



Eindverslag omgevingsdialoog Omwonenden

Poort van Ochten

Versie: 27-9-2021

Eindverslag omgevingsdialoog in verband met de ontwikkeling van het plan de Poort van Ochten

1. Inleiding

De gemeente is voornemens om het terrein aan de A15, nabij de afrit Ochten te ontwikkelen tot een kantoor-/werklocatie. Hiervoor is in juli 2020 de gebiedsvisie 'Poort van Ochten' vastgesteld. Nadien is gestart met de voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Daarvoor zijn enkele onderzoeken in uitvoering danwel afgerond. Gedurende dat proces is ook een inspraakdocument opgesteld waarin de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden uit de gebiedsvisie zijn opgenomen en nader ingevuld. Op basis van het inspraakdocument en de onderliggende gebiedsvisie is een omgevingsdialoog gestart met omwonenden.

2. Procedure

Op basis van de "Participatie- en Inspraakverordening Neder-Betuwe 2015" heeft dus een inspraakproces plaatsgevonden. Daarvoor hebben de hiervoor genoemde stukken ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en waren deze tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website www.nederbetuwe.nl/poortvanochten. De ter inzage legging is bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en Hét Gemeentenieuws van 23 juni 2021 alsook op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar reactie omtrent het voornemen binnen de termijn kenbaar te maken.

Parallel aan dit proces heeft de gemeente ook een aantal geïnteresseerde partijen / deskundigen benaderd over de mogelijke invulling van het plangebied. Met deze en andere partijen zal de gemeente in overleg blijven over de programmatische invulling van het plangebied.

3. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een reactie is gebruik gemaakt, door de onderstaande personen/bedrijven:

Reacties van omwonenden:

- A. De heer A.
- B. Familie B.
- C. Familie C.

4. Behandeling reacties

De schriftelijke reacties worden hieronder behandeld. De betreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie. Daarnaast wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het plan.

A. De heer A. (e-mail van 30-6-2021)

Inspreker geeft aan dat het een uitstekend plan betreft, dat werkgelegenheid brengt naar de gemeente en de kern Ochten. Ook wordt de entree aanzienlijk verbeterd. Tegelijkertijd kan de omliggende infrastructuur, zoals toegangswegen, de rotonde en parkeerfaciliteiten, worden aangepakt. De rotonde is namelijk al te klein gebleken (de randen van de rotonde worden stuk gereden). Ook wordt ingestemd met de voorgestelde verschijningsvorm (niet één kantoorkolos, maar 3 gescheiden gebouwen).

Overwegingen college:

Wij nemen deze positieve reactie voor kennisgeving aan. Bij de uitwerking van de plannen zullen we ook de staat van de huidige infrastructuur betrekken. Indien (fysieke) aanpassing noodzakelijk blijkt, zal dit worden opgenomen in het investeringsprogramma voor de fysieke leefomgeving.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing het planvoornemen.

B. Familie B. (e-mail van 20-7-2021)

Hoogte

Insprekers vinden een maximale hoogte van 20 meter voor de bedrijfsbebouwing te hoog. Hierdoor zal het uitzicht vanuit de woning van insprekers beperkt worden. Er zou een maximale hoogte van 12 meter moeten gelden, 20 meter is ook niet passend in de omgeving. Het “supersizen” van de gebouwen moet worden overgelaten aan de steden of de grote bedrijventerreinen.

Functie Wonen

Inspreker merkt op dat er op basis van onderzoeken geen huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk wordt gemaakt. Inspreker gaat er vanuit dat er helemaal geen woonfunctie mogelijk is en dat die woonfunctie er nooit komt. Ook niet als er bijv. een kantoorpand of bedrijfsgebouw leeg komt te staan.

In de Gebiedsvisie 'Poort van Ochten' staat onder punt 3.2.1. huisvesting arbeidsmigranten nog wel, dat punt moet volgens inspreker dus uit de Gebiedsvisie.

