

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG PLAN 'De Ooij' definitief

Datum: 17 juli 2023

Locatie: voormalige steenfabriek De Ooij, Erlecomsedam 34-36 in Ooij (gemeente Berg en Dal)

Notities: Schipper Bosch Projecten

Inleiding

De gemeente Berg en Dal staat voor een uitdagende opgave: de herontwikkeling van ca. 8 hectare voormalig bedrijventerrein aan de Erlecomsedam 34-36 in Ooij. Dit terrein ligt in de gemeente Berg en Dal en vormde een onderdeel van de voormalige Steenfabriek De Ooij. Toen de schoorsteen circa 70 jaar geleden werd gedoofd nam de legerdump Reomie het terrein in gebruik. Sinds december 2021 is Reomie verdwenen en is het terrein vrij gekomen voor herontwikkeling. Een mooie kans om het gefragmenteerde en geïsoleerde terrein te transformeren tot een woongebied met een rijke cultuurhistorische identiteit, een unieke, landschappelijke inscenering en voor een diversiteit aan toekomstige bewoners: De Ooij.

Het plangebied is uniek gelegen op een karakteriserend terplichaam, direct aan de Waal, tegen het dorp Ooij en nabij de stad Nijmegen. Op het terrein zijn relictten van de oude steenfabriek zichtbaar en ervaar je de delicate Ooijpolder c.q. het omliggende rivierenlandschap.

We maken van het voormalige bedrijventerrein een plek waar mensen graag willen wonen en recreëren. Een plek die voortbouwt op het industriële verleden en aansluit op de rijkdom van het rivierenlandschap. Met bijna als vanzelfsprekend kwalitatieve verbindingen tussen het dorp en de Waal. We maken een gedifferentieerde mix van maximaal 220 woningen. Daarmee dragen we significant bij aan de doelstelling van de gemeente om de komende jaren 1.200 woningen te realiseren, zoals vastgelegd in het Actieplan Wonen. We zetten in op een duurzame leefomgeving. Dat doen we door circulair (materiaal)gebruik, verbetering van de ecologische kwaliteit en een inclusief woonprogramma. We ambiëren gezonde woningen, door bijvoorbeeld de draagconstructies van de woningen volledig van hout te maken. We zetten in op CLT (cross laminated timber), kruislaags verlijmd hout. Hierdoor kunnen we schoner bouwen. De Ooij ademt ambitie!

Proces en omgevingsdialoog

In februari 2021 sloot Schipper Bosch een koopovereenkomst met Reomie voor de overname van het bedrijventerrein aan de Erlecomsedam 34-36 in Ooij. Met Reomie spraken we af dat we tot de zomer van 2021 de tijd zouden nemen om de haalbaarheid van de geambieerde herontwikkeling te toetsen en definitief te beslissen over de aankoop van het terrein. In mei 2021 sloot Schipper Bosch een intentieovereenkomst met de gemeente Berg en Dal om de haalbaarheid gezamenlijk verder uit te werken. Cruciaal onderdeel van de haalbaarheidsstudie is de peiling van het draagvlak onder de belanghebbenden voor de plannen. Er volgde een intensief communicatie- en participatieproces met o.a. de formele overlegpartners, bewoners uit het dorp, direct omwonenden en belanghebbenden op het gebied van de cultuurhistorie, natuur & ecologie en verkeer & ontsluiting. Dit noemen we de omgevingsdialoog. In de zomer besloten we tot de aankoop over te gaan. In september 2021 verkreeg Schipper Bosch het eigendom van het bedrijventerrein en per december 2021 leverde Reomie definitief het terrein op en had Schipper Bosch de beschikking over de locatie.

Hierna doen we in meer detail verslag van de omgevingsdialoog en de wijze waarop de resultaten vanuit de omgevingsdialoog impact hebben op de planontwikkeling. We beschrijven onze doelen voor communicatie en participatie, hoe de omgeving in beeld gebracht is, de

activiteiten die plaats vonden, de invloed van opgehaalde inbreng van belanghebbenden en hoe we het vervolg zien.

Doelen communicatie en participatie

We betrekken de omgeving intensief bij de planontwikkeling, vanaf de allereerste ideevorming. Het voornaamste doel was om inbreng te verkrijgen die ons helpt om de ambities en bouwstenen voor de plannen te kunnen definiëren. Als ontwikkelaar zijn we als het ware tijdelijk te gast. Door in een vroeg stadium in gesprek te gaan met belanghebbenden krijgen we een veel verfijnder en karakteristieker beeld van de dynamiek en de krachten in het dorp, de regio en specifiek de planlocatie. Op het gebied van onder andere natuur, ecologie, cultuurhistorie, verkeer en de vraag naar woningen vanuit het dorp en de regio. Daarnaast wensen we op deze manier te bouwen aan het vertrouwen en draagvlak in de omgeving, bij het ambtelijk apparaat en bij de bestuurders van de gemeente Berg en Dal. Dit resulteert in een betere afstemming op de wensen en eisen uit de omgeving, de markt en een betere besluitvorming. Tot slot houden we de omgeving op de hoogte van de voortgang en plannen.

Wie is de 'omgeving'?

Het plan De Ooij heeft niet alleen impact op de directe omgeving van het plangebied, maar ook het dorp Ooij, de Ooijpolder en de regio Berg en Dal en Nijmegen. De omgevingsdialog richten we daarom op een breder publiek dan direct omwonenden. We onderscheidden de volgende belanghebbenden, zonder daarbij uitputtend te (kunnen) zijn; gaandeweg de planontwikkeling zal de lijst mogelijkerwijs uitbreiden. Indien belanghebbenden niet in de lijst voorkomen, verzoeken wij hen bij deze zich te melden bij Schipper Bosch (info@schipperbosch.nl).

Formele overlegpartners (ex art 3.1.1. lid 1 Bro):

- Provincie Gelderland;
- Staatsbosbeheer Gelderse Poort;
- Waterschap Rivierenland;
- Rijkswaterstaat (RWS);
- GGD Gelderland Zuid;
- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid;
- Gasunie.

