

Verslag bijeenkomst 9 juni 2021 Conceptontwerp Reomie-terrein Ooij

1. Inleiding

Woensdag 9 juni heeft Schipper Bosch een online presentatie gehouden waarin het conceptontwerp voor het Reomie-terrein in Ooij is gepresenteerd en toegelicht.

Het initiatief om het terrein van de voormalige steenfabriek in Ooij te transformeren naar een uniek en groen gebied om te wonen is twee maanden daarvoor - op 12 april - voor het eerst voorgelegd aan de inwoners van Ooij. Hier is overweldigend op gereageerd met meer dan 1000 vragen en reacties. Voorbeelden van grote lijnen in deze reacties zijn: ontwikkel met respect voor landschap en historie, maak een gebied voor iedereen met een diversiteit aan wonen van het lage segment tot het hoge segment, bouw woningen voor starters en ouderen, bouw woningen voor mensen uit Ooij, leg een relatie met het dorp, behoud wel de Speulplek en denk na over slimme verkeers- en parkeeroplossingen.

Naar aanleiding van deze sessie, een stakeholderworkshop over 'programma en verkeer', een stakeholderworkshop over 'natuur, landschap en cultuurhistorie', diverse individuele kennismakingen met stakeholders en aanvullende sessies met de gemeente is - in samenwerking met Schipper Bosch - een conceptontwerp gemaakt door architectenbureau Studio Nauta en Landschapsarchitect Le Far West.

Dit conceptontwerp heeft Schipper Bosch – doordat de regels rondom corona nog geen fysieke bijeenkomst toestond – via een online presentatie voorgelegd aan Ooij. Kijkers konden via de tool AhaSlides reageren en vragen stellen aan de initiatiefnemers die onder leiding van gespreksleider Raymond Reesink het verhaal vertelden. Ook kon er nog via ooij@schipperbosch.nl gereageerd worden in de week erna.

De presentatie is gehouden door 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. Het is een plan in concept. Dat betekent dat er nog ruimte is in het plan om veranderingen door te voeren naar aanleiding van reacties en vragen van omwonenden, dorpsbewoners, gemeente en andere stakeholders.

In dit verslag zijn alle vragen en reacties verzameld. Deze zijn allemaal gecategoriseerd terug te vinden in de bijlage. Ook lees je daar alle reacties die er via de mail binnengekomen zijn. Tijdens de uitzending zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Die staan ook in dit verslag.

De keuzes die we hebben gemaakt in het conceptplan komen voort uit alle gesprekken die gevoerd zijn. Een paar voorbeelden zijn: de keuze voor een ecologische zone met veel ruimte voor groen, het plan voor een groene zone waar grote grazers een plek kunnen krijgen, het behouden van de cultuurhistorie waaronder de vlamoven, de haaghut en het smalspoor. Ook werden we aangespoord om de plek een functie voor het dorp te geven en om op zoek te gaan naar het DNA van de plek. Daarnaast hoorden we dat er behoefte was aan kleinschalige grondgebonden woningen met tuinen en bergingen, maar ook grotere woningen met grotere schuren.

2. Bodemonderzoek

Er is na 12 april nog aanvullend bodemonderzoek gedaan. Daar zijn geen verontrustende resultaten uitgekomen.

Het terrein ligt ca. 5 meter hoger dan de omliggende gronden. We willen de huidige hoogte handhaven. Op basis van de onderzoeksresultaten uit de bodemonderzoeken tot nu toe moet dit ook haalbaar zijn. De hoogte biedt het terrein een onderscheidende kwaliteit en maakt een verbinding met de Waal mogelijk. Daarbij biedt de hogere ligging extra bescherming tegen het water. Bijvoorbeeld ook voor de grazers die we een plek willen bieden aan de noordzijde van het plan.

3. Parkeren

Parkeerplaatsen zijn op het terrein gepland, maar dan wel op specifieke plekken. Op het terrein worden de auto's ondergeschikt aan langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Door slim gebruik van materialen is het minder praktisch voor auto's en optimaal voor voetgangers en fietsen. Langzaam verkeer wordt aangemoedigd. Parkeerplaatsen worden groen vormgegeven door stenen te gebruiken waar het groen tussendoor groeit.

We gaan primair uit van de CROW-parkeernorm en het beleid dat de gemeente Berg en Dal hierop voert. Conform dit beleid kunnen we voldoende parkeerplekken in het plan realiseren. We studeren daarnaast op mogelijkheden om het parkeren en autogebruik terug te dringen om de plankwaliteit te verbeteren. Dit willen we in samenwerking met de gemeente verder uitwerken.

4. Ontsluiting en verkeer

In de gesprekken die zijn gevoerd met stakeholders kwam steeds naar voren: probeer de dijk te ontlasten. Mensen ervaren overlast op de dijk of voorzien overlast als je een verbinding maakt door het dorp. Uit de verkeersmodellen komt naar voren dat de verbinding via bedrijventerrein De Bouwkamp een goede optie is, langs de wasserij, vanuit het idee om het autoverkeer niet via de dijk en het dorp te ontsluiten. Deze optie komt beter uit de bus dan andere opties, zoals ontsluiting via het Schoolpad. Dit idee willen we echter gezamenlijk met de direct omwonenden (aan bijvoorbeeld het Schoolpad) en de gebruikers/ eigenaren op het bedrijventerrein gaan uitwerken. Zo kunnen we met begrip voor elkaars belangen tot het beste resultaat komen. Er staan al afspraken gepland met de omwonenden en enkele belanghebbenden vanuit De Bouwkamp.

We zetten dus in op een hoofdontsluiting die via het perceel van Staatsbosbeheer en het bedrijventerrein De Bouwkamp afvloeit op de St. Hubertusweg. Verkeerstechnisch volstaat dat. Daarbij voorzien we in secundaire ontsluitingen via de zuidzijde richting het dorpscentrum en via de dijk. Zodat bijvoorbeeld nooddiensten wel verschillende toegangswegen hebben.

De dijk blijft uiteraard een autoweg, maar we willen daar zo min mogelijk nieuw verkeer aan toevoegen. En uiteindelijk is dit natuurlijk ook een zaak van de gemeente.

Met Staatsbosbeheer is inmiddels een overeenkomst gesloten om de ontsluiting via hun perceel, gelegen tussen het Reomie-terrein en De Bouwkamp, verder uit te werken. Doel van de overeenkomst is te komen tot een uitruil van gronden. Voor het Reomie-terrein kan zo een toegangsweg over het perceel van Staatsbosbeheer worden gerealiseerd en in ruil zorgen we ervoor dat grote grazers een grazersgebied 'hoog en droog' krijgen op het Reomie-terrein vanuit een rechtstreekse verbinding met de Bisonbaai. Uiteraard wordt er dan nagedacht over het afschermen van de grazers. Bijvoorbeeld door lage houten 'hekken'. Dit plan biedt voor zowel Staatsbosbeheer als het Reomie-terrein kansen.

Het gebied zal bereikbaar zijn voor pakketdiensten, maar we willen er wel slim mee omgaan. We willen het praktisch oplossen, maar niet het hele plan in dienst stellen van vrachtauto's en pakketbezorgers. Bijvoorbeeld door één weg aan te duiden als de plek waar een vrachtauto/vuilniswagen kan komen en daar dan alle kliko's naar toe laten brengen.

Het aantal verkeersbewegingen is nog niet precies te duiden en is ook afhankelijk van het type en het aantal woningen dat we gaan realiseren. In de huidige planopzet zitten ca. 220 woningen. We schatten in dat het aantal verkeersbewegingen ergens tussen de 1.000-1.500 zal komen te liggen.

5. Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is op dit moment de bestaande bushalte bij bedrijventerrein De Bouwkamp. Het openbaar vervoer gaan we in samenspraak met de gemeente verder uitwerken. Dit is een onderwerp waarbij we afhankelijk zijn van andere partijen. Wij zetten in op nieuwe halte(s).

6. Landschap en biodiversiteit

We proberen de oude Waalmeanders, de Ooijse Graaf te herstellen en te verbinden. We zouden graag willen dat de Kempkesplas nadrukkelijker onderdeel wordt van de ecologische structuur van de

Ooijse Graaf. Ook hier zijn we afhankelijk van andere partijen, maar het past wel helemaal binnen de filosofie van het plan.