Overige functies

Inspreker kan instemmen met hoofdzakelijk kantooractiviteiten aangezien er dan vanaf 18.00 uur geen geluidsoverlast is. Aan de Lingekant is het geluid van verkeer van de snelweg A15, de Cuneraweg, de carpoolplaats, en bezoekers van de McDonalds heel goed te horen. Er is al overlast, vooral 's avonds en 's nachts van getoeter naar elkaar en van wegscheurende auto's. daarbij komt dan ook het extra verkeer van onderhavig plan. Daarom dient in het plan op een goede en mooie manier te worden gewerkt aan het tegengaan/terugdringen van geluidsoverlast.

Passend plan

Verder vindt inspreker het goed dat er eindelijk na jaren een passend plan kan komen voor het al jaren braakliggend stuk grond. De huidige situatie is geen visitekaartje voor Ochten.

Overwegingen college:

Hoogte

We willen een echte entree van Ochten creëren en daar hoort ons inziens ook een stedenbouwkundig accent bij. Stedenbouwkundig verdraagt dit gebied best enige bouwhoogte. Dat hebben we voorgesteld in de vorm van 3 solitaire gebouwen en niet één bouwvlak. De drie gebouwen hebben daarbij een laag deel (maximaal 3 lagen) en een hoger bouwdeel van maximaal 5 lagen. Het is de bedoeling om een kap op de gebouwen te realiseren, dus bij de 4^e en/of 5^e bouwlaag begint de kap. Er zal voor enkele woningen aan de Lingekant weliswaar een andere omgevingskarakteristiek ontstaan, maar gelet op de afstand (meer dan 200 meter) is de voorgestelde hoogte, mede gelet op de omliggende planologische situatie (Walenhoek), naar onze mening ruimtelijk aanvaardbaar.

Functie Wonen

Op basis van met name akoestisch onderzoek is reeds geconstateerd dat er slechts met veel fysieke maatregelen een redelijk woon- en leefklimaat is te creëren binnen het plangebied. Dat is voor ons aanleiding geweest om geen huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken binnen het plan. Wij zullen ook geen andere woonfunctie in het bestemmingsplan opnemen. Op dit moment voorzien wij dan ook geen woonfunctie binnen het plangebied. In het inspraakdocument hebben wij dat reeds vastgelegd. Dit kan worden beschouwd als een nadere invulling van de gebiedsvisie.

Overige Functies

In het plan is een aantal functies genoemd die wij planologisch mogelijk willen maken. Kantooractiviteiten vormen een belangrijke invulling van het plan, maar ook andere functies worden mogelijk gemaakt. Wij kiezen ervoor om geen snelweg gerelateerde functies toe te staan. Daaraan verbonden geluidsoverlast is dan ook niet aan de orde. Naar aanleiding van enkele gesprekken met ondernemers en adviseurs zullen wij de programmatische invulling nogmaals beoordelen en bezien of er ook andere bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt moeten worden. Dit zal dan worden vastgelegd in een ontwerpbestemmingsplan waarover nog iedereen een zienswijze kan kenbaar maken.

Met de invulling van de Poort van Ochten wordt geen oplossing geboden voor bestaande geluidsoverlast. Door de bouwkundige invulling van het gebied zal er voor een deel van Ochten wel sprake zijn van een afschermende werking van de Rijksweg, hetgeen het woon- en leefklimaat positief beïnvloedt.

Passend plan

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen. Wij proberen met dit plan inderdaad de entree van Ochten te verbeteren.

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. De functie huisvesting arbeidsmigranten is reeds vervallen.

C. Familie C. (e-mail van 27-7-2021)

Een kantorencomplex van 20 meter wordt te hoog geacht en niet passend in de omgeving. In de toekomst zal ook meer thuis worden gewerkt. Ook zijn insprekers tegen een woonbestemming (ook voor arbeidsmigranten).

Overwegingen college:

Deze reactie stemt overeen met reactie 2. Wij verwijzen daarom naar onze overwegingen onder 2 (onder Hoogte en Functie Wonen).

Voorstel:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. De functie huisvesting arbeidsmigranten is reeds vervallen. Naar aanleiding van enkele gesprekken met ondernemers en adviseurs zullen wij de programmatische invulling van het gebied nogmaals beoordelen en bezien of er ook andere bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt moeten worden. Dit zal dan worden vastgelegd in een ontwerpbestemmingsplan waarover nog iedereen een zienswijze kan kenbaar maken.

6. Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het planvoornemen.

Opheusden, 27 september 2021