ben zeer enthousiast en zou graag op de hoogte blijven zodat ik me op tijd kan aanmelden om kans te maken op een woning samen met m'n gezin.

**Reactie 10:**

Wij hebben vanuit de korfbal/voetbal ook toekomstplannen. Waarvan het mooiste is als we die inpassen natuurlijk.

**Reactie 11:**

Wanneer weten jullie 100% zeker of de bodem geschikt is voor woningbouw?

**Reactie 12:**

In de Blauwe Kamer bij Wageningen is een voormalige steenfabriek wonderschoon gerestaureerd waarbij in de ovale ovens 6 woningen gerealiseerd zijn met blijkbaar voldoende lichtinval. Als u er niet mee bekend bent dan is een bezoekje aan te bevelen al is het maar als inspiratiebron.

**Reactie 13:**

We hebben net gekeken naar de lifestream, en vonden het erg interessant. Vooral een leuk idee om van die planken hut een markthalletje te maken. Misschien ook een idee om een klein museum te realiseren. Wij hebben maar één wens dat niet al die auto's door de Mariaalaan het dorp verlaten.

**Reactie 14:**

Voor de mensen die hier hun best hebben gedaan: mijn hartelijke dank voor uw inspanning. Het onderwerp seniorenonderkomens is heel weinig belicht ik zou daar toch graag iets meer van willen weten. Ik heb wel een idee voor de ovens die er zijn 1. bijvoorbeeld achterste gedeelte van het dak beglazen voor binnenvallend licht 2. het overige gedeelte dak gereed maken met vloer verwarming erin en dan daarbovenop en chaletachtige form van bovenverdieping het onderste gedeelte inrichten voor slapen en werkkamer bij voldoende ruimte de badkamer en toilet plaatsen 3. lift ingangen aan de achterzijde bijvoorbeeld twee à drie stuks en die laten uitkomen op niveau van het woongedeelte als het waren een verbindingsruimte overdekt 4. waarbij er tevens gedacht moet worden om het glazen dak schoon gehouden kan worden. Ik denk dat dit een mooie onderbreking is van al het steen gebeuren en hiermee ook een ode brengt aan hout. Ik ben bereid als dit tot werkelijkheid gebracht kan worden en het is draagbaar voor mijn beurs dat ik daarin wil investeren.

**Reactie 15:**

Allereerst hartelijk dank voor jullie openhartig delen van de plannen voor Ooij. Fijn om al in zo een vroeg stadium geïnformeerd te worden. Graag mailen wij jullie na aanleiding van deze bijeenkomst. Het zijn opmerkingen, vragen, aanvullingen en zorgen die we hebben als authentieke bewoners van de ooij.

Erg blij zijn wij met de ontstane Speulplek die is ontstaan in de loop der jaren voor onze deur. De speulplek heeft een enorme waarde gekregen voor het dorp. Door de vrijwilligers wordt hier wekelijks hard gewerkt, zodat onze kinderen er kunnen spelen. Nieuwe hobby van de kinderen is Hutten bouwen, zoals jullie wellicht gezien hebben. Er worden heuse hutten gebouwd door de verschillende groepen van de basisschool. Dit is precies lekker dorps en de kinderen spelen met hartelust buiten op de speulplek. Ook wordt er veel gesport op de nabijgelegen sportvelden. Heel prettig te horen dat jullie insteek is om de speulplek als punt te gebruiken om de nieuwe wijk te verbinden aan Ooij. dit samen met het achterliggende gebied. De speulplek is zeker van sociaal en ecologisch belang. Dat hebben jullie erg goed gezien. Graag horen we dan ook een definitieve uitspraak over het in stand houden van de speulplek. Dat de gemeente ook dit kader zal scheppen naar jullie en het eens zijn met het idee de speulplek te laten bestaan.

Erg belangrijk vinden wij, dat het nieuwe gedeelte dorps blijft, zoals de ooij op dit moment is. Met dorps mensen en normen en waarden. Een voorbeeld van de hutten bouwen, heerlijk. De ooijse 'oude garde' loopt er langs en geniet in volle teugen dat dit nog kan in ons mooie dorp.

Toen de ooijse graaf gebouwd werd, was er in eerste instantie inschrijving met voorrang op ooijse bewoners. Dit heeft erg goed uitpakend en er waren veel ooijse inschrijvingen. Voor de latere fases was dit niet het geval en daar wonen dan ook minder dorps mensen en ook met een andere mentaliteit. Voor ons is het dorps en ooijse mentaliteit erg belangrijk. We vinden onze leefomgeving erg mooi, maar al die 'groene mensen' die erop afkomen hebben wel invloed op onze ons kent ons cultuur. Daarom vind ik het erg belangrijk dat ooijse mensen voorrang krijgen bij inschrijven zodat er een goede mengeling ontstaat en een aansluiting is met het dorp. En niet daar wonen alleen maar 'groene'... (bijnaam voor de groene nijmegenaren die hier voor het groen komen wonen, maar weinig bijdragen aan het verenigingsleven)

Karakter van ooi; samenwerken aan een goed verenigingsleven, zorgen dat onze kinderen een mooi actief dorp hebben en houden. Ieder kent elkaar en er is sociale controle. Lekker authentiek.