Direct belanghebbenden:

- Inwoners van het dorp Ooij;
- Omwonenden / eigenaren aan o.a. de Erlecomsedam, het Schoolpad en de Rietlanden;
- Ondernemers / eigenaren op het bedrijventerrein De Bouwkamp;
- Stichting De Speulplek;
- S.V.O. '68 en Stichting De Kempkes;
- Vereniging Nederlands Cultuurlandschap (VNC);
- Stichting voor Steen & Natuur;
- Erfgoedvereniging Heemschut-Gelderland;
- Stichting Industrieel Erfgoed Gelderland-Flevoland (SIEG-F);
- Stichting Monument & Landschap;
- Dorpsagenda Ooij;
- Burgerinitiatief Duurzame Ooijpolder;
- Stichting Landschap Ooijpolder en Groesbeek (SLOG);
- Stichting ARK;
- Vereniging Landschapsbeheer De Ploegdriever;

- Stichting Hubertusgroep;
- Bewonerscomité Groenlanden;
- Ondernemend Ubbergen;
- Lokale ondernemers;
- Tijdelijke gebruikers van het leegstaande vastgoed via Alvast Leegstandbeheer;

Belangstellenden:

- potentiële bewoners;
- woningcorporatie Oosterpoort;
- CPO-/ coöperatie groepen (collectief particulier opdrachtgeverschap), zoals Ecoline, Buiten Buren, 't Burenerf, Vereniging E-lab, River Ranch, De Waalsteen en Wijland Woonpioniers;

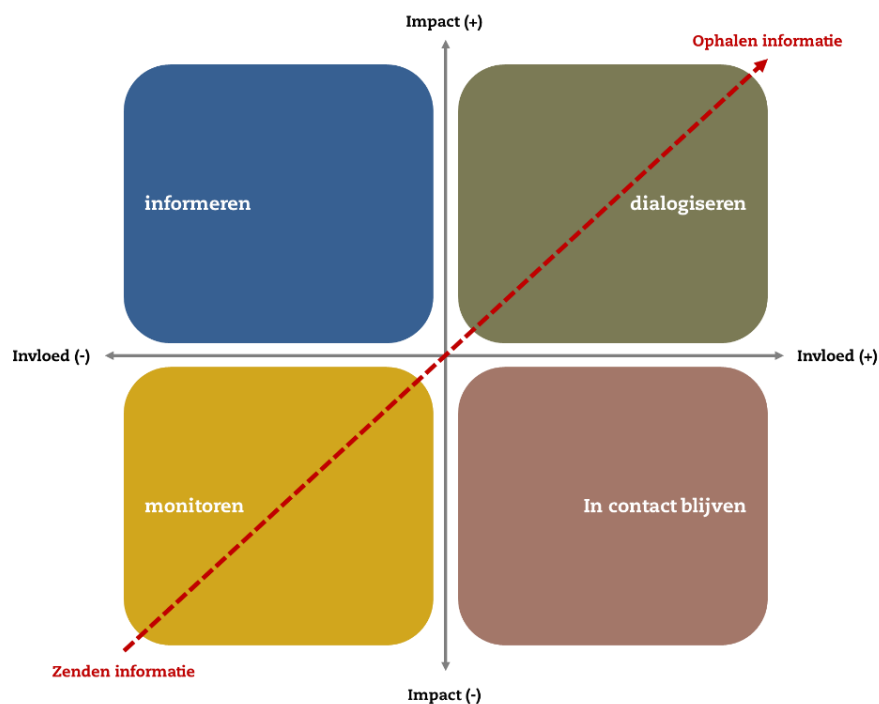
Politiek en bestuur:

- de gemeenteraad;
- het college van B&W;

Media:

- de Gelderlander;
- de Rozet.

Om de belangen van de omgeving nog beter te duiden hebben we de 'Power Interest Matrix' gebruikt. Dit helpt ons bij het maken van heldere en doordachte keuzes in de activiteiten voor de omgevingsdialoog. We hebben de belanghebbenden gegroepeerd aan de hand van de verticale as die de mate van impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden weergeeft en de horizontale as die de mate van invloed van de belanghebbenden op de ontwikkeling weergeeft. Per kwadrant is vervolgens een aanpak gedefinieerd: informeren, dialogiseren, monitoren of in contact blijven. Zie de figuur.



Figuur | Power Interest Matrix (methodiek)

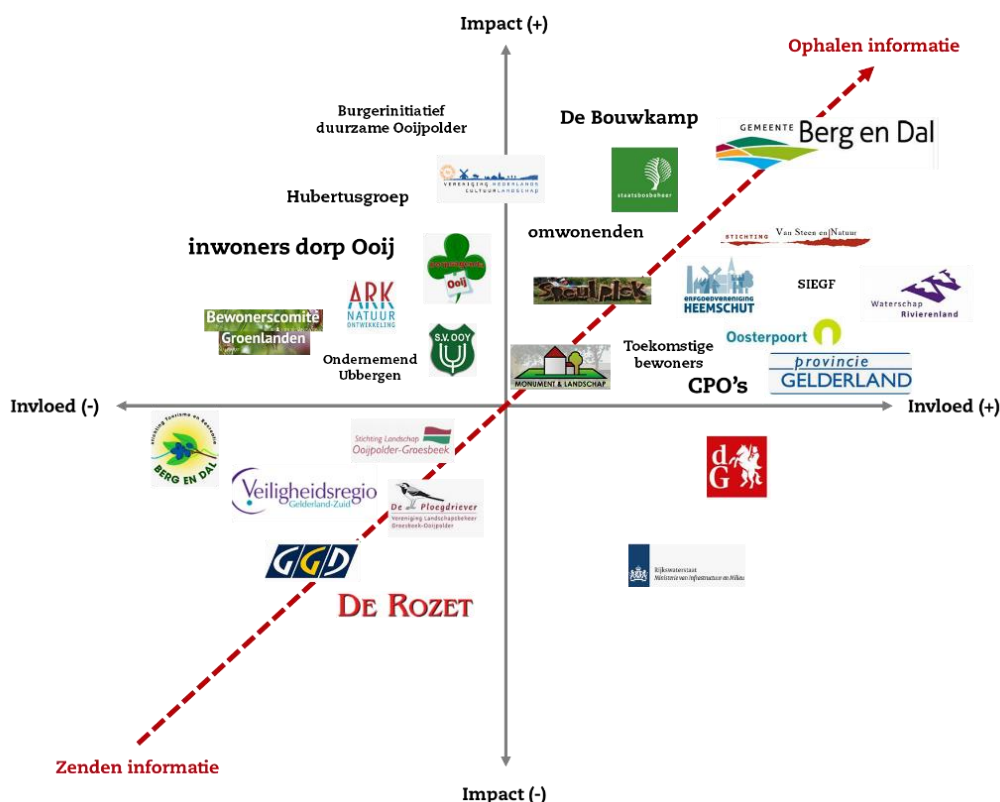
De aanpak 'monitoren' geldt voor belanghebbenden waarvoor de ontwikkeling weinig impact op hun leef- en werkomgeving heeft en de invloed op het project beperkt is. We monitoren deze groep belanghebbenden zo goed mogelijk periodiek om te zien of ze niet van kwadrant verschuiven. Mogelijkerwijs wijzigt de positie van een belanghebbende gedurende de planontwikkeling.