We gaan op zoek naar een optimale balans tussen plant, mens en dier. Samen met ecologen zoeken we naar de mogelijkheden om het plan geschikt te maken voor een diversiteit aan dieren, denk bijvoorbeeld aan de ransuil.

7. Woningen voor mensen uit Ooij en woningtypes

We zetten erop in dat nieuwe generaties uit Ooij hier een plek moeten vinden. Dus dat er kansen zijn voor jongeren om een plek – woning of appartement - te bemachtigen. We zien ook kansen om met nieuwe ouderenconcepten te werken, zodat oudere mensen in het dorp plek kunnen maken voor gezinnen uit het dorp. Tegelijkertijd hopen we ook dat er nieuwe inwoners in Ooij komen wonen die zich ook weer kunnen hechten aan de plek. Het is belangrijk dat mensen uit Ooij hier terecht kunnen, maar het zal niet exclusief voor Ooij zijn. We zoeken naar een mix. Door de omvang denken we wel dat we aan een breder publiek een plek kunnen bieden.

Dat de nieuwe wijk goed toegankelijk moet zijn voor mindervaliden zit in de basis van het ontwerp. Levensloopbestendige woningen of ouderenwoningen zijn zeker onderdeel van de mix. Bijvoorbeeld appartementen, maar ook grondgebonden kleinere woningen en grotere woningen waar ouderen een plekje kunnen krijgen bij hun kinderen (kangoerewoning) willen we introduceren. We denken ook aan jongeren of studenten, die bijvoorbeeld eerst in een studio wonen en langzaam kunnen doorgroeien.

De woningen die nu in het plan zijn opgenomen hebben allemaal meerdere verdiepingen. Er zijn wel gelijkvloerse appartementen ingetekend uiteraard.

We onderzoeken of we grotere woningen inclusief grotere schuren/ bijgebouwen/ garages in het plan kunnen opnemen. Deze voorzien we in de huidige opzet (in het conceptontwerp) aan de zuidzijde tegen de ecologische zone aan. De grondgebonden hoekwoningen in het middengebied hebben in het huidige plan geen garage.

De uitdaging zit in hoe we deze woningen in de markt gaan zetten. We moeten kijken naar de mogelijkheden om bijvoorbeeld een deel van de woningen in het betaalbare segment met een partij als Oosterpoort samen te doen, waardoor een lokale partij een kans krijgt. Of dat (bepaalde) mensen uit Ooij bijvoorbeeld een paar maanden eerder de kans krijgen om hier een huis te vinden. Er zijn verschillende manieren denkbaar om de mensen uit Ooij voorrang te geven. We gaan samen met de gemeente bezien wat mogelijk is. Maar door alle verschillende typologieën – grote woningen, kleine woningen met tuin, zonder tuin, appartementen – zullen we een breder publiek aantrekken.

We bouwen 50% betaalbaar (sociaal 30% en middelduur 20% >> huur tot ca. 900 euro, koop tot ca. 250.000 euro). Dat zijn niet alleen appartementen, we willen daarin een mix maken van grondgebonden woningen en appartementen. Hoe de woningen precies in de markt gezet gaan worden, welk percentage koop en wat huur wordt, daar kunnen we nu nog geen antwoord op geven.

8. CPO

CPO-initiatieven kunnen zich nog steeds melden bij ons. We gaan graag in gesprek. Wijland Woonpioniers heeft zich gemeld en ook River Range (inwoners van Ooij en daaromheen). We gaan graag in gesprek met meerdere lokale initiatieven. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking. Voor ons is het wel belangrijk dat de samenhangende beeldkwaliteit sterk is. Het is dus de uitdaging om samen te zoeken naar een optimale vorm, waarbij alle belangen worden bediend, ook kwalitatief en architectonisch gezien. Helemaal een eigen ontwerp maken zal dus niet mogelijk zijn, dat gaat altijd in overleg met ons.

Er hebben zich al groepen gemeld van ca. 20 huishoudens maar ook van 4 huishoudens. Wij voorzien kansen voor 'burgerinitiatief' en willen serieus met deze initiatieven aan de slag om de kans van slagen gezamenlijk door middel van workshops te toetsen in de verdere planontwikkeling.

9. Verbinding met het dorp

We hopen dat het Waalpad ervoor zorgt dat mensen uit Ooij graag een wandeling richting de Waal maken en dat mensen elkaar op die manier ontmoeten. Door de grote diversiteit aan woningen en door veel ruimte voor groen ontstaat er een mix van verschillende mensen. We proberen juist zo weinig mogelijk hekken op te werpen en zoveel mogelijk vrije ruimte te creëren. We denken graag mee over vergroening van de rest van het drop, mocht daar vraag naar zijn.

10. Ontwerp

De beelden die we nu hebben getoond zijn nadrukkelijk impressies, een verbeelding van hoe het er uit kan komen te zien. Daar moet nog wel een slag in gemaakt worden. We willen graag recht doen aan het dorpse karakter van Ooij, maar wel het ontwerp ook plaatsen in deze tijd. We gaan zeker nog beter kijken naar wat er nu in het dorp is, maar tegelijk is het ook een ontwerp van nu. We gaan niet Ooij nabouwen, we willen wel graag dat het ontwerp aansluit op de dorpse waarden.

Wij ambiëren geen hoogbouw op het reomie-terrein. Vier lagen + kap is het hoogste punt in het conceptontwerp. In dit conceptontwerp staan nu 220 woningen ingetekend.

We begrijpen dat er behoefte is aan woningen met private buitenruimte. Die zitten zeker ook in het conceptplan, met name in het middengebied. De private tuinen bevinden zich aan de achterkant van de woningen, het collectieve landschap aan de voorzijde.

Op de vlamoven zien wij aanleiding voor een contrasterende architectuur tussen bestaand (vlamoven) en nieuw (de opbouw). In het conceptontwerp schetsen we een mogelijk beeld, maar gaan de architectuur verder uitwerken en onderbouwen. Daarover gaan we graag in gesprek met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit maar ook andere geïnteresseerden/ belanghebbenden uit het dorp.

We weten nu dat het - gelet op de ligging nabij het water en de dijk - op een groot gedeelte niet zal worden toegestaan (door Waterschap) om ondergronds te bouwen. Waar wel mogelijkheden liggen is onderwerp van vervolgstudie.

11. Voorzieningen en recreatie

We staan open voor suggesties en initiatieven vanuit het dorp op het gebied van voorzieningen en recreatie. We willen voorkomen dat nieuwe voorzieningen hier de competitie aangaan met bestaande voorzieningen in het dorp. We hopen dat de mensen uit deze nieuwe woonwijk straks bijvoorbeeld gebruik gaan maken van de bestaande gymzaal. We willen graag dat deze nieuwe woonwijk kansen biedt aan het huidige dorp. En als dat dan betekent dat er bijvoorbeeld een kinderdagverblijf bij moet komen, dan willen we graag nadenken over hoe we dat op dit terrein kunnen realiseren. Maar dat is wel een signaal dat we graag krijgen, dan vullen we niet graag zelf in. We staan nog open voor programma, bijvoorbeeld in de haaghut.

Wij denken dat de haaghut een ruimte kan worden voor ontmoetingen tussen de bewoners van het dorp Ooij en de steenfabriek voor ontmoetingen met bezoekers van de Ooijpolder.

12. Ooij's karakter

We hopen de volgende bijeenkomst op het terrein zelf te doen, mensen uit Ooij echt te spreken en zo nog meer te voelen wat dat Ooijse karakter is. Dat is iets dat we alleen kunnen meekrijgen van de mensen uit het dorp, want wij komen van buitenaf. Op de plek zelf kunnen we ook de schaal van de plek voelbaar maken, we merken dat daar nog behoefte aan is.

13. Duurzaamheid

We zetten in onze projecten altijd in op een collectief energieconcept. Dat zullen we in Ooij ook doen. We verwachten hier dat zonnepanelen een onderdeel zullen zijn van het energieconcept. Daarbij houden we rekening met de beste opstelling om zoveel mogelijk rendement te krijgen. We houden daarbij ook rekening met bijvoorbeeld de hoge populieren.