Daarbij wordt er in de bouwplannen gesproken over weinig private ruimte. Dan krijgen wij als ooienaar weinig trek om ons in te schrijven voor een woning. We houden van sociale bijeenkomsten met familie en vrienden in de achtertuin. Het is daarom erg belangrijk een achtertuin te hebben. Heerlijk even op jezelf zijn. Verder vinden we het prettig dat de nieuwe wijk een open karakter krijgt zodat het ook echt in het dorp staat en niet een elitewijk naast ooi wordt.

Iets wat ook voorbij kwam is autoluw, of minder auto's. Dit lijkt mij niet zo'n goed idee. Ieder huis beschikt over auto's en als je in de oudere wijk van ooi kijkt (alverstraat, karperstraat) waar bijna geen parkeerplekken zijn, gaat dit ten koste van de straat. Mensen maken in de voortuin een plekje waar de auto kan staan enz. Dit is in deze straten niet ten goede gekomen van die wijk. In de rietlanden is hier echter wel rekening mee gehouden en kan ieder zijn auto kwijt zonder dat het de wijk verstoort.

Verder komt er met de groei van het dorp denken wij ruimte tekort op de huidige school. Een goede VSO/BSO en kinderopvanglocatie zou erg mooi zijn in de nieuwe wijk. Zodat zij (nu gevestigd in school) een mooie nieuwe plek krijgen.

De sportvereniging groeit ook al met de jaren, met name de korfbal. De sporthal die er op dit moment is biedt niet de afmetingen die nodig zijn voor de korfbal. Dit is al een item wat langer speelt, maar van meer belang gaat worden bij zo een grote uitbreiding van het dorp. (ria barber van de gemeenteraad weet hier erg veel van)

Buitensportlocatie/attributen zou ook erg mooi zijn wellicht in combinatie met een sportschool. Ook leuk om leuke kinderbuitensport attributen te faciliteren die dan wellicht weer in de nabijheid van de BSO/kinderopvang liggen.

De hoogbouw (niet in Rotterdamse normen, maar voor ons wel) van ongeveer 5 lagen vinden wij erg bezwaarlijk. We hebben het zien ontstaan in Bommel en Lent en is zeker geen aanvulling van het dorp. Het zijn lelijke uitkijktorens, die niet aanvullend zijn voor het dorp.

#### **Reactie 16:**

Allereerst bedankt dat we in een vroeg stadium geïnformeerd en betrokken worden bij de plannen van het Reomie-terrein. We hebben echter nog de volgende vragen en opmerkingen.

Landschap en dorps karakter: We hebben de plannen gezien vanaf de het dorp en de speulplek, maar we zijn erg benieuwd naar de uitstraling vanaf de Erlecomsedam. Deze dijk is erg in trek bij natuurliefhebbers en recreanten. We begrijpen dat er plannen zijn om het dorp te verbinden met de waal. Waarbij de term "Balkon aan de Waal" is genoemd. We maken ons echter zorgen over de opmerking dat er mogelijk 6 woonlagen kunnen komen. Als we kijken naar de waalkade in Nijmegen hebben de woningen gemiddeld 3 woonlagen. De kans is erg groot dat Ooi een stedelijke uitstraling gaat krijgen. Dus ik zou jullie en de gemeente willen vragen om geen hoogbouw te plannen in dat gebied.

Uitbreiding van het plan: Een andere vraag is wat er in de toekomst gebeurt met het aangrenzende weiland. Zijn hier al plannen voor, en wordt, of is hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd.

#### **Reactie 17:**

Ik heb gister deelgenomen aan de online presentatie en ik moet zeggen ik ben zo mogelijk alleen nog maar enthousiaster geworden. De manier waarop het wordt aangepakt geeft veel vertrouwen in een optimaal eindresultaat. Ook prettig dat gemeente al zo betrokken is natuurlijk!

De integrale benadering gaat dit project, en daarmee Ooi absoluut nieuwe allure geven. Want eerlijk is eerlijk, op de dr Kochlaan na, waar nog een mooi rijtje arbeiderswoningen staan is de bebouwde wereld daarna erg achteruitgegaan met weinig groen en smalle stoepen geen recht doende aan de oorsprong van Ooi.

Ik ben net als jullie van mening dat het terrein met haar historie een enorme lading kan krijgen als oude elementen in het middelpunt komen te staan en dat het Ooi een enorme boost kan geven om te ontwikkelen in de richting van recreatie.

Ik kijk uit naar de verdere ontwikkelingen en zoals gezegd houd ik me aanbevolen om mee te denken.

**Reactie 18:**

Ik vond het een erg goede presentatie. Dik voor mekaar.

**Reactie 19:**

Er staan nog twee woningen op het terrein als ik het goed heb. Hoe worden die geïntegreerd?