De aanpak 'informer' geldt voor belanghebbenden waarvoor de ontwikkeling impact heeft. Deze groep krijgt tijdige en adequate informatie over de planontwikkeling.

De aanpak 'dialogiseren' geldt voor belanghebbenden waarvoor de ontwikkeling een grote impact heeft op hun leef- en/of werkomgeving. We staan met deze groep in nauw contact en voeren de dialoog over de planontwikkeling. Voor specifieke belanghebbenden in deze groep leveren we maatwerk activiteiten, zoals workshops, interviews en presentaties.

De aanpak 'in contact blijven' geldt voor belanghebbenden waarvoor de impact van de ontwikkeling laag is. Toch kunnen belanghebbenden uit deze groep zich ontpoppen tot actieve participanten in de planontwikkeling. We blijven met deze groep in contact om te bezien of ze niet van kwadrant verschuiven tijdens de planontwikkeling.

De rode lijn in de matrix is tot slot de participatiepijl. Hoe dicht bij de pijlpunt hoe intensiever we deze partijen bij de planontwikkeling betrekken. Concreet betekent dit dat we veel bruikbare inbreng krijgen van belanghebbenden dicht bij de pijlpunt en bij belanghebbenden verder weg van de pijlpunt meer informatie zenden dan dat we inbreng ophalen.



Figuur | Power Interest Matrix (ingevuld met enkele belanghebbenden)

Welke activiteiten vonden plaats?

Ter kennismaking en voor het kunnen maken van een inschatting van welke belanghebbenden tot welk kwadrant behoort ontplooiden we de volgende activiteiten in 2021:

- 4 februari 2021: online presentatie planinitiatief aan het ambtelijk. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'natuur & landschap' en 'wonen'. Relevante gespreksonderwerpen waren de verkeersontsluiting, woonagenda, Speulplek, TOP (toeristisch overstappunt), cultuurhistorie en omliggende natuur.
- 17 februari 2021 en daarna diverse overlegmomenten: online kennismaking respectievelijk presentatie planinitiatief aan Staatsbosbeheer Gelderse Poort. Relevante gespreksonderwerpen: eigendom aanpalende graslanden, visie op ecologische verbinding Natura2000-gebieden, behoefte aan hoogwatervrij terrein voor grazers, afspraken over uitruil gronden voor respectievelijk het grazersgebied en de verkeersontsluiting van het plangebied.
- 2 maart 2021: online presentatie planinitiatief aan het voltallige college van burgemeester en wethouders. Relevante gespreksonderwerpen waren de mix aan woontypes, gebouwhoogtes, het Ooijsse karakter, ook bouwen voor de eigen inwoners, plek bieden voor CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap), participatie, verleden steenfabriek, klimaatadaptie, circulariteit, verkeer en parkeren.
- 7 mei 2021: informeel vooroverleg Rijkswaterstaat (RWS; per email). Relevante gespreksonderwerpen waren de impact van het project op het beheergebied van Rijkswaterstaat; omdat het planinitiatief binnendijs is heeft het geen impact op beheergebied RWS.
- 22 april en 31 mei 2021: online informeel vooroverleg Waterschap Rivierenland. Relevant gespreksonderwerpen waren de randvoorwaarden voor bouwen nabij de waterkering (dijk), mogelijkheden voor WKO (warmte-koudeopslag), bomenbeheer, omgang verharding, bestaande watergangen en Watertoets (formeel vooroverleg).
- 9 maart 2021 en daarna diverse overlegmomenten: online kennismaking respectievelijk presentatie planinitiatief aan Oosterpoort. Relevante gespreksonderwerpen: groeiopgave eenpersoonshuishoudens en doorstroomwoningen, vraag naar sociale woningen uit eigen kernen (Berg en Dal).
- 8 april 2021: online kennismaking respectievelijk presentatie planinitiatief aan Stichting van Steen & Natuur. Relevante gespreksonderwerpen: cultuurhistorische waarde haaghut, vlamoven, schoorsteen, ensemble met locoloods, smederij en werkplaats, smalspoor en gebakken klinkers, zoekvraag museum steenfabriekshistorie.
- 12 april 2021: online eerste informatieavond voor het dorp en overige belanghebbenden. In het hele dorp is huis-aan-huis een uitnodiging verspreid voor de ophaalavond. We bouwden een projectwebsite waar belanghebbenden zich kunnen aanmelden voor de nieuwsbrief. De deelnemers konden reageren op stellingen met de tool Mentimeter, via de chatfunctie reageren op de plannen en vragen stellen welke in de online uitzending werden behandeld of naderhand middels de verslaglegging. Voor een inhoudelijke weergave van de resultaten verwijs ik u naar het verslag van de avond welke bij Schipper Bosch op te vragen is. Relevante gespreksonderwerpen: ambities en bouwstenen, woningwensen, verkeer en parkeren, toerisme, toevoeging 150-250 woningen,

voorzieningen, architectuur en ontwerpkeuzes, verbinding met het dorp en het Ooijs karakter, groen, biodiversiteit en duurzaamheid, erfgoed, planning en stakeholders.