Het is onze ambitie om duurzaam om te gaan met materialen, waarbij we ook kansen zien voor biobased materialen en circulariteit.

14. Collectiviteit

We voorzien in het gebied plekken voor collectief eigendom waar bijvoorbeeld de eigenaren van de woningen mede-eigenaar van worden. Zo'n deelgebied is dan semi-openbaar gebied. Daarmee zijn die eigenaren ook verantwoordelijk voor het beheer van het groen in dat deelgebied. Maar ook willen we deelgebieden meer traditioneel uitgeven, waarbij de woonpercelen voor particulieren zullen worden en het openbaar gebied voor de gemeente.

15. Vervolg

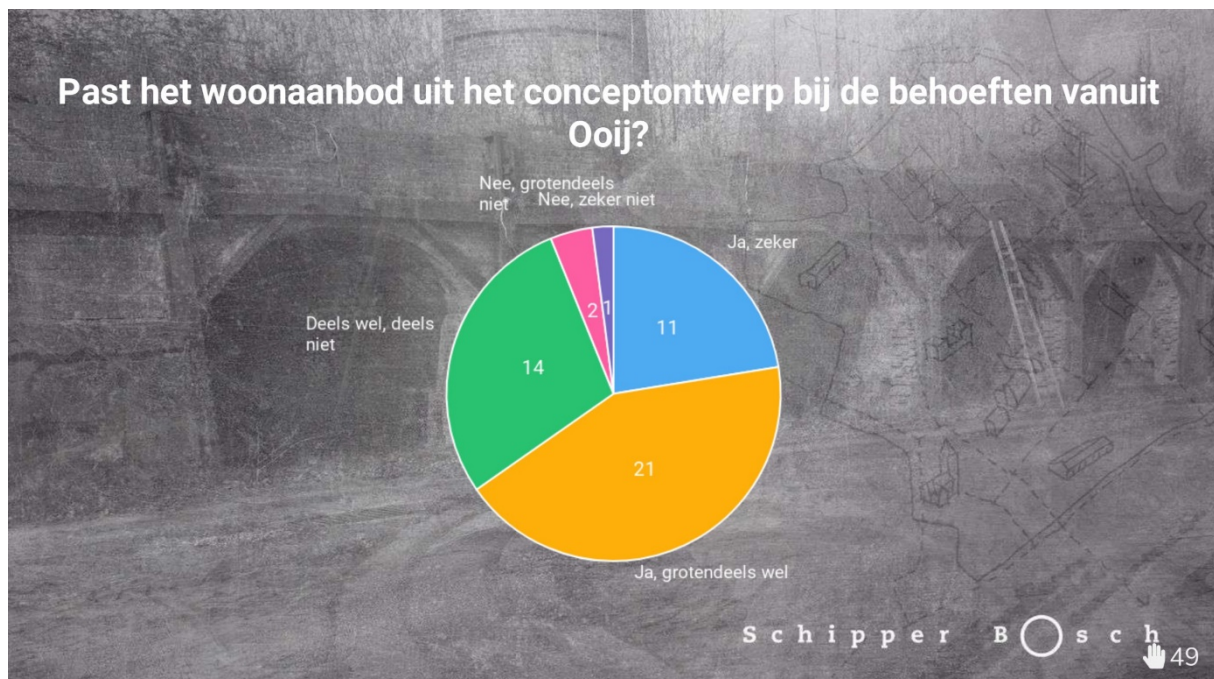
We presenteren na de informatieavond het plan aan het college en we praten ook nog met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand). En daarna willen we een anterieure overeenkomst met de gemeente gaan sluiten, waarin we afspraken maken over hoe bijvoorbeeld kosten verdeeld worden, over de wijziging van het bestemmingsplan, etc. Als dat allemaal lukt kan in het najaar de wijziging van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dat gaat uiteraard gepaard met een informatieavond voor Ooij. Dan zou begin 2022 het bestemmingsplan vastgesteld kunnen zijn en dan kunnen we een bouwvergunning indienen. Ook dan zullen we weer een bijeenkomst organiseren om omwonenden en belanghebbenden te informeren. Als dit allemaal voorspoedig verloopt zouden we dan volgend jaar zomer kunnen starten met bouwen. Dit is wel een schets van een vloeiend proces. Parallel aan dit proces zullen er nog allerlei gesprekken met burens en belanghebbenden gevoerd gaan worden om het plan verder uit te werken.

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

1. vragen en reacties over prijsklasse en woningen voor Ooij

- Welk % starterswoningen?
- In hoeverre is er ruimte voor betaalbare woningen voor starters?
- Al ideeën over programmering huur/koop en differentiatie binnen huur en binnen koop?
- Aan welke huizenprijzen wordt gedacht?
- Welk % is voorbestemd voor dak- en thuislozen?

Past het woonaanbod uit het conceptontwerp bij de behoeften vanuit Ooij? Waarom wel/niet?



- Aanwinst voor ooij
- Niet, omdat het niet zeker is dat het zo dicht bij de Waal veilig is voor bewoners aldaar. Onduidelijk wat vervoerd wordt op de schepen.
- Fijn dat het verkeer in het dorp ontlast wordt.
- Weinig woningen met tuin
- Heel fijn plan voor het verkeer!
- Het past erbij door het vele groen.
- Te veel focus op openbaar/gezamenlijke ruimte, te weinig eigen tuin
- Type woningen zeer divers, prijscategorie. Gemeente heeft de cijfers
- Tiny Houses?
- Veel huizen hebben juist grote private tuinen, en dit ontwerp biedt meer algemene ruimte en minder private ruimte.
- Zo als het plan er nu uitziet trekt het meer mensen buiten de ooij dan in de ooij door het eco gedeelte.
- Heel mooi integraal aanpak. Fijn dat er veel plek is voor groen en een symbiose met het natuurgebied.
- Past in het landschap, stimuleert ontmoeting en biedt ruimte aan diverse groep bewoners

- Ik mis Tiny Houses...
- Goede variatie op bouwstijl en prijs
- Doorgaan en samenspraak
- Teveel gedeelde ruimtes. Daarbij meteen de vraag wie onderhoud de groene gedeelde ruimtes
- Gevarieerd. Ambitie. Groen. Kansen voor jongeren.
- Twijfel aan 250 woningen op 8 ha met het gepresenteerde beeld
- Nog net niet concreet genoeg om ja te zeggen
- Als er meer plek voor ouderen komt dan ontstaat er ruimte in oude woningen in Ooij voor gezinnen...
- Onduidelijk hoeveel van verschillende types woningen
- Er ligt voldoende open voor aanpassingen
- Veel verschillende mogelijkheden. Vooral de grondwoningen met tuin en berging zullen in een behoefte voldoen.
- Aanbod lijkt gevarieerd en voor ieder bereikbaar.
- Ik mis een middenmoot, zoals tweekappers. Daarnaast vind ik het aandeel appartementen te groot.
- Wat mij betreft een complete mix van woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Van sociale huurwoningen, tot middensegment koop en duurdere woningen.
- Mooi ingepast in de natuur
- Niet:
 - teveel gezamenlijke ruimtes
- Wel:
 - ruim opgezet
 - aandacht voor natuur
- Blend met de natuur. Verschillende soorten huizen, nog geen zicht op de uiteindelijke koopsom van de woningen
- Moeilijk om de realiteit me voor te stellen. Hij lijkt me ruimtelijker dan de werkelijkheid?
- Ik verwacht dat er toch veel mensen een eigen stuk tuin verlangen en privacy, hoewel ik de verbeelding in de visualisaties goed vind.
- Woningtypen en ideeën over natuur zijn passend. Verkeersontsluiting lastig
- Plannen zijn nog niet duidelijk genoeg
- Divers, voor ieder type huishouding is er iets
- Genoeg variatie en keuzemogelijkheden
- Voor elk wat wils
- Grote diversiteit in woningen.
- Te hoog, weinig eigen tuin
- Te weinig 1 gezinswoningen.
- Veel diversiteit

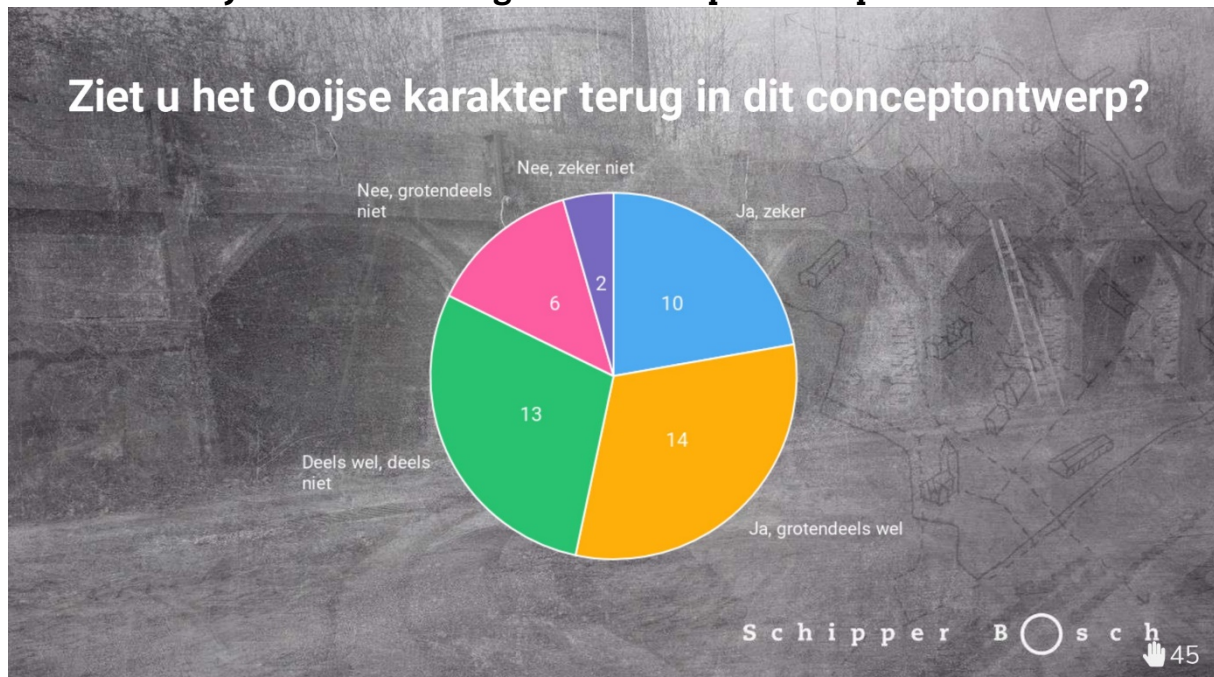
Woningen voor Ooij

- Is er een 'loket' voor specifiek Ooijse bewoners die zich daar kunnen inschrijven als belangstellende? Dan weet je echt hoeveel mensen er nu al belangstelling hebben.
- Als diversiteit en inclusie belangrijke thema's zijn, dan zouden juist ook bewoners van buiten de gemeente hier moeten kunnen wonen. Dat is ook een weergave van onze maatschappij.
- Waarom zou de nieuwe wijk alleen voor inwoners uit Ooij zijn? Diversiteit is toch juist wenselijk? En er zijn misschien ook wel mensen buiten de gemeente die bijv. roots hebben in de polder.
- Als je tussen de regels door luistert dan krijg ik toch het gevoel dat het plan niet bedoeld is voor zoveel mogelijk mensen uit Ooij. Zoals tijdens de eerste presentatie wel naar voren kwam.

2. Verbinding met dorp en het Ooijse karakter

- Ik zie hier geen plek waar Ooijse mensen graag willen wonen.
- We kunnen echt nog niet zien dat er een integratie is van het dorp Ooij met het nieuwe plan. Het lijkt echt een apart fort aan de Waal.
- Geen fort maar hoe voorkom je enclavevorming?
- Graag wat meer uitleg over het begrip "dorpse taal"
- De zichtlijnen vanuit het dorp is er niet. Alleen het fietspad is open. Anders dan het verhaal?
- We zien dus fietspaden?
- Wordt het creëren van een "enclave" voorkomen door de bestaande bebouwing van het dorp te vergroenen in dezelfde stijl en aanpak als het reomi terrein?
- Bouw er een hek omheen dan kun je daar gezellig met z'n allen op de terp gaan zitten.

Ziet u het Ooijse karakter terug in dit conceptontwerp? Waarom wel/niet?



- Groen, verbonden met de natuur, gericht op rust (autoluw bijv.), architectuur past bij de historie van het dorp.
- Auto voor de deur, step in de schuur, schommel in de tuin met schutting. Dat is denk ik vooral Ooijse (en dat geldt voor veel dorpen). Dat zie ik niet, maar de natuur om het plan is geweldig.
- Aandeel 4-laags te groot.
- Gebruik materiaal, landschap met heggen/meidoorn, dorpse schaal
- Verbinden van waal met het dorp. Ooijpolder is een prachtig gebied en dit ontwerp is in lijn daarmee.
- Ooijse karakter is veel dorpser en basaler dan wordt voorgesteld. Enclave angst!
- Huizen met tuin is Ooijse karakter. Wijk ziet er heel anders uit dan het oude dorp. Rij door de kochlaan en de dijk en je ziet Ooijse woningen.
- De steenoven staat centraal en daar is iets moois omheen :gebouwd".
- Geen mening, wat is een ooijse karakter?
- Goed: Veel mogelijkheden tot contact . Niet: aantal blokken te hoog, toch groene muur tussen wijkje en Ooij
- Wel: kleinschalig
Niet: te afwijkend van de rest van het dorp
- Integratie van oude elementen van de fabriek. Fijn dat er niet te hoog gebouwd wordt. Vind het ontwerp beter passen bij het dorp dan bijv. Rietlanden.
- Wat is het typisch Ooijse karakter?

- Totaal anders dan huidig Ooij, dat in zichzelf gekeerd is. Deze wijk is juist gericht op naar buiten treden, positief in mijn ogen.
- Aansluiting op het bestaande dorp, in de natuur, mooie nieuwe bouwwerken
- Wel:
 - natuur
 - ruim opgezet
 - modern bouwen is belangrijk.
 - parken
- Lijkt een totaal andere stijl te worden aangehouden dan de rest van Ooij. Te 'groen'. Te weinig normale woningbouw zoals je die elders in het dorp ziet
- Veel rekening gehouden met natuur. En dat is voor mij het Ooijs karakter. Ander karakter ken ik niet in Ooij
- Het is een aparte woonenclave en niet te vergelijken met het huidige dorp Ooij
- Het lijkt meer afgestemd op eco-liefhebbers
- Steenfabriek deels behouden openheid terrein
- Een uitbreiding van de huidige bebouwing
- Veel open groen en behoud elementen
- Mis toch wel parkeermogelijkheden
- Ach ja, wat is Ooijs karakter. Het lelijke Dorpsplein, de kochstraat, de Kerkdijk???
- Het kleinschalige, het landschappelijke, architectuur is prima!
- Ontwerp wijkt huis af van t Ooijer karakter maar is juist niet erg. Verandering en diversiteit meer landschap en natuur.
- Ik ken geen Ooijs karakter
- Wildpad is mooi maar loopt dood bij bouwkamp
- De verbinding met elkaar.
- Wel veel groen, mooi. Minder dorps
- Architectuur is te modern en juist niet dorps
- Te stads karakter
- Wonen in Ooij is voor mij wonen in de natuur. Dat zie ik terug
- Dorpse schaal is ok zo. Openheid en ruimte past bij het landschap. De opzet past niet perse bij het oude karakter van het dorp nu, maar dat hoeft ook niet, zolang de verbinding maar 'warm' is.

3. Bodemverontreiniging en aankoop

- Is de koop van het terrein nu definitief? En hoe zit het met de grond saneren?
- Wanneer wordt de koop op basis van de intentieverklaring met de gemeente gesloten met de huidige eigenaar Reomie BV??
- Wat wordt de hoogte van het nieuwe maaiveld i.v.m afgraving voor de bodemverontreiniging?
- Hoe is de staat van de grond qua vervuiling?
- Hoe zit het met waterveiligheid op het terrein? I.v.m. Klimaatverandering en stijgend rivierpeil.
- Is er al overeenstemming met de eigenaar van het aangrenzende terrein van Staatsbosbeheer tussen het plan en het bedrijventerrein?

4. Duurzaamheid/groen/biodiversiteit

- Hoe zit het met de energievoorziening? Ik zie geen zonnepaneel/collector?
- Gaan die hoge populieren niet de beoogde zonnepanelen hinderen?
Zien jullie toe op biobased en circulaire bouw (materialen) voor het hele terrein?
- In Ooij zijn er een groot aantal ransuilen, die aangewezen zijn op naaldbomen. Helaas verdwijnen deze steeds meer. Zouden jullie deze kunnen integreren in het ontwerp om het terrein ook voor deze dieren aantrekkelijk te maken?
- Wie wordt verantwoordelijk voor onderhoud van 'gemeenschappelijke' tussenruimtes, boomonderhoud enz.?

5. Parkeren

- Waar staan de auto's geparkeerd? Overigens complimenten voor de ruimtelijke opzet te zien in maquette en visualisatie.
- Ik zie in de schetsen en visualisaties nergens een auto staan, worden auto's onder de grond geparkeerd?
- Hoe doe je dat met die parkeerplaatsen als het gaat over boodschappen en pakketdiensten?
- Voetgangers en fietsers krijgen de mooie en auto's de praktische route naar het terrein. Hoe zit dat op het terrein zelf? Waar komen de parkeerplaatsen voor de auto's bijvoorbeeld?

6. Bouwhoogte

- Wat wordt de bouwhoogte van de hoogste gebouwen afgezet tegen de lengte van de schoorsteen, zodat men van grote afstand kan zien wat het zicht op de bouwkassen is.
- Gebouw boven de oude oven, maar achter de bomen staat ook een gebouw. Waarom wordt daar niets over gezegd? Vier woonlagen!!
- Ik schrok toch van de hoogte en de colosaliteit
- Hoever komt hoogste gebouw boven de dijk?
- Er werd eerder gezegd, ""niet te hoog"". Wordt er ook een maximale hoogte van 3 lagen gedefinieerd? (woonhuishoogte en huidige maximale hoogte van Ooijse woningbouw)
- Als je als toerist op de dijk fietst, dan zie je dus die grote gebouwen. Past niet in dit natuurgebied

7. Architectuur en collectiviteit

- Is er ruimte om je eigen woning te ontwerpen?
- Huizen met kappen aanhouden is prachtig!
- Waarom zo'n modern blok op de historische oven bouwen. Jullie willen steen en hout verbinden. Waarom dan niet de houten kap herbouwen?
- Staan er geen gelijkvloerse woningen ingetekend?
- Kan het type huis meer aansluiting krijgen op de oudbouw van de Ooij? Zoals in de kochstraat en koningin...straat
- Wat is dat gigantische blok aan de Waalzijde?

8. Collectiviteit en tuin

- Gaat de buurt ook mijn hond uitlaten? Aangezien er heel veel collectief is.
- Hoeveel m² tuin gaan de huizen krijgen met de private tuin? Oftewel; hoe groot zijn de private tuinen?
- Ieder mens heeft behoefte aan een plek voor zichzelf, zeker ook Ooijse mensen. Hoeveel woningen van de eerder genoemde 250 (vorige bijeenkomst) zouden er zijn die geen eigen tuin hebben maar een gedeeld buitengebied?
- Wat is collectief en groen?

9. Bereikbaarheid/verkeer/ontsluiting

Bereikbaarheid

- Ik hoop dat alle woonlocaties voor de hulpdiensten bereikbaar zijn?
- Er is wel een wandel en fietspad getoond maar waar is de toegang voor het autoverkeer exact
- Routing autoverkeer op terrein is mij nog onduidelijk
- De ontsluitingsweg via industrieterreintje lijkt me niet ideaal. Via dijk kan toch zeker wel. Die donkergrijs dan wel aanpassen

- Blijft de dijk wel toegankelijk voor de auto voor dijk bewoners en oortjeshekken?
- Hoe wordt er rekening gehouden met ouderen die misschien minder mobiel zijn of worden

Ontsluiting

- Langs de wasserij zou dus dwars door huidige bebouwing zijn
- De bewoners van het Schoolpad willen het verkeer niet langs hun huis!
- De dijk sterk aanpassen en daar de ontsluiting realiseren.
- Gaan jullie de bewoners van het Schoolpad dan ook benaderen? Daar staan nu 2 woningen. Dus het verkeer is daar nu nihil.
- Geen ontsluiting via Schoolpad
- Verkeer van 250 woningen, betekent dat concreet 750 verkeersbewegingen per dag?
- Is de ontsluitingsweg richting bouwkamp gepland over het huidige zandpad of door het huidige veld (dat lijkt de kaart weer te geven)?
- Hoe denkt u over de flessenhals op het bedrijventerrein w.b. de doorstroom van verkeer. Het lijkt mij veeel beter om gewoon het verkeer over de dijk te leiden
- Wat doen jullie voor bewoners die nu rustig wonen dan de rand van de bouwkamp die straks een hele woonwijk aan auto's langs hun huis krijgen?
- En de mensen die alle extra verkeer pal langs hun woning op de bouwkamp krijgen?

Openbaar vervoer

- Komt er ook een bushalte, of andere openbaar vervoer-mogelijkheden?
- Waar is de opstapplaats voor het openbaar vervoer?

10. Cultureel erfgoed

- Wat is de recreatieve visie op de oven. Deze is door de bomen langs de dijk nauwelijks zichtbaar
- Een klein steenfabriekmuseum zou een leuk idee zijn voor in het fabrieksgebouw, om het verhaal te vertellen op locatie.
- Welke fysieke elementen/gebouwen worden behouden
- Wie zou zo'n haaghut kunnen financieren?
- Kan de oude Waalmeander, Ooijsse graaf, hersteld en verbonden worden?
- De oude droogkap nodigt uit voor lokale winkels. Mooie oplossing voor de bescherming van het erfgoed.

11. Aantal woningen

- In de maquette staan huizen. Is dit het beeld van het aantal van het maximum van 250 wooneenheden?
- Hoeveel woningen bevat het plan nu?
- Van hoeveel woningen is uit gegaan bij het huidige plan? Het lijkt mij minder dan 250.
- Hoeveel woningen komen er nu in dit plan?
- Ik tel 56 woningen in de plaat Vogelvlucht. Maar de overige 100?

12. CPO

- Plan ziet er goed uit, maar waar is het plan is de plaats voor de CPO gedacht?
- Welke CPO-initiatieven hebben zich al gemeld?

13. Planning

- wanneer start de bouw / oplevering van de huizen?

14. Toerisme

- Wat zijn uitgangspunten voor recreatie?
- Toch niet de bedoeling dat het een toeristische attractie word voor mensen die er niet komen wonen?

15. Overig

- Mega mooi al die plannen!! Lekker groen en biodiversiteit voorop! Alle facetten zijn geïmplanteed! Top!!
- Een leuk 'spoorlijntje' als knipoog naar het erfgoed vanuit het balkon naar het dorp voor de ouderen? (wel elektrisch)
- Kent u het plan/denkrichting van St Monument en Landschap en hun bezwaren tegen het stedelijke front aan de rivieroever. Ziet u kansen om aan deze bezwaren tegemoet te komen of op zijn minst te integreren in uw plannen?
- Wat een trieste ideeën. Past totaal niet bij dit dorp. Maar ja daar hebben jullie geen boodschap aan. Architectonisch hoogstandje en een hoop achterlijk gelul. Dit noem je toch geen woonwijk lijkt meer op een doorgeslagen landalpark.
- Wordt wonen op het water nog besproken?
- Feit is dat veel verenigingen leden verliezen omdat nieuwe inwoners geen deel uit (willen) maken van deze clubs.
- Hier wil je als inwoner van Ooij toch niet wonen. Prachtige ideeën Jan ga ze ergens anders uitvoeren en val ons er niet mee lastig.
- De mensen in Ooij zijn hier niet pas komen wonen en de Ooij is zeker een dorp dat al eeuwen bestaat. Veel families wonen hier al generaties lang. Dus onzin dat de mensen in Ooij allemaal hier een keer zijn komen wonen.
- Komt de naamgeving van de woonlocaties voort uit de onderdelen van de oude steenfabriek? Haaghut, Vlamoven, Smalspoor, etc. (het is vast al bedacht... ;-)

Wat spreekt u aan in dit conceptontwerp?

- Het groen, laagbouw, open ruimte
- Prachtige bouwmaterialen van de woningen. Verbinding binnen/buiten bij een aantal woningen.
- De diversiteit van woningen, het vele groen en het behoud van het industriële erfgoed.
- Starterswoningen
- Samenwerking met staatsbosbeheer
- Inbedding in landschap
- Ruimtelijk, groen, natuurlijke materialen en veel open en te delen ruimte voor ontmoeting en spel. Top, wij vinden het zeer goed. Complimenten.
- Symbiose tussen groen, historie en plek voor nieuwe woningen. Heel waardevol dat de natuur in zulke mate geïntegreerd wordt. Mooie verbinding met het dorp. Fijn dat het zo autoluw mogelijk wordt en dat het dorp niet nog meer met verkeer belast wordt.
- Waal- en Ooijpad, fietser/wandelaars boven autoverkeer geplaatst, kapschuur, toren ingepast in gebouw, meerdere sferen/karakters
- Komt niet massaal over, minder goed beeld van hoogte
- Mogelijkheid tot recreatie, denk aan supermarkt, kinderdagopvang, koffiebar, bv ook zwembad?

- Ruimtelijk ontwerp met groen
- Mij spreekt het aan dat er heel goed rekening gehouden wordt met de biodiversiteit en verbinding met de natuur. Daarnaast staat de menselijke maat voorop en biedt dit conceptontwerp op papier een zeer gezonde en aangename leefomgeving voor de toekomstige bewoners.
- De weg door de bouwkamp en niet via de dijk
- Groen, diversiteit woningen, waalpad
- De ruimte tussen en rond de gebouwen en omliggende landschap die een plek erin krijgt. Ook de cultuurhistorie in t ontwerp.
- Zeer gevarieerd
- Verkeersontsluiting via de bouwkamp is een goed idee in combinatie met korte fiets/wandelverbinding met het dorp
- Het pad van dorp naar nieuwe wijk
- De verschillende woningen, de natuur die in het project een duidelijke plek heeft. Hout en steen; mooie ontwerpen.
- Afweging verschillende belangen/ ideeën en toch impuls tot wat nieuws.
- Ruimtelijke en natuurlijke opzet. Ontmoeting en collectiviteit.
- Het groen, de ecologische verbindingen, hergebruik van industriële plek, niet bouwen in het groen maar binnen grenzen van het bebouwde. Mooie ideeën
- Moderne nieuwe aanvulling op het oude huidige karakter
- Er is zo'n tekort aan woningen voor de ooijsse jeugd dat elke woning welkom is.
- Vernieuwend plan, toekomstbestendig maar met een link naar het verleden.
- Diversiteit, type woningen, gebruik materialen
- Materiaal keuze woningen, het groen dat bewaard is gebleven (maar waar staan de auto's?)
- - moderne bouw
 - ruim opgezet
 - ruimte voor natuur
 - betaalbare woningen, in de hoop dat die privétuin hebben
- Bouwen met respect voor de natuur.
- Open karakter, natuurinclusief, diversiteit, autoluw.
- Voor deze tijd een goed plan
- De vrijstaande woningen aan de rand
- De appartementen boven de oven zien er super mooi uit. Echt top!
- Diversiteit in natuur en woningen
- Ruimte voor de natuur (grote grazers, etc.)
- Mooi natuurlijke buitenruimtes
- De link met de natuur, de rivier en de historie
- Het open karakter
- Groene karakter en de beoogde verbinding van het dorp met de Waal

Wat spreekt u NIET aan in dit conceptontwerp?

- Ik ben bang dat dit geen project gaat worden voor de Ooijsse bevolking. Ik verwacht veel bewoners van buiten Ooij. Dat zou jammer zijn. Was ook niet de bedoeling dacht ik.
- Historie krijgt onvoldoende aandacht. Steenoven wordt weggestopt onder nieuw gebouw.
- Dat de bebouwing oprukt tot aan Waaldijk, ipv grote afstand te houden!
- Bedankt voor het goed leiden van het overleg!
- Geen hoogbouw... max 3-4 lagen en niet hoger dan de kerk (tot aan de spits)?
- Hoogbouw relateren aan de schoorsteen voor beeldvorming
- "Niet duidelijk waar alle auto's geparkeerd moeten worden.
- En wat is de rol van Staatsbosbeheer waar nu idd vaag over wordt gedaan? "
- De aanleunwoningen/ woning voor ouderen. Daar zijn al genoeg woningen voor.
- Auto's op straat
- Verwacht (te) veel fiets- en loopverkeer door de Rietlanden.

- Wederom: de groene muur tussen wijk en speelplek (zie maquette). Hoog blok aan de Waal, past niet ook niet bij de andere bebouwing, is er echt gedropt. ITT de collectieve blokken die wel doordacht zijn.
- Ik denk dat er te veel mensen bijkomen voor dit stukje natuur, dan wel te afwijkend van het huidige dorp. Denk aan leefstijl en woonomgeving.
- Onduidelijkheid over voorzieningen en ook hoe het dorp daar bij betrokken gaat worden. Te kleine school ? Te kleine Kion? Is nu al een probleem.
- Zou het niet weten op dit moment. Plannen wekken interesse in concretisering
- Hopelijk snel helderheid in indicatie prijzen koop en huur.
- Hoogbouw en auto's op straat. Waarom niet parkeerruimte ondergronds?
- Appartementen, geen tweekappers, weinig eigen tuin.
- Aan een kant heel positief dat fietsers en wandelaars voor gaan. Aan de andere kant ben ik slecht ter been en weet ik niet of ik in een dergelijke wijk gelukkig kan wonen. Je bent ook best afhankelijk van mensen die om je heen wonen: heb je pech dan deel je wel veel met je burens.
- Veel appartementen
- Veel auto's in de wijk?
- Te weinig gesproken over de toename van het aantal verkeersbewegingen op de St. Hubertusweg.....
- Het lijkt een apart dorpje te worden dat niet past bij de rest van het dorp. Een andere stijl dan elders die denk ik niet overeenkomt met de wens van de gemiddelde inwoner. Daarnaast zou het weghalen van de hoge bomen helpen om het beter te integreren en het minder een 'apart dorp' te laten worden.
- De geheimzinnigheid over:
 - het woonblok (4hoog) direct aan de dijk naast de oven
 - de CPO-locatie
- Niet enkel voor mensen uit de Ooij. Iedereen mag er komen wonen. Ook mensen uit de omliggende dorpen.
- Het voldoet naar mijn mening niet aan de wensen van de meeste Ooijse mensen.
- Een evt. voorkeursbehandelingen voor mensen uit de gemeente.
- Wild in de wijk wat overdreven
- Die hoge populieren mogen voor mij wel weg.. mits er iets voor terugkomt. Die hoge populieren versterken het enclave gevoel
- Ik heb geen goed beeld van het aanzicht vanaf de dijk. Hoe natuurlijk wordt dit? Hopelijk geen strakke hoogbouw aanblik.
- De architectuur en hoogte Vd bebouwing
- - de vele gezamenlijke ruimtes, het moet geen sekte worden. Wel ruimte voor privaat
 - er moet genoeg betaalbare woningen bij zitten, wat niet enkel appartementen of studio's zijn. Ook eengezinswoningen!!
- Er zijn geen aantallen of er is geen verdeling genoemd voor wat betreft aantal woningen met of zonder eigen grond?
- De maximale hoogte. Tussen oven en Waal staat een hoog woonblok gepland.
- De bouwstijl is wat industrieel
- Teveel gedeelde groene ruimtes. Mensen in Ooij zijn gesteld op hun privacy
- 4laagsbouw op de terp.
 - Doe hoogbouw alleen tegen de terp aan
- Heel weinig ruimte voor de auto. Je kunt niet zonder in dit dorp. Dat weg voor auto onaantrekkelijk is, is prima.
- Getrapte hoogbouw té jaren 70
- Runderen vind ik super leuk maar het zijn wilde dieren. Hoe houd je het veilig?
- Hoogbouw, nog meer horeca
- Niks
- Veel beton? Niet standaard biobased bouwen?
- Niks, ik ben erg tevreden over de plannen zoals die nu gepresenteerd zijn.
- N.v.t. Mooi ontwerp!