**Reactie 20:**

Ooij is voor mij: wakker worden met alleen het geluid van het getik van de specht tegen een boom, het gesnater van eenden in de vijver en het gezang van de vogels. De kleinkinderen die tussen de middag bij opa en oma komen lunchen. Ze kunnen zelf uit school naar ons toe lopen, omdat er hier nauwelijks verkeer is. Lopen met mijn hond over het Schoolpad, tussen de weiden. Boodschappen doen bij 'ons Sparretje' en daar een praatje maken, want je komt er altijd wel een bekende tegen. Genieten van de kinderen die op de Speulplek spelen en een hut hebben gebouwd in het bosje naast ons huis. Vanuit het huis en de tuin, de zon zien opkomen en ondergaan. In de verte het gepuf horen van een passerende boot op de Waal en bij hoog water een boot boven de dijk uit zien komen. Op kijken als er een auto door de straat rijdt, omdat dit hooguit 3x per uur gebeurt. Ik kan zo nog wel even doorgaan.

Wij genieten met volle teugen van al het moois dat deze plek ons biedt. U zult begrijpen dat wij kritisch zijn op alles wat het bovenstaande kan verstoren. Tijdens de informatie bijeenkomst heeft u mij niet gerust kunnen stellen over de waarborg hiervan. Zeker niet zolang er geen definitieve plannen zijn voor een ontsluitingsweg en parkeerplekken.

**Reactie 21:**

Hierbij willen wij als inwoners van Ooij onze interesse kenbaar maken om een woning te kopen bij jullie project. Het project spreekt ons erg aan en wij zouden het liefst mee willen denken. Mogelijke ideeën: plek voor jongeren (deze is er niet), koffie/lunchtent waarbij mensen met een beperking deel kunnen werken. Dit is mogelijk ook interessant voor het bedrijventerrein, inwoners en toerisme.

**Reactie 22:**

Prachtige presentatie, naar mijn smaak (maar wie ben ik) ietsje teveel [reclame] en wel errug lang..... Maar zeer professioneel. Dank daarvoor. De spreiding van het aanbod lijkt op papier mooi verdeeld, wellicht is mijn vraag gemakkelijker te beantwoorden via de Gemeente. Maar omdat jullie toch een samenvatting maken de volgende vragen.

- Welk deel van de sociale huurwoningen komt beschikbaar voor specifiek de starters? Plezierig hierover een beleid te hebben in plaats van de marktwerking waardoor deze groep de strijd altijd verliest.
- Welke incentive is er te bedenken dat ouderen in een veel te groot huis, alleenwonend, kunnen doorschuiven naar een groep huur- of koopwoningen die geclusterd worden op leeftijd. Wij vinden het plezieriger met leeftijdsgenoten te verkeren, dan in een wijkje met die starters die meer behoefte hebben aan lawaai en drukte dan wij.  
Ik ben graag bereid mijn veel te grote woning over te dragen aan een gezin en zelf kleiner te gaan wonen.
- Een kleine groep die vergeten wordt is de dak- en thuislozen. De gemeente heeft daarvoor een zorgplicht en de WoningbouwVereniging een toewijzingsplicht. Maar soms is er een onbekendheid of zelfs schrik om naast een dak- en thuisloze te wonen. Een klein cluster van 4 woningen die gezamenlijk hun problemen oplossen heeft daarvoor de voorkeur. Achteraf hierover mopperen heeft geen zin, beleid kan dit oplossen.

**Reactie 23:**

Wij zouden het Reomie-terrein graag zien als een leuke woonwijk om te wonen.

**Onze wensen:**

- Vrije kavel of 2 onder 1 kap woning voor bewoners uit de Ooij, hierdoor creëer je ruimte voor starters.
- Geen innovatieve woonvormen, past niet bij de Ooij en wijkt extreem af van de rest van de woningen.
- Voldoende parkeergelegenheid.

- Geen gezamenlijke tuinen, wie gaat dat onderhouden? Daarnaast heb je de Speulplek in de buurt.
- Verbinding met het dorp.
- Maak er geen toeristische trekpleister van, er komen al genoeg mensen af op de Ooijpolder.
- Maak het niet aantrekkelijk voor groene mensen, die dragen niks bij aan het verenigingsleven en verpesten het dorp!
- Leuk nestkasjes, maar niet in de gevel.
- Mooi als de schoorsteen van de voormalige steenfabriek blijft staan, geen marktkraampjes, 15 minuten fietsen en je bent op de markt.

**Reactie 24:**

Wordt er ook gekeken naar de woningen in de ooij? Hiermee bedoel ik, dat er diverse woningen in de Ooij staan waar nu nog de grijzegolf in woont en die hebben behoefte aan ruime bejaarde woningen. Met de realisatie hiervan zouden woningen in het bestaande dorp vrijkomen. Ik bedoel met ruime bejaarde woningen van circa 100 m<sup>2</sup>. De kans voor deze generatie om iets nieuws te kopen is volgens mij groter! Volgens mij is er ook landelijk veel behoefte voor deze groep.

**Reactie 25:**

- In de presentatie werd aangegeven dat bij dit project een verkeersluwe situatie de voorkeur heeft.
- Hoe wordt de infrastructuur geborgd?
- In een dorp, zoals in Ooij, heeft iedere woning minimaal 1 auto. Komt bij 250 woningen neer op ± 300 auto's. Waar kunnen deze geparkeerd worden?
- Waar komt de ontsluitingsweg?
- Tevens werd aangegeven dat er middelmatige hoogbouw van maximaal 5 verdiepingen gepland is waarbij het maaiveld ter plekke al ± 5 meter hoger ligt dan dat in het dorp. De landschappelijke horizon wordt hierdoor vervuild. Wat wordt de hoogte boven het maaiveld?
- Het plan om gezamenlijke tuinen te creëren heeft een ernstige inbreuk op de privacy bij de woningen. Komen er ook woningen met "normale" tuinen?
- Vanuit een helicopterview ziet de uitbreiding er uit als een stadse nieuwbouwwijk aan de rand van een dorp met als koppelstuk de Speulplek waardoor de kans reëel is dat de nieuwbouw niet of nauwelijks integreert met het dorp.
- Welke inspanningen gaat de nieuwbouw doen om hun aandeel van de Speulplek te onderhouden omdat er in de presentatie naar de Speulplek verwezen wordt voor kinderspeelplek?

**Reactie 26:**

Ik ben verheugd dat er voor de Ooij belangstelling is om de omgeving voor iedereen aantrekkelijk wordt en niet alleen voor vogelspotters en naakt recreatie. Maar vooral ook voor de mensen (waarschijnlijk alleen de nazaten ) die zoveel hebben gegeven aan kracht aan steen fabricage (handenarbeid vooral) in nalatenschap het nu met trots zullen terug denken en kijken.

**Reactie 27:**

Wij hebben de bijeenkomst teruggekeken en zijn erg enthousiast over het plan bij het Reomie terrein. [wij] hebben zeker interesse. In deze tijd is het erg lastig om als starter aan bod te komen voor koopwoning. Wij zien dit als een mooie kans om toch een woning te kunnen kopen in dit mooie dorp.

Een aantal behoeftes op een rijtje:

- Eengezinswoningen (hoekwoning hebben die ook ruimte voor een garage?)
- We hebben graag behoefte aan privacy in de achtertuin dmv schuttingen.
- Ondanks "de groene wijk" voldoende parkeergelegenheid bij de woning.
- De woning is makkelijk te bereiken met een auto. (Denkend aan volle, zware tassen met boodschappen)

**Reactie 28:**

Bij het aanpassen / wijzigen van het bestemmingsplan zou ik wel mee willen liften omdat ik mijn locatie uiterst geschikt vind voor een "Oortjeshekken 2.0", dan wel een kleinere uitvoering hiervan. Een rustplaats tussen dorp en de uiterwaarden.

De historische band met de steenfabriek is dat dit het pand van de voormalige voerman was die de pony's beheerde die de wagons een tijdlang getrokken hebben tussen steenfabriek en de losplaats achter de Bizonbaai.

**Reactie 29:**

1. Wat zijn de consequenties voor de aanwezige bedrijven en particuliere woningen in de directe omgeving van het te ontwikkelen woningbouwprogramma?
2. Worden aanwezige bedrijven en/of Staatsbosbeheer beperkt in hun huidige (on)mogelijkheden?
3. Is er in de opzet van het plan ook plaats voor energieneutrale houten woningen?
4. Is er in combinatie met het te ontwikkelen Reomie plan in de directe omgeving een CPO project mogelijk?
5. Er is gesproken over een duidelijke verbinding van de nieuwe wijk met het huidige dorp Ooij om een eenheid te krijgen, maar de ecologische doorgangszone "Ooijse Graaf" (vanaf Oortjeshekken tot aan Thornse Molen) ligt hiertussen. Wat wordt dan de toekomstige status hiervan?

**Reactie 30:**

De informatie en powerpoint maakten ons enthousiast. Nu er wat tijd overheen is gegaan wil ik toch nog graag wat kwijt.

- Er werden 5/6 bouwlagen genoemd. Lijkt mij niet wenselijk voor het dorp. Het past niet bij de rest van het dorp, dan zou dat toch een uitzonderingspositie opleveren. M.i. zou 3 bouwlagen de max zijn.
- Laat de schoorsteenpijp en de ovens mooie blikvangers blijven. Wellicht is een soort klussendienst, reparatiecafé een idee. Dat zou misschien een plaats kunnen krijgen in een gecreëerde ruimte in de ovens.
- De privacy van de eigen achtertuin leek mij een beetje buiten beeld, vanwege het open concept. Ik hoop dat er ruimte is om hiermee rekening te houden. Ben ook benieuwd hoe het opgepakt wordt met parkeerruimte voor de eigen auto.
- De vogelkasten zijn ontzettend leuk. Weten jullie dat er hier ook uilen en vleermuizen rondvliegen? Ik weet dat er vleermuiskasten bestaan. Misschien een idee.
- De populieren mogen wat mij betreft weg, ze zijn erg hoog en geven voor mij geen veilig gevoel. En dan de flinke schaduw die ze veroorzaken. Als we het dan over bomen hebben. Wellicht leuk om fruitbomen te planten? Er staan er al een paar op de Speulplek. Dan wordt die lijn doorgetrokken.
- Verder hoop ik dat de gemeente haar enthousiasme behoudt en er vanuit die organisatie of jullie geen rare obstakels tevoorschijn of addertjes onder het gras vandaan komen.

Het is een mooi concept en we zijn zeer benieuwd naar het vervolg.

**Reactie 31:**

Dank voor de presentatie van de werkzaamheden en ideeën tot nu toe.

Mijn opmerkingen vragen:

1. *Aantal woningen*  
Het is nog niet duidelijk of het nu 150 of 250 woningen gaan worden. Toch is dat best belangrijk voor de acceptatie van de plannen. Ook 150 woningen lijkt me af meer dan de woning-



dichtheid in de rest van Ooij. Natuurlijk kan door het verschuiven van privé groen naar openbaar groen de dichtheid toe nemen. Maar tot nu toe is de hoogste bouw van appartementen 3 hoog, 3 tot 4 hoog lijkt het maximum wil deze buurt bij het dorp horen. De opmerking van de Rotterdamse architect stelt niet echt gerust wat dit betreft.

## 2. *Connectie met dorp*

De nieuwe wijk ligt wat apart, dit pleit voor goede verbindingen met het dorp. Alleen een voet/fietspad lijkt me onvoldoende. Het is ook goed als men vanuit het oude dorp het nieuwe dorp kan zien en niet tegen een dichte groen muur op kijkt, dus een meerdere zichtlijnen om de wijk bij de rest te betrekken.

Ik zag op een van de plaatjes ook een sportveld of zo, ik weet niet of dat serieus was of een sfeertekening maar dat zou ik combineren met een sport voor de rest van het dorp, juist voor de interactie. Bijvoorbeeld een plek voor de tieners, daar is behoefte aan.

## 3. *Energie combie*

Voor dit project lijkt aquathermie geschikt, zo dicht bij stromend water. Als de pijp vanuit de waal wat overgedimensioneerd wordt kunnen wellicht ook wat bestaande woningen daarop aangesloten worden, dan heeft een warmtepomp aldaar ook geen buitenunit nodig.

## 4. *Toerisme*

Het klinkt aardig extra voorzieningen voor toeristen maar dat dient beter onderbouwd te worden. Hoe kijkt de bestaande horeca daar tegenaan? Wat betekent dat voor de leefbaarheid in de wijk? De verkeersstromen? En zijn de huidige bewoners daar gelukkig mee?

## 5. *Dorps kenmerk*

Tot slot jullie vraag over de kenmerken van het dorp. Ik ben zelf import, woon nu 10 jaar hier. Er is relatief veel import, mede gezien de huizenmarkt en de huizenprijzen. Voorheen heb ik 25 jaar in Ubbergen gewoond en vanuit het vrijwilligerswerk met meerdere dorpen hier te maken gehad. Van Ooij viel op dat men vriendelijk en geïnteresseerd is en zeer bereid tot samenwerken. In andere dorpen was men nog wel eens gefocust op 'rechten' en minder op 'plichten' of samen een oplossing zoeken. Men is hier heel 'gewoon'.

### **Reactie 32:**

Aangezien we niet bij de live-avond voor belangstellenden aanwezig waren, hebben we de stream nog zo goed als ging bekeken. Helaas stokte deze en hebben we slechts fragmenten kunnen terugzien.

Met de info die we hebben ontvangen ook van andere informatiebronnen, willen we hierbij een reactie geven op het voornemen om 150-250 woningen te bouwen op het reomi terrein in Ooij.

Allereerst is goed te vernemen dat er plannen zijn voor een nieuwe invulling van het terrein.

Echter, over het voorstel van de invulling van het terrein zoals deze er nu ligt, maken we ons ernstig zorgen om meerdere redenen en hebben we vragen bij:

1. De grootschaligheid van groei door de hoeveelheid van woningen van 150-250. Het dorp Ooij is niet groot en een toename van deze aantallen betekent ongeveer 20% groei aan mensen. Hetgeen ook het huidige karakter van het dorp aanpast. Ook zijn hierop de faciliteiten en infrastructuur van het huidige dorp niet ingericht. Is deze groei realistisch?
2. De voorgenomen type woningen op deze locatie. Verwacht was dat de woningen passend in het landschap opgenomen zouden worden, met oog voor de natuur en omgeving. De mate van o.a. nu geplande hoogbouw (5 tot 6 hoog) en grootschaligheid doet o.i. afbreuk aan de uitstraling op de omgeving en aan het karakter van het dorp, de omgeving en natuur. Zo is op dit moment de schoorsteen horizon bepalend, zeker in de winter als het blad van de populieren is. Ook geeft het in zijn eenvoud de geschiedenis van de omgeving mede weer. Hoe is dit contrast uit te leggen?
3. Hoe verhoudt zich het behoud van natuur en landschap in de Ooijpolder/Millingerwaard, waar de laatste jaren veel in landschapsontwikkeling is geïnvesteerd, tot de grootschaligheid van de bouw aan de kwetsbare dijk en in het natuurgebied?

4. Bij het dorp Ooij past kleinschaligheid, dus waarom niet in kleinschaligheid ook woningen realiseren? Zo liggen er al (kleinschalige) plannen voor speelplek en op het terrein bij de Emmastraat.
5. Waarom moet Ooij weer compenseren voor Beek en Ubbergen? Eerder was dat al het industrieterrein, wat ook al een aantasting van de uitstraling van de natuurlijke omgeving heeft betekent. Ook hier lijkt kleinschaligheid de weg, namelijk laat ieder dorp in kleinschaligheid uitbreiden en de 'lasten' verdelen.
6. Er ligt een ecologische zone rond de Ooijse graaf waar ook reomi terrein aan ligt, hetgeen eerder betekende dat er geen uitvalsweg gemaakt mocht worden vanuit de wijk schoolpad. Waar komt deze uitvalsweg nu? Zeker ook vanwege onze volgende zorg:
7. Hoe de drukte in verkeer te kanaliseren op de dijk met de voorgenomen bouw? Op dit moment is de verkeersdrukke op de dijk al enorm en met deze hoeveelheid aan geplande woningen aan de dijk betekent het, ondanks het verkeer luw willen maken van de wijk, toch een zware en niet te onderschatten belasting van infrastructuur op de dijk. En als de dijk hiervoor geen uitvalsweg wordt, betekent het dat het rustige dorp al dit verkeer moet opvangen, hoe dit te realiseren met respect voor de rustige en veilige karakter van nu?

Kortom; we hebben, zoals de plannen van het reomi terrein nu voorliggen, zorgen of er voldoende rekenschap is en wordt gehouden met het behoud van het karakter van Ooij en haar (natuur) omgeving. Hopelijk kunnen de zorgen weggenomen worden.

### **Reactie 33:**

1. Op een van de slides (39 minuten) is een pijltje vanuit Ooijse graaf te zien met +20 erbij. Wat wordt daarmee bedoeld?

2. Het zou mooi zijn als de nieuwe wijk geen plek zou geven voor auto's (en daarmee de omliggende wijk niet extra belast wordt met verkeer), maar als dat niet haalbaar is, lijkt het mij logisch om een autoroute aan te sluiten via de Hubertusweg door het industrieterrein (Bouwkamp). Auto's voor 250 gezinnen door de Rietlanden laten rijden, lijkt mij een groot gevaar voor de spelende kinderen, zowel aan de Rietlanden als bij de Speulplek.

### **Reactie 34:**

Op dit moment kunnen wij ons helaas absoluut niet vinden in jullie plannen o.a. om onderstaande redenen:

- een uitbreiding van 150 tot 250 woningen vinden wij absoluut niet in verhouding staan tot de huidige omvang en oppervlakte van het dorp. Dit is een toename van ongeveer 30%. Dit is wat ons betreft echt een te grote toename van het aantal bewoners en van de totale dorpsoppervlakte;
- Ooij is juist zo karakteristiek vanwege haar kleinschaligheid en de kleine dorpskern. Hier wordt in uw plannen dan ook volledig aan voorbij gegaan. Dit terwijl u juist aangeeft het karakteristieke van Ooij te willen behouden;
- De voorgestelde uitbreidingen vraagt teveel van de huidige voorzieningen binnen het dorp zoals bijvoorbeeld basisschool en sportclubs. Indien deze ook weer uitgebreid moeten gaan worden, waar blijft dan het karakteristieke van de Ooij?
- Deze omvang vd uitbreiding legt qua ontsluiting (van het verkeer) een te grote druk op de huidige uitgangsweg (St. Hubertusweg) en de dijk. Een toename in deze vorm is absoluut niet wenselijk en zal tot nog meer gevaarlijke (verkeers)situaties gaan leiden. En in hoeverre zitten wij als dorpsbewoners op een toename van een dergelijke verkeersdrukke te wachten?
- Toename van drukke op de dijk en de strandjes vd Waal rondom het Reomie-terrein is dan een feit en echt too much voor het gebied! Gaat ondere andere gevaarlijke situaties opleveren (qua verkeersdrukke en voor hulpdiensten) en in hoeverre zitten de dorpsbewoners hierop te wachten? Als wij in een dergelijke omgeving hadden willen wonen, dan hadden we toch immers niet in Ooij maar in bijvoorbeeld Lent gewoond?
- Verdere ontsluitingen van de woonwijk is niet mogelijk ivm een ecologische zone. Dit is inder tijd al aangegeven bij ontsluiting vd Rietlanden. Hoe zien jullie dit nu dan voor jullie? Zijn er

nog andere opties die wij wellicht niet zien? Verdere aansluiting op bestaande wegen binnen het dorp zijn naar ons idee echt te smal en te bochtig en nu al te klein dus niet wenselijk;

- Een autoluwe woonwijk is leuk voor in een stad of grote gemeente zoals bijvoorbeeld Beuningen maar een utopie in een buitengebied waar minder tot weinig voorzieningen zijn;
- 5 tot 6 woonlagen in de hoogte past totaal niet in een klein karakteristiek dorp als Ooij, in een buitengebied en al helemaal niet op zo'n plek net buiten de huidige dorpskern aansluitend aan een mooie dijk!!! Echt buiten alle proporties wat ons betreft. Maximaal 3 woonlagen zou toepasselijker zijn want beter in het landschap passen. Zeker ook omdat de populieren op termijn toch gaan sneuvelen (qua ouderdom) en er niet zo snel even hoge bomen komen te staan.

Vragen die ook nog leven:

1. Waarom moet alleen zo'n klein dorp als Ooij nu vrijwel de volledige woningnood vd gemeente Berg en Dal oplossen? En is dat wel reëel? Is het niet veel logischer om dit te verdelen over de verschillende dorpskernen? Zo krijgen de jongeren uit de verschillende dorpskernen ook de kans om in hun eigen dorp te kopen. Hier wordt nu aan voorbij gegaan. Tevens wordt er dan waarschijnlijk meer draagvlak gecreëerd.
2. In hoeverre is er al wel geïnventariseerd (oa onder Ooijse inwoners en inwoners vd gemeente Berg en Dal) of er behoefte is aan vrije kavels, de mogelijkheid tot het zelf laten bouwen van generatiewoningen en de optie om met meerdere particulieren een woongemeenschap te bouwen (ook met het oog op de toekomst waarin mensen steeds langer thuis blijven wonen)? Dergelijke opties hebben we vrijwel niet gehoord tijdens de presentatie of werden direct getackeld met een excuus over het feit dat niet iedereen op de bouwstijl vd buurman zit te wachten.

Wat ons betreft is het al met al veel logischer om Ooij:

- met minder woningen uit te breiden;
- de uitbreiding zo dicht mogelijk binnen de huidige kern plaats te laten vinden zoals op de Speulplek en de locatie waar de heer Zwartbol met de gemeente over heeft gesproken (boerderij bij het oudere gedeelte van het dorp);
  - eventueel kunnen er dan op het terrein van Reomie bijvoorbeeld een x aantal grote kavels komen ter realisatie van bijvoorbeeld bungalows en/of collectieve (laag)bouw van particulieren zodat het terrein naar verhouding niet te vol en te hoog komt zodat het geen grote invloed op het landschap heeft.

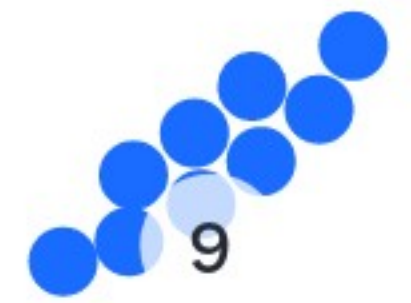
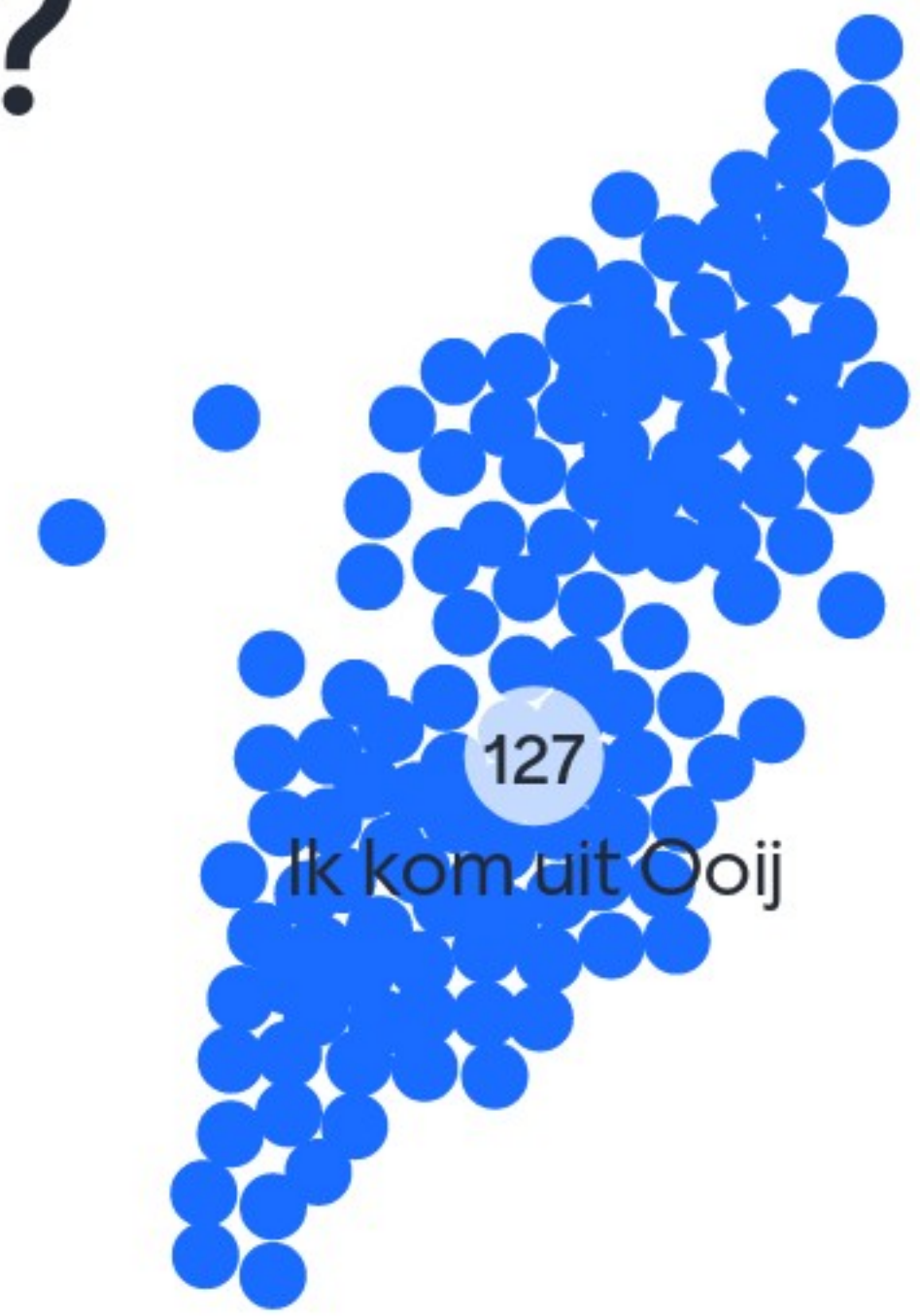
### Reactie 35:

Gepresenteerde uitgangspunten tijdens de informatieavond van 12 april zijn veelbelovend gegeven de cultuurhistorische betekenis van deze plek. Het is goed dat er hier een klimaat neutrale, duurzame ontwikkeling gaat plaatsvinden die invulling geeft aan de behoefte aan woonruimte en passend is bij het unieke natuurinclusieve en groene karakter van de Ooijpolder.

- Er ligt hier een unieke kans om de Natura2000 kwaliteiten van de omgeving te versterken door ecologisch waardevolle zones te creëren en met elkaar te verbinden. Zo kan bijvoorbeeld de moerasontwikkeling in het nu nog afgesloten deel van de voormalige Ooijse Graaf met de voorgenomen afbouw van onderbemaling teruggebracht worden. De loop van de oude graaf is nog geheel intact. Dit biedt perspectief op terugkeer cq herstel van verloren gegane of bedreigde flora en fauna en sluit aan op de plannen voor een klimaatbuffer en het herstel van de oorspronkelijke Ooijse graaf in de Erlecomsepolder. De natuur recreatie waarde van de Ooijpolder, een van de kroonjuwelen van de gemeente Berg en Dal, zou hierdoor een enorme boost krijgen.
- De sombere, vergane industriële uitstraling kan plaatsmaken voor een duurzame, gastvrije omgeving, een groen balkon naar de Waal. We zien een uitspanning voor ons die inwoners van Ooij en recreanten een aantrekkelijke pleisterplaats met uitzicht op de stuwwal biedt (Oortjeshekken, 2.0). Aangezien het terrein vijf meter hoger dan het dorp ligt, kan het eilandkarakter eenvoudig versterkt worden, met een knipoog naar de vroegere situatie.

- De cultuurhistorisch belangrijke elementen zoals de oude schoorsteen, restanten van steenovens en de oude haaghut kunnen integraal onderdeel worden van de nieuwe bebouwing. Een interessante optie is om dit te combineren met nieuwe woonvormen zoals tiny houses, hofjes rond een gemeenschappelijke ontmoetingsplek. Bij al deze plannen is het zaak de inwoners van Ooij niet te vergeten en sociale woningbouw een plek te geven.
- De aangrenzende vijf hectare landbouwgrond, momenteel in gebruik als landbouwgrond en eigendom van Staatsbosbeheer, zou omgevormd kunnen worden tot een soort Kolenbrandersbos 2.0 met de bekende hardhout ooijbos-soorten, zoals zwarte populier, eik en es. Ook zou een deel van dit bos tegelijk een modern voedselbos karakter kunnen krijgen, met een openbare functie.
- Om het eilandkarakter van de plek te versterken en de natuur te ontlasten, is het raadzaam om over de Ooijse graaf alleen een wandel-fietspad aan te leggen. Hoofdontsluiting kan via naastliggend, ruim bemeten industrieterrein. Wellicht is hier tevens ruimte voor parkeergelegenheid. Verdere ontsluiting kan via Hubertusweg. Verbeterde OV verbindingen en bijvoorbeeld een snelfietspad kunnen helpen het auto gebruik terug te dringen. Daarnaast is het te overwegen om in de zone alleen elektrisch aangedreven voertuigen toe te laten.

# Met wie hebben we het genoeg?



# Wat vindt u van onze ideeën?