- 15 april 2021: online presentatie planinitiatief aan de gemeenteraad. Relevante gespreksonderwerpen: zorg over verkeersafwikkeling, bouwen voor lokale woningvraag en kansen lokaal ondernemerschap, afstemming met Provincie.
- 22 april en 23 september 2021: online kennismaking met Wijland Woonpioniers (Woon coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ecologische woongemeenschap met 20-24 eco-woningen in het sociale en middeldure segment, organisatie vanuit een coöperatie, borging sociale huursegment lange termijn.
- 22 april 2021: online kennismaking met River Ranch (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: behoefte naar wonen met meerdere generaties in gezamenlijk gebouw met 4-6 huishoudens.
- 29 april 2021: online Raadscaroussel. Relevante gespreksonderwerpen: afstemming plannen Scholtenlocatie, TOP komt elders, beperk hoogbouw, concentreer op (sociale) woningvraag uit het dorp, collectief particulier opdrachtgeverschap en vrije kavels.
- 6 mei 2021: online workshop Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp met het ambtelijk team. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'stedenbouw', 'cultuurhistorisch erfgoed', 'duurzaamheid', 'natuur & landschap' en 'verkeer'. Relevante gespreksonderwerpen: kwaliteit landschappelijk plan, wandel-/ fietspadennetwerk, verdere uitwerking functionele ontsluiting auto's, verbinding dorp en plan, sterkere ecologische zone rondom vlamoven, aandacht voor ecologische kwaliteit Kemkerplas, historische/ landschappelijke onderlegger stedenbouwkundig plan, creëren van nieuwe natuur.
- 19 mei 2021: online presentatie planinitiatief aan de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Relevante gespreksonderwerpen: mogelijkheden voor opbouw op vlamoven, betere inpassing landschappelijke en cultuurhistorische identiteit locatie, diversiteit woningtypes, invulling collectief domein (voor- en achterkanten woningen), aandacht voor tiny houses.
- 20 mei 2021: online workshop planinitiatief met belanghebbenden op het gebied van 'cultuurhistorie, landschap en ecologie'. Aanwezig: Staatsbosbeheer Gelderse Poort, Stichting van Steen & Natuur, Burgerinitiatief Duurzame Ooijpolder, particulier inzake Kasteel Kleverburg, Ark Natuurontwikkeling, SLOG (Stichting Landschap Ooijpolder-Groesbeek), Flora en Faunawerkgroep Gelderse Poort, Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal. Afwezig: Waterschap Rivierenland en Stichting van Monument & Landschap. Relevante gespreksonderwerpen: lokale ecologische verbinding en herstel Ooijs Graaf in Erlecomse polder, verbinding met het dorp, regionale ecologische verbinding Natura2000-gebieden incl. grazersgebied in plan, landschappelijk wonen versus verbetering ecologische kwaliteit, landschappelijke verbetering aanpalende agrarische gronden Staatsbosbeheer, wandel- en fietsverbindingen via Ooijs Graaf, aandacht voor het watersysteem, auto-ontsluiting via Bedrijventerrein De Bouwkamp, herprogrammering cultuurhistorische restanten steenfabriek, bouwen op de vlamoven, vervangen bestaande Italiaanse populieren die het plangebied omzomen, terugbrengen historie Kasteel Kleverburg en beheer openbaar gebied.
- 20 mei 2021: online workshop planinitiatief met belanghebbenden op het gebied van 'programma & verkeer'. Aanwezig: Oosterpoort, St. Hubertusgroep, Bewonerscomité Groenlanden, River Ranch (CPO), Particuliere investeerder, SVO, Wijland Woonpioniers

(CPO/ coöperatie), Stichting De Speulplek, enkele direct omwonenden. Relevante gespreksonderwerpen: zorg over verkeersaantrekkende werking dijk, zorg over ontsluiting via St. Hubertusweg (behoefte aan herinrichting St. Hubertusweg), collectief energieconcept, collectief eigendom openbaar gebied, structureel karakter De Speulplek, strategische uitbreidingsbehoefte SVO, parkeerproblematiek Bedrijventerrein De Bouwkamp, behoefte aan woonconcepten vanuit CPO/ coöperaties.

- 25 mei 2021: online presentatie planinitiatief aan Dorpsagenda Ooij. Relevante gespreksonderwerpen: toegankelijkheid dorpskern, invulling plannen herinrichting dorpsplein, verbinding planinitiatief met dorpsplein, behoefte aan wandelroutes in het buitengebied, impact nieuwe woningen op parkeren.
- 26 mei 2021: online presentatie planinitiatief aan Ondernemend Ubbergen. Relevante gespreksonderwerpen: aansluiting bij SVO-jeugd met woonconcepten, niet alleen voor stedeling bouwen, minimaal voorzieningen in plan om dorpskern te verbeteren, zorg over ontsluiting via bedrijventerrein De Bouwkamp, probeer lokale ondernemers te betrekken in verdere uitwerking en realisatie.
- 2 juni 2021: online presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan ambtelijk team. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'stedenbouw', 'cultuurhistorisch erfgoed', 'duurzaamheid', 'openbare werken', 'natuur & landschap', 'verkeer' en 'wonen'. Relevante gespreksonderwerpen: verbetering borging cultuurhistorisch erfgoed, agendering CRK voor opbouw vlamoven, diversiteit in het woonprogramma, inpassing in het landschap, energie- en duurzaamheidsconcepten, ecologische zone Ooijse Graaf versus toevoeging landschappelijk woonprogramma, verkeerstechniek en parkeren, watersysteem en rioolsysteem.
- 9 juni 2021: online tweede informatieavond voor het dorp en overige belanghebbenden. Deelnemers aan de eerste informatieavond en degenen die zich aanmeldden voor de nieuwsbrief kregen een uitnodiging voor de tweede informatieavond. De deelnemers konden andermaal reageren op stellingen met de tool Mentimeter, via de chatfunctie reageren op de plannen en vragen stellen welke in de online uitzending werden behandeld of naderhand middels de verslaglegging. Voor een inhoudelijke weergave van de resultaten verwijs ik u naar het separate verslag van de avond welke bij Schipper Bosch op te vragen is. Relevante gespreksonderwerpen: bodemonderzoek, parkeren, ontsluiting en verkeer, openbaar vervoer, landschap en biodiversiteit, woningen voor mensen uit de Ooij, woningtypes, CPO, verbinding met het dorp, voorzieningen en recreatie, Ooijse karakter, duurzaamheid, collectief wonen en het vervolg.
- 14 juni 2021: presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Relevante gespreksonderwerpen: uitbreiden cultuurhistorisch onderzoek, nadruk op landschappelijk wonen i.r.t. prominenter maken cultuurhistorische tijdslaag steenfabriek, relatie duiden tussen relictten steenfabriek, hoogwaardige toevoeging op vlamoven/ schoorsteen, materialisatie steen/hout, visie op gebiedsranden en overgang privé- en openbaar domein.
- 14 juni 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan de Stichting VNC (Vereniging Nederlands Cultuurlandschap). Relevante gespreksonderwerpen: verbetering van natuurwaarden door herontwikkeling Reomie-terrein (wordt per saldo beter), tegen bouwen in het groen (elders in de Ooijpolder), focus op verbetering ecologische verbinding Ooijse Graaf en behoud ecologische kwaliteit 'terpranden' op de planlocatie.

- 16 juni 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan de Stichting Monument & Landschap. Relevante gespreksonderwerpen: zorg over plannen i.r.t. Structuurvisie die in zet op behoud karakteristiek rivierenlandschap, alternatief plan voor 250 woningen op de sportvelden SVO, Speulplek en Scholten-locatie en vervolgens sportvoorzieningen op Reomie-terrein.
- 16 juni 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan ondernemer Bedrijventerrein De Bouwkamp. Relevante gespreksonderwerpen: parkeerproblematiek op bedrijventerrein, zorgen over mogelijke auto-ontsluiting via bedrijventerrein.
- 17 en 29 juni 2021: presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan Provincie Gelderland. Relevante gespreksonderwerpen: ontsluiting via agrarische gronden Staatsbosbeheer i.r.t. de Omgevingsverordening, compenseren Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkel Zone (GOZ), afstemming over Ooijse Graaf II, goede vermenging met nationaal landschap en aandacht voor cultuurhistorisch erfgoed.
- 22 juni 2021: online presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan het voltallige college van burgemeester en wethouders. Relevante gespreksonderwerpen: vervolgen voorbereiding bestemmingsplan, doorkijk sluiten van anterieure overeenkomst, architectonische beeldkwaliteit, aandacht voor gezinnen uit Ooij, integrale aanpak cultuurhistorische relictten, mix van woningtypes, transparant (participatie)proces, aandacht voor energieconcept, parkeren en mobiliteit, zorg over contrast Ooij 'hoog' en 'laag', beheer en onderhoud collectief domein, Waalpad als verbinding dorp en plan.
- 23 juni 2021: presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan de GGD Gelderland-Zuid. Relevante gespreksonderwerpen: de gezonde leefomgeving (faciliteer beweging, sociaal contact en groene inrichting) voor toekomstige bewoners en bezoekers, betrekken Veiligheidsregio, maatregelen voor gemotoriseerd verkeer op de dijk, geluidsonderzoek nodig naar autoverkeer, bedrijventerrein en scheepvaart, verbindingen met landschappelijke/ natuurlijke omgeving, aandacht voor hittebestendigheid plan.
- 5 juli 2021: presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan omwonende Schoolpad. Relevante gespreksonderwerpen: omwonende heeft initiatief voor CPO op haar woonerf met ca. 6 huishoudens, verkenning integratie initiatief met bestemmingsplanprocedure, compensatie natuur vanuit Provinciaal beleid, alternatieve verkeersontsluiting via dijk.
- 13 juli 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan Why not? (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 7 huishoudens die kleiner en collectief willen gaan wonen.
- 13 juli 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan Buiten Buren (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 8-10 huishoudens (thans 4 huishoudens) die een semi-collectieve woonvorm nabij natuur en buitengebied willen realiseren met appartementen, vanuit collectieve financiering maar individuele aankoop.
- 20 juli 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan Vereniging E-lab (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 6 huishoudens die collectief willen wonen met oog voor ecologie en onderzoek naar nieuwe manieren van bouwen en wonen.
- 26 juli 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan De Waalsteen (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 4 huishoudens die

geclusterd willen wonen met collectieve voorzieningen, georganiseerd vanuit een op te richten stichting of vereniging.

- 15 september 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan 't Burenerf (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 5 huishoudens die gemeenschappelijk willen wonen met eigen voordeur en eigen tuin, inzet zijn 10 zelfstandige en levensloopbestendige appartementen met gedeelde voorzieningen.
- 4 oktober 2021: presentatie stedenbouwkundig voorlopig ontwerp aan de CRK en de Stichting van Steen & Natuur. Relevante gespreksonderwerpen: uitbreiding cultuurhistorische verkenning en bouwtechnische opname, afleesbaarheid oorspronkelijke samenhang relictten steenfabriek, verdere uitwerking landschapsplan i.r.t. aansluiting Natura2000 en Kemkerplas, inbedding groene/ blauwe structuren in het plan, uitwerking circulair landschap op het gebied van materialisatie, energie en water.
- 12 oktober 2021: ambtelijk overleg over 'verkeer en parkeren'. Aanwezig: de projectleider en ambtenaar 'verkeer'. Relevante gespreksonderwerpen: verlagen parkeernorm, detailleren verkeersontsluiting via bedrijventerrein, toewijzing parkeerplaatsen, oplossingsrichting bezoeker parkeren, twee ontsluitingsrouters voor calamiteiten en de geplande maatregelen voor de herinrichting van de St. Hubertusweg.
- 1 november 2021: workshop over het gedeelde 'grazersgebied' met Staatsbosbeheer. Relevante gespreksonderwerpen: randvoorwaarden inrichting grazersgebied, gebruik en beheer grazersgebied, integratie wandel- en fietspaden, verankering bestemmingsplan en beeldkwaliteit grazersgebied.
- 1 december 2021: overleg over aanwijzingsverzoek voor diverse cultuurhistorische elementen op de voormalige steenfabriek. Aanwezig: Stichting van Steen en Natuur, SIEG-F, Bond Heemschut, afd. Gelderland en de gemeente (ambtenaar 'cultuurhistorisch erfgoed'). Relevante gespreksonderwerpen: wederzijdse ambities en doelen, afspraken voor gezamenlijk vervolg ontwerptraject bouwplannen cultuurhistorische objecten.
- 8 december 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan Huisartsengroep Milsbergen. Relevante gespreksonderwerpen: beoogde doelgroepen, planning en procedures.
- 15 december 2021: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan het ambtelijk team. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'stedenbouw', 'cultuurhistorisch erfgoed', 'duurzaamheid', 'openbare werken', 'natuur & landschap', 'verkeer' en 'wonen'. Relevante gespreksonderwerpen: zorgen over stedelijk karakter plan, stappen in cultuurhistorische uitwerking, autoverkeer over bedrijventerrein, balans parkeren versus landschappelijke inrichting en ecologische verbinding zuidzijde; uitwerking 'shared space', verbinding met de Waal, onderscheid functionele en recreatieve routes, integrale beeldkwaliteit voor plan, uitwerking stedenbouwkundig/ landschappelijk concept, water, verkeer/ parkeren, woonconcepten, aard en omvang bebouwing, woonprogramma en duurzaamheid; doorkijk anterieure overeenkomst en bestemmingsplanprocedure.
- 22 december 2021: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan ondernemers bedrijventerrein De Bouwkamp. Relevante gespreksonderwerpen: kansen en bedreigingen voor het bedrijventerrein i.r.t. het plan, alternatieve varianten verkeersontsluiting van het plan.

In 2022 vervolgden we de omgevingsdialoog met de volgende activiteiten:

- 4 januari 2022: vervolgoverleg met Stichting Monument & Landschap: behoud steenfabriek, openheid rondom vlamoven/ schoorsteen, verbinding met Ooijse Graaf, zichtbare verstedelijking vanaf de dijk, rollen Waterschap en Staatsbosbeheer.
- 25 januari 2022: vervolgoverleg met Stichting De Speulplek. Relevante gespreksonderwerpen: wensen voor verankering De Speulplek in te wijzigen bestemmingsplan.
- 27 januari 2022: online presentatie aangepast Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp aan het ambtelijk team. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'stedenbouw', 'cultuurhistorisch erfgoed', 'duurzaamheid', 'openbare werken', 'natuur & landschap', 'verkeer' en 'wonen'. Relevante gespreksonderwerpen: draagvlak huidige plan, uitwerking kavelpaspoorten, aandacht voor inrichting, beheer en onderhoud privaat/ openbaar, rationele padenstructuur, helderheid in woontypologieën randen plangebied, twee routes voor calamiteiten, (collectieve) fietsbergingen, aandacht voor natuur Ooijse Graaf i.r.t. landschappelijk wonen zuidzijde plan, 'smart' maken duurzaamheidsambities, mix van woonsegmenten, verkeersveilige ontsluiting (ook voor bijv. afvaldiensten).
- 16 februari 2022: overleg met wethouder Duurzaamheid, Grondzaken en Ruimtelijke Ordening. Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak huidige plan, doorkijk anterieure overeenkomst en voorbereiding bestemmingsplanprocedure.
- 28 februari 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan diverse belanghebbenden. Aanwezig: GGD Gelderland-Zuid, St. Hubertusgroep, Vereniging E-lab (CPO/ coöperatie), Buiten Buren (CPO/ coöperatie), particuliere geïnteresseerde, Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak huidige plan, afstemming herinrichtingsplan St. Hubertusweg, netwerkvorming CPO's onderling.
- 1 maart 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan diverse belanghebbenden. Aanwezig: Burgerinitiatief Duurzame Ooijpolder, particulier inzake Kasteel Kleverburg, omwonende Schoolpad, Wijland Woonpioniers (CPO/ coöperatie), 't Burenerf (CPO/ coöperatie), particulier geïnteresseerde. Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak huidige plan, mogelijkheden voor ontsluiting via dijk, relictten Kasteel Kleverberg gebruiken in plangebied, aandacht voor natuurinclusief en ecologische bouwen, aantal woningen, invulling vervolgtrajact CPO-programma.
- 7 maart 2022: vooroverleg en presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan de Gasunie. Relevante gespreksonderwerpen: kaders en randvoorwaarden voor plan i.r.t. hogedruk gasleiding aan de oostelijke plangrens.
- 15 maart 2022: presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan ondernemers Bedrijventerrein De Bouwkamp in aanwezigheid van de gemeente (projectleider en ambtenaar 'verkeer en parkeren'). Relevante gespreksonderwerpen: verkeersveiligheid op het bedrijventerrein, toetsing draagvlak voor verkeersontsluiting via bedrijventerrein en alternatieve varianten voor ontsluiting.
- 15 maart 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan diverse belanghebbenden. Aanwezig: Huisartsengroep Milbergen, Stichting van Monument & Landschap, Stichting De Speulplek, enkele geïnteresseerde

particulieren. Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak voor huidige plan, wensen Speulplek in bestemmingsplan, privacy woningen, meer openheid rondom vlamoven, zichtbaarheid rivierenlandschap, opbouw vlamoven, lagere parkeernorm, omgang parkeerpieken bezoekers, energieconcept, levensloopbestendigheid inrichting collectief domein, zorg over auto-ontsluiting in groengebied en verbetering ecologische kwaliteit Ooijse Graaf.

- 15 maart 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan diverse belanghebbenden. Aanwezig: Stichting van Steen & Natuur, De Waalsteen (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak voor huidige plan, invulling locolood-ensemble, opbouw op de vlamoven, visie op gebiedsranden en verwijzing haaghutten.
- 23 maart 2022: online presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan diverse belanghebbenden. Aanwezig: SIEG-F en Bond Heemschut, afd. Gelderland. Relevante gespreksonderwerpen: toetsing draagvlak voor huidige plan, relatie tussen relictten steenfabriek.
- 29 maart 2022: workshop met enkele inwoners Ooij over mogelijke nieuwe invulling van de vlamoven. Georganiseerd door studenten van de Hogeschool Breda. Relevante gespreksonderwerpen: mogelijke programma's voor vlamoven.
- 31 maart en 13 april 2022: vervolgoverleg Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan met omwonenden Schoolpad inzake verkeersontsluiting. Relevante gespreksonderwerpen: initiatief voor CPO op Schoolpad is gestopt, alternatieve verkeersontsluiting via de dijk onderzoeken.
- 5 april 2022: startoverleg ontwerp cultuurhistorische objecten. Aanwezig: Stichting van Steen en Natuur, SIEG-F, Bond Heemschut, afd. Gelderland en Stichting van Monument & Landschap. Relevante gespreksonderwerpen: rondgang over het terrein, cultuurhistorisch onderzoek Crimson, referentiestudie opbouwen op de vlamoven, vervolg gezamenlijk ontwerptraject.
- 7 april 2022: ambtelijk vervolgoverleg alternatieve verkeersontsluiting Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan. Aanwezig: projectleider en ambtenaar 'verkeer en parkeren'. Relevante gespreksonderwerpen: alternatieve varianten voor verkeersontsluiting en verlagen parkeernorm.
- 13 april 2022: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan met ondernemer Bedrijventerrein De Bouwkamp. Relevante gespreksonderwerpen: parkeerproblematiek op bedrijventerrein, zorgen over mogelijke auto-ontsluiting plannen via bedrijventerrein en lokale woningvraag tiny houses.
- 13 april 2022: kennismaking nutspartners. Aanwezig: Vitens (water), Liander/ Stedin (electra/ gas), Vodafone/Ziggo/Kabelnoord, KPN (internet), Combi Sion. Relevante gespreksonderwerpen: randvoorwaarden en uitgangspunten verdere uitwerking inrichtingsplan i.r.t. toekomstige aanpassingen en uitbreidingen diverse kabels- en leidingentracés.
- 20 april 2022: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan met Ecoline (CPO/ coöperatie). Relevante gespreksonderwerpen: ca. 4 huishoudens die gemeenschappelijk willen wonen met een gedeeld atelier, georganiseerd vanuit een coöperatie.

- 9 mei 2022: rondgang planlocatie met de Stichting VNC (Vereniging Nederlands Cultuurlandschap). Relevante gespreksonderwerpen: inrichting terpranden en zuidelijke landschappelijke zone, opruimwerkzaamheden terrein.
- 12 mei 2022: workshop met CPO's en coöperaties. Aanwezig: Buiten Buren, Ecoline, 't Burenerf, E-lab, enkele particulier geïnteresseerden. De CPO-initiatieven Wijland Woonpioniers, De Waalsteen en Schoolpad zijn gestopt. Relevante gespreksonderwerpen: netwerkvorming tussen de CPO's, rondgang over het terrein, aanwijzing 'CPO-proeftuin' loco-loods ensemble (ca. 8 woningen) en alternatieve mogelijkheden voor CPO-achtige ontwikkelingen op het terrein, doorkijk vervolgetraject.
- 17 mei 2022: kennismaking en presentatie Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan aan Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Relevante gespreksonderwerpen: bestemmingsplanprocedure, bereikbaarheid calamiteiten, externe veiligheid en brandkranen.
- 31 mei 2022: derde informatieavond op de planlocatie. Deelnemers aan de eerste en tweede informatieavond en degenen die zich aanmeldde voor de nieuwsbrief kregen een uitnodiging voor de derde informatieavond. De deelnemers kregen een rondleiding op de planlocatie en werden geïnformeerd c.q. konden reageren op panelen waarin het integrale stedenbouwkundig plan en het concept ontwerp bestemmingsplan werden toegelicht. Voor een inhoudelijke weergave van de resultaten verwijs ik u naar het separate verslag van de avond welke bij Schipper Bosch op te vragen is. Relevante gespreksonderwerpen: het woonprogramma, het stedenbouwkundig plan, het landschappelijk plan, de beeldkwaliteitsplannen voor architectuur en openbare ruimte, het verkeersplan, de planning en procedure, verbinding met het dorp, voorzieningen en recreatie.
- 14 juni: overleggen over het ontwerp cultuurhistorische objecten. Aanwezig: Stichting van Steen en Natuur, SIEG-F, Bond Heemschut, afd. Gelderland en Stichting van Monument & Landschap, gemeentelijk ambtenaar Cultuurhistorisch Erfgoed. Relevante gespreksonderwerpen: behoud en herontwikkeling c.q. herbestemming van de vlamoven, haaghut en locoloods-ensemble, hergebruik historische materialen en de verbinding tussen de cultuurhistorische relictten, vervolg gezamenlijk ontwerptraject.
- 16 augustus: presentatie aan het ambtelijk projectteam. Aanwezig: de projectleider en ambtenaren 'stedenbouw', 'cultuurhistorisch erfgoed', 'duurzaamheid', 'openbare werken', 'natuur & landschap', 'verkeer', 'wonen' en 'ruimtelijke ordening'. Relevante gespreksonderwerpen: definitief stedenbouwkundig boekwerk en concept ontwerp bestemmingsplan.
- 4 november: overleggen over het ontwerp cultuurhistorische objecten. Aanwezig: Stichting van Steen en Natuur, SIEG-F, Bond Heemschut, afd. Gelderland, gemeentelijk ambtenaar Cultuurhistorisch Erfgoed. Relevante gespreksonderwerpen: schetsontwerpen voor de vlamoven en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de cultuurhistorische relictten, draagvlak voor een gedragen ontwerpconcept.
- 8 november 2022: Partneroverleg natuur en landschap Berg en Dal. Aanwezig: Wethouder en ambtenaar Natuur & Landschap, Waterschap Rivierenland, Staatsbosbeheer, VNC, Stichting van Steen en Natuur, ZLTO, Margot van Boldrikstichting, Heemkundekring Berg en Dal, Living Lab Ooijpolder Groesbeek, Vogelwerkgroep, Gemeente Nijmegen, Via Natura, SLOG, WMG, IVN-Rijk van Nijmegen. Relevante gespreksonderwerpen:

landschappelijk plan, participatie, omgang erfgoed, co-productie inrichting en beheer zone langs Ooijse Graaf II.

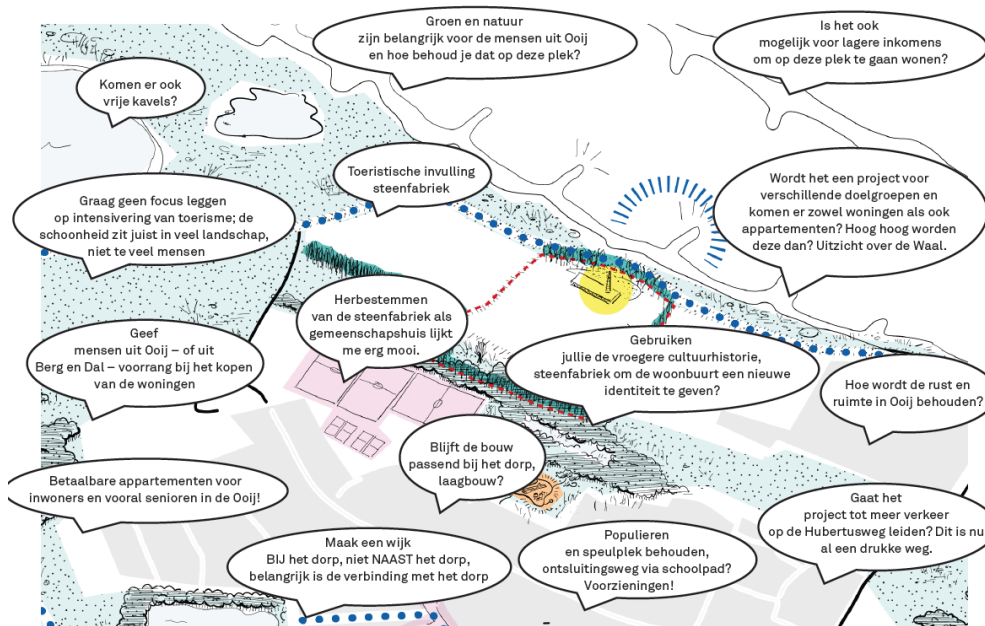
- 22 november en daarna diverse werksessies: overleggen over het ontwerp cultuurhistorische objecten. Aanwezig: Stichting van Steen en Natuur, SIEG-F, Bond Heemschut, afd. Gelderland, gemeentelijk ambtenaar Cultuurhistorisch Erfgoed. Relevante gespreksonderwerpen: schetsontwerpen voor de vlamoven en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de cultuurhistorische relicten, draagvlak voor een gedragen ontwerpconcept.

In 2023 hebben er diverse afstemmingsoverleggen plaatsgevonden met de gemeente, vooroverlegpartners en directe belanghebbenden om het plan maatschappelijk, economisch en ecologisch haalbaar te krijgen ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure.

De bovenstaande lijst representeert de veelomvattende dialoog die we voerden met diverse stakeholders. We menen alle relevante overleggen benoemd te hebben, hoewel onbewust een overleg onbedoeld niet kan zijn opgenomen in de lijst; graag verzoeken we u zich dan te melden bij Schipper Bosch (info@schipperbosch.nl).

Wat deden we met de inbreng belanghebbenden?

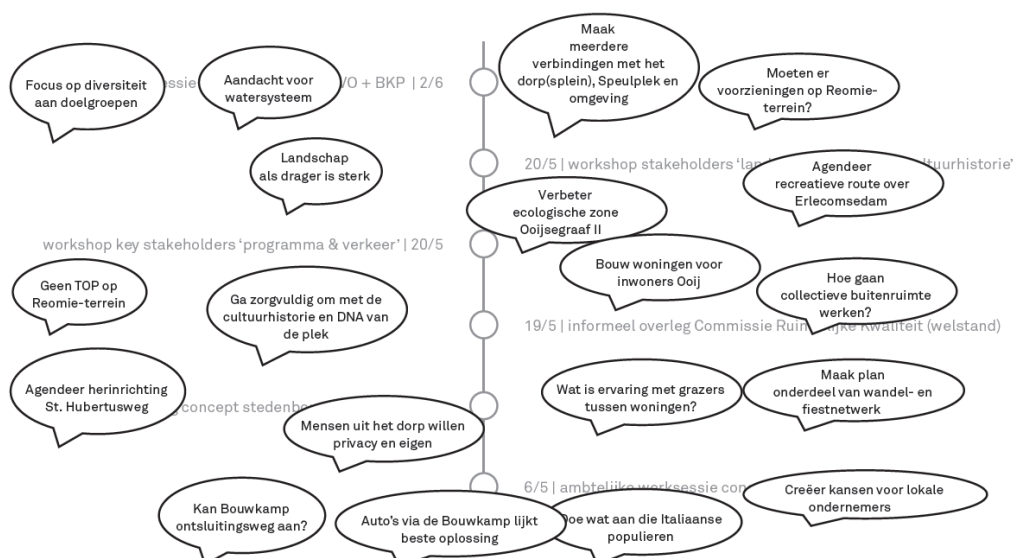
Door in een vroeg stadium de omgevingsdialoog op te starten hebben we veel inbreng verkregen vanuit de omgeving die heeft geleid tot afgewogen ontwerpkeuzes. Hoewel we mogelijk niet alle inbreng op de gewenste wijze hebben kunnen beantwoorden in het plan, zijn wij van mening dat de integrale en karakteristieke plankwaliteit juist een resultaat is van de dialoog die is gevoerd. Rondom de thema's 'natuur & ecologie', 'cultuurhistorie', 'wonen en recreëren' en 'verkeer en parkeren' lichten we dit op hoofdlijnen toe.



Figuur | Wat hebben we opgehaald met de ophaalavond 12 april 2021?

Vanuit 'natuur & ecologie' concluderen we dat er in algemene zin draagvlak is voor de plannen omdat we een vervuild bedrijventerrein transformeren tot woongebied waarbij zelfs natuur

wordt toegevoegd. De delicate omgeving van de Ooijpolder wordt gespaard door deze ontwikkeling; we voegen significant woonprogramma toe zonder daarvoor natuur of agrarische gronden te hoeven opofferen. Daarnaast zijn de ecologische verbindingen van belang. We realiseren minimaal 1 hectare natuurbestemming (wat voorheen bedrijfsbestemming had) door samen met Staatsbosbeheer een grazersgebied te realiseren aan de noordzijde van het plangebied. De auto-ontsluiting via de dijk richting de St. Hubertusweg resulteert in meer kansen voor een robuuste verbinding tussen Natura2000-gebieden, via het grazersgebied, met de Ooijse Graaf. We maken kwalitatieve verbindingen voor wandelaars en fietsers met het omliggende landschap en het dorp, zodat beweging wordt gestimuleerd en het autogebruik minder vanzelfsprekