

VERSLAG

Onderwerp : Verslag informatiebijeenkomst Oranjehof
Aanwezig projectteam : De heer Tijssen (initiatiefnemer), de heer van der Mispel en mevrouw Overkamp (Buro SRO), de heer Leijdes en wethouder van Wolfswinkel (gemeente Neder-Betuwe)
Datum : 10 oktober 2022
Projectnummer : 16.20.20

1. Inleiding

Er is op 10 oktober 2022 in het Dorpshuis van Ochten het stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor Oranjehof in Ochten. De direct omwonenden en andere geïnteresseerden hebben de mogelijkheid gekregen om de plannen te bekijken en vragen te stellen. Hierbij lagen het concept bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan op tafel. Bij de informatiebijeenkomst waren circa 40 mensen aanwezig. In voorliggend verslag zijn de reacties samengevat en aangegeven op welke wijze hier in een nieuw plan rekening wordt gehouden.

2. Opmerkingen

1. Ten westen van het plangebied is een speelveldje met een voetbalkooi en een jongeren ontmoetingsplek (jop) gelegen. Dit brengt veel overlast met zich mee, voor omwonenden en wellicht ook voor de toekomstige bewoners van Oranjehof.
2. De uitrit aan de Liniestraat ligt tegenover de woning aan de Liniestraat 19. De bewoner vreest voor lichtinval van de auto's. De drempel bij de uitrit aan de Liniestraat wordt overbodig gevonden. Er liggen al 'druppels' in de straat. En hierdoor is de lichtinval in deze woning vervelender door beweging hoog/laag en in een bocht.
3. Op het oostelijke deel van het plan zijn 3 vrijstaande woningen getekend. Deze worden mogelijk later gerealiseerd dan de rest van het plangebied. Wordt de inrit via de Domeinstraat ook dan pas aangelegd of moet deze verplicht met de rest van de ontwikkeling?
4. Hoeveel is het hoogteverschil en hoe wordt het hoogteverschil in het noordelijke deel van plangebied opgevangen, grenzend aan de bestaande woonpercelen?
5. De bewoner aan de Oranjestraat 9 heeft liever geen voetpad langs zijn woning. Hij is bang voor inkijk en dat de jongeren via dat pad naar hun hangplek gaan.
6. Een deel van de gronden van de bewoners wonend aan de Waalbandijk 55 -57 valt straks binnen het gebied van Oranjehof ten behoeve van de woningen, paden, parkeren en ontsluiting. Het overige deel wordt bij de tuin getrokken. Tijdens de infoavond gaf de familie aan dat langs hun tuin er geen wandelpad en langspaarkeerplaatsen gewenst zijn.
7. De Verlengde Schoolstraat/ Wethouder Staalplein is een woonerf en loopt nu dood naast de woning nr 28. Het is niet gewenst als hier een verbinding komt voor Oranjehof, daar is het verkeerskundig niet voor ingericht bijvoorbeeld dat auto's elkaar niet kunnen passeren. Daarnaast is de drempel zoals getekend niet mogelijk, die ligt voor de bestaande parkeerplaatsen.

3. Verwerking in het plan

1. Het probleem wordt herkend. Intussen is JOP en voetbalkooi verplaatst.
2. De uitrit aan de Liniestraat kan niet op een andere plek gerealiseerd worden. De Liniestraat is het meest geschikt om het verkeer weg te leiden. De ruimte is beperkt om te schuiven, aangezien er ook een watergang moet komen. De drempel is eruit gehaald. De bestaande druppel/drempel is voldoende. Voor de lichtinval is het plaatsen van een haag de meest effectieve oplossing.



3. Er wordt onderkend dat de inrit aan de Domeinstraat alleen nodig is wanneer ook de 3 woningen gerealiseerd worden. Er zal in de verplichting dan ook een onderscheid tussen beide worden gemaakt. Een pad voor langzaam verkeer kan nog wel gewenst zijn. In het bestemmingsplan is verplicht dat er voor het verlenen van de omgevingsvergunning een inrichtingsplan moet worden goedgekeurd door de gemeente.
4. Het hoogteverschil vraagt aandacht en wordt met het verder uitwerken zorgvuldig meegenomen. De ophoging is ingeschat op gemiddeld 30 cm. Het hemelwater zal naar het zuiden aflopen in de droogvallende retentie zodat er geen sprake kan zijn van wateroverlast. Er komt een nette overgang tussen de oude en nieuwe kavels. Indien nodig kan ook nog een drainage onder het achterpad worden aangelegd. De oplossing zal in samenspraak gaan met de bewoners van de woningen aan de Liniestraat.
5. Het voetpad zorgt voor een oostwest-verbinding. Hiermee wordt het gebied goed verbonden met zijn omgeving en kan de omgeving ook een wandelingetje maken. Er zal gekeken worden naar de huidige situatie en welke maatregelen nodig zijn om inkijk te voorkomen, denk bijvoorbeeld aan een groenblijvende haag tussen de woning en het pad.
Dat de jongeren het pad zullen gebruiken om naar het speelveldje te komen is niet aannemelijk, aangezien er een hekwerk staat en een watergang ten noorden van het veldje.
6. Er is gekeken naar een passende oplossing. Uiteindelijk zijn de gronden van de eigenaar buiten het plangebied gehouden. De voetpaden en parkeerplaatsen zijn op ruimere afstand gelegen. De exacte situering volgt uit het stedenbouwkundig plan.
7. De ontsluiting aan de Verlengde Schoolstraat wordt een calamiteitenontsluiting. De weg zal met bijvoorbeeld een paal afgesloten worden voor doorgaand verkeer, maar is voor voetgangers/fietsers en hulpdiensten bereikbaar.