Missen we nog een belangrijke kans in dit conceptontwerp?

- Een hondenuitlaatplek (omheind) om de mensen uit Ooij ook naar deze buurt te krijgen.
- Autovrije omgeving...
- Energieneutrale woningen...

16. Reacties via mail (anoniem gemaakt)

Reactie 1

Hetgeen geschetst wordt spreekt mij zeer aan; de verbondenheid met de natuur, zorgen voor meer biodiversiteit (groene zone), voor verbondenheid tussen bewoners door de ruimte indeling, en voor de verbondenheid met het dorp dmv het Ooijse pad (perfecte ligging) en de droogkap die diverse mogelijkheden biedt voor bewoners en verkopers van streekproducten bijvoorbeeld, ik heb nu al zin naar de wekelijkse streekmarkt te komen! 😊

(En wellicht kan daar soms ook live muziek bij, oogstfeestje op z'n Frans?)

Ook de architectuur, de duurzaamheid aspecten, de diversiteit en verbinding met de groene ruimte spreekt mij zeer aan.

Als het wordt zoals geschetst verdiend het wat mij betreft een prijs voor vernieuwend en fraai bouwen!

Wat betreft de ontsluiting lijkt mij de weg die via de Bouwkamp loopt het beste, omdat die er gedeeltelijk al ligt, en om het mooie landelijke fietspad wat zuidelijker niet te verliezen.

Ook ben ik blij dat de Speulplek blijft en lijkt het me goed met de gemeente dan een duurzaam beleid te vormen (onderhoud en ontwikkeling).

Mooie beeld ten slotte om Ooij te zien als een plek waarin men zich vrij recentelijk wilde vestigen, en die aantrekkelijkheid, openheid en gastvrijheid te willen behouden.

Het zal het mooi gelegen dorp nog levendiger maken.

Reactie 2

Wij zijn benieuwd of er ook hoekwoningen met een garage komen op het terrein.

Verder zijn wij benieuwd of de auto bij het huis kan worden geparkeerd?

En wanneer de inschrijvingen zijn van de woningen?

Reactie 3

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken dat uw organisatie zoveel tijd en energie steekt in het ontwikkelen van een breed gedragen plan en dat u bereid lijkt te luisteren naar de inbreng van bewoners en belanghebbenden.

Helaas was ik niet in de gelegenheid om alle online bijeenkomsten volledig bij te wonen/terug te zien.

Tijdens de online bijeenkomst van 9-6-2021 jl. sprong mijn hart op toen het plan werd geopperd om de bestaande bomen zoveel mogelijk te integreren in de te bouwen woningen. Dus niet kappen maar integreren. Wonen in een boom! Hoe mooi!

Al te vaak zijn we in ons land bezig met het kappen van waardevolle en oude bomen omdat ze "in de weg staan" bij de aanleg/verbreding van wegen of de bouw van woonwijken.

Van harte hoop ik dat u dit beleid van "zo min mogelijk bomen kappen" kunt realiseren. Ja, er zal een extra prijskaartje aan hangen.

Ik ben er evenwel van overtuigd dat het in alle opzichten een enorme winst zal opleveren. Een uitdaging voor architecten met hart voor de natuur!

Afgelopen jaren heeft de St. Vrienden van de Bisonbaai zich ook ingezet voor het behoud van het zgn. Kempkens bosje. U kent het ongetwijfeld. Het ligt "ingeklemd" tussen het Reomie terrein en de zgn. Speulplek en de er achterliggende nieuwbouwwijk. Er bestaat een ingewikkelde beheers situatie tussen de Gemeente Groesbeek en Staasbosbeheer.

De Stichting heeft geprobeerd zoveel mogelijk bomen in dit bosje te behouden en is daar maar ten dele in geslaagd.

Wat zijn de plannen van Schipper Bosch projecten met dit waardevolle kleine stukje natuur? Met Beverburcht en andere beschermde diersoorten?

Reactie 4

Als reactie wil ik aangeven dat het plan er heel mooi uit ziet, in het dorp zelf is 3 hoog volgens mij het maximum, op een extra hoog gelegen gebied lijkt 4 hoog mij daarom 1 verdieping te hoog.

Reactie 5

Geachte ontwikkelaars, met belangstelling de presentatie van 9 juni achteraf bekeken, de plannen zien er goed uit. Zoals altijd zijn er een paar aan vullingen te geven, die we dan ook willen inbrengen.

Het is een goede zaak om de hoofdaanvoer verkeer via de Bouwkamp te laten lopen, dit geeft de mogelijkheid om aan het eind van de nieuw te maken weg een rotonde te maken waar het openbaar vervoer kan keren en terug door de Bouwkamp zijn weg naar Millingen of Nijmegen kan vervolgen.

Het is zeer belangrijk dat het openbaarvervoer zo dicht mogelijk bij de bewoners (van zowel oude als schoolgaande bewoners) kan komen. Het Kennisplatform CROW crow.nl/duurzame-mobiliteit beveelt een maximale loopafstand Halte bus van 250 tot ca. 400 meter en een bushalte met ABRI wachtgelegenheid voor slecht weer of winterse omstandigheden. Voor de busmaatschappij is het een kleine slag van enkele minuten.

In het gedeelte wat de vallei wordt genoemd kan een parkeergarage verdiept gebouwd worden zodat er geen voertuigen permanent in de wijk geparkeerd staan. Alleen voor laden en lossen en mensen met een beperking (ontheffing), dit scheidt een rustiger beeld in de wijk. Voor iedere woning een vaste parkeerplaats in de garage en die dat wenst een laadpunt voor een elektrische auto.

Uiteraard tegen een vaste vergoeding per maand. De oppervlakte van de parkeergarage hangt af van de hoeveelheid woningen die er komen. Op het dak van de parkeergarage kunnen dan dezelfde gebouwen worden geplaatst die nu zijn voorzien. De ingang van de parkeergarage kan worden bereikt d.m.v. een aftakking op de rotonde.

Huisafval, voorstel geen containers bij de bewoners maar bij de rotonde een aantal ondergrondse containers te plaatsen voor grijs en groen afval, plastic, glas, papier en karton zodat er geen vuilniswagen door de wijk hoeft te rijden, een klein milieu parkje afgeschermd die je met de DAR pas moet bedienen.

In het algemeen gebouwtje aan de valleizijde dorp een bedrijfje vestigen of winkeltje die ook van alle pakjesbezorgers de pakjes overdag in ontvangst neemt en 's avonds kunnen de bewoners deze afhalen.

Tot slot: op de afbeeldingen aan de waalzijde staan een groot aantal hoge bomen, vanaf de dijk zijn de ovens niet te zien, alsmede het toekomstig uitzicht van de appartementen naar de waal is het uitzicht zeer beperkt wat afbreuk doet aan het wonen in de Ooij aan de waal in al zijn facetten.

Reactie 6

Aansluitend op mijn aanwezigheid bij de presentatie van het uitstekende concept- ontwerp reomie, doe ik bij deze een aanbeveling afhankelijk van uw verdere planning en volgende bijeenkomst.

Als dit een fysieke bijeenkomst gaat worden met een groot aantal mensen bijeen wil ik u met nadruk wijzen op de ideale locatie voor een dergelijke bijeenkomst.

Dorpshuis De Sprong is de uitgelezen locatie voor dit treffen. Uniek gelegen en tot het uiterste verbonden met het dorp.

De stenen voor dit gebouw zijn door de inwoners van Ooij zelf gebakken en gemaakt bij de steenfabriek.

Reactie 7

Wij hebben afgelopen weekend op ons gemak de tweede bijeenkomst teruggekeken. En daarna de slides uitgebreid doorgenomen.

De maquette en het bijbehorende verhaal spreekt ons erg aan. Wij hopen dat de sfeerimpressies de werkelijkheid heel dicht gaan benaderen.

Wat betreft de hoogbouw hadden wij wellicht andere verwachtingen. Maar de keuze voor maximaal 4 woonlagen vinden wij zeker niet te hoog.

Wel hebben de volgende vraag. Er is gesproken over doorstroming van huizenbezitters, voornamelijk starters en senioren. Er zijn relatief weinig tweekappers en vrijstaande huizen in Ooij. Is er ook ruimte in het plan voor de iets grotere gezinnen (3 of 4 kinderen)? Komen er ook huizen met 4 slaapkamers?

In het plan worden er tegen de terp vrije sectorwoningen gebouwd. 4 woonlagen zou dan ook mogelijk zijn in de vorm van een kelder/ souterrain met daarboven begane grond, eerste verdieping en zolder. Is dit bouwtechnisch/ juridisch toegestaan?

Reactie 8

Van het weekend heb ik uw presentatie teruggekeken van het Reomie-plan.

Mijn complimenten, ik vind het een prachtig plan. ook al zijn er ook nog wel enkele discussiepunten.

Mijn vraag is vooral: hoe kan je straks als gewoon iemand, inwoner van Ooij in aanmerking komen / meedingen, naar een woonplek? Jullie zijn in gesprek met particuliere coöperatieve organisaties. Moet je daar bij zijn? en hoe kom je daar bij? Of wellicht is dat nog niet helemaal duidelijk?

Reactie 9

Beste initiatiefnemer en college Berg en Dal,

Met betrekking tot de ontwikkeling voor de locatie Reomie richt ik mijn opmerkingen en vragen zowel aan de gemeente als aan de initiatiefnemer.

In de eerste basis de vraag waarom de gemeente gekozen heeft om de locatie Reomie te transformeren naar wonen gezien de losse ligging ten opzichte van de kern van Ooij. Met het transformeren van een bedrijfslocatie in het buitengebied is geen sprake van daadwerkelijke inbreiding. Om de woongebieden met elkaar proberen te koppelen moeten er gekunstelde grepen plaatsvinden. Is deze locatie vanuit de ruimtelijke samenhang de beste locatie voor woningbouw. Dit naast de effecten van woningbouw op de aangrenzende natuur van de uiterwaard en ooijse gaaf en de cultuurhistorie.

Daarnaast de vraag wat de daadwerkelijke woonbehoefte van Ooij is en hoeveel aan woningbehoefte Ooij voor andere kernen in Gemeente Berg en Dal op moet vangen?

De ruimtelijke ambities, op het balkon aan de Waal na, zijn heldere richtlijnen voor het concept. Het balkon aan de Waal sluit niet aan bij de identiteit en cultuurhistorie van Ooij en de dijk.

Met de vertaalslag naar de stedenbouwkundige schets is het de vraag of de ambities overeind blijven. Dit met name door de dichtheid van de bebouwing en op een aantal locatie de hoogte. Vanuit de volgende invalshoeken mijn vragen;

Landschap en natuur

Wat is de buffer naar de natuur tussen wonen in het gebied en de natuur aan de randen van het plangebied.

Blijft het leefgebied van de bever behouden.

Van hoeveel groen is het plangebied daadwerkelijk sprake? Welk percentage of m2 per woning? In hoeverre is sprake van de natuur het plangebied intrekken als hier ook woningbouw in geprogrammeerd wordt met een hogere dichtheid?

Verkeer

Logisch dat de ontsluiting niet aan de dijk gesitueerd is ten behoeve van een ongewenste verkeersafwikkeling over de dijk richting Nijmegen en het profiel van de dijk die niet gericht is op een ontsluiting van een woonbuurt. Dit naast het belang van de waarde als recreatieve uitloopegebied van de dijk.

Is 1 volwaardige ontsluiting voor de auto voldoende voor een woonbuurt van circa 250 wooneenheden? Woonbuurten van deze omvang hebben normaal gesproken minimaal 2 ontsluitingen.

Kwaliteit, uitstraling en veiligheid van route over de Bouwkamp. Is dit een heldere entree voor een woonbuurt?

Langs de bouwkamp op ligt aan de rand een groene inpassing en een langzaam verkeerspad. Dit pad wordt door de inwoners van Ooij veel gebruikt voor een rustig ommetje. De ontsluiting steekt hier door heen en langs op.

Binnen de woonbuurt ligt maar een deel van de woningen aan een woonstraat. De rest aan woonlanden. Dit sluit niet aan bij de Dorpse identiteit.

Binnen de woonbuurt is geen sprake van een verkeersles, maar loopt de auto-ontsluiting dood. Niet iedereen kan met de auto bij de woning komen. Ook een pakketbezorger of vuilniswagen niet. Sluit dit aan bij de dorps identiteit van Ooij?

Parkeren

Met welke parkeernorm, aangezien ooi een landelijke kern is, is rekening gehouden in het plan per woningtoezicht?

Parkeren is enorm geclusterd. Wat betekent dit voor de ruimtelijke kwaliteit van deze locaties? Bij intensief gebruik is geen sprake van groen. En wat betekent dit voor de loopafstand naar de woningen? Liggen deze binnen 100 meter van een woning?

Wonen

Hoeveel wooneenheden en welk type woningen zijn voorzien in het plan?

Hoe is de verdeling sociale huur, Midden-huur, goedkope koop en betaalbare koop binnen de minimaal 50 % die in het betaalbare segment moet landen?

De dichtheid van de woningbouw is een hoogstedelijke dichtheid die niet aansluit bij de dorps identiteit

De hoogbouw van 4 lagen ligt veel te prominent en dominant aan de dijk. Is te hoog op deze locatie.

Ooij is geen grote stad aan de Waal maar een dorp in een groen waardevol rivierenlandschap.

De opbouw op de steenfabriek sluit niet aan bij respect voor de cultuurhistorie? De kenmerkende schoorsteen is binnen het plangebied hierdoor veel minder beleenbaar en de opbouw sluit niet aan bij of is een knipoog met het cultuurhistorisch verleden?

De mix van de uitstralingen van de woningen is onsamenvattend. Dit geeft een onrustig beeld.

Hoe wordt omgegaan met de overgangen van privé naar openbaar en hoe waarborg je deze in de toekomst?

Cultuurhistorie

Zijn de algemene gebouwen te transformeren naar woningen?

Behoud de steenfabriek en haaghut als cultuurhistorisch elementen in de openbare ruimte die eventueel multifunctioneel ingezet kunnen worden.

Reactie 10:

Als Ooijse inwoner ben ik zeer geïnteresseerd in het plan Reomie en dan met name in een appartementje of een soort seniorenwoning. Wij zoeken iets zonder grote tuin maar dan wel in het groen.

Reactie 11:

In Ooij, Wat mij aanspreekt, is de voorrang voor de bewoners uit Ooij en de Gemeente Berg en dal.

Het ontwerp ziet er prachtig uit. Prachtige karakteristieke woningen, modern, maar ook iets historisch. Prachtige woningen van mineraal en hout en het landschap. Natuurgebied met de prachtige wandelpaden.

Ook de vragen die online zijn gesteld zijn voor mij dezelfde antwoorden, zoals alle deelnemers in de online presentatie.

Reactie 12:

Vandaag de presentatie van 9 juni jl. teruggekeken. Het grootste deel van het plan ziet er in de context van het geschetste beeld van o.a. respect voor landschap en historie, gelaagde realiteit natuur-sociale structuur-architectuur, groenstructuren versterken, landschap onderdeel van het gebied, wonen in de wildernis, groene hoven, natuurlijke diversiteit enz. prima uit.

Het enige deel van het plan, dat ik hierin absoluut niet vind passen, is het 4-laagse appartementengebouw met kap dicht bij de dijk/Waal. De hoogte hiervan is mijns inziens een factor die absoluut niet binnen het geschetste beeld past. Dit is geen combinatie van het polderlandschap en architectonische elementen met natuur inclusief. Ik zou dit eerder als een contradictie willen benoemen. Een dergelijk hoog gebouw past prima in een stad als Nijmegen, maar zeker niet in een dorp als Ooij gelegen in een polderlandschap met een omgeving van beschermd natuurgebied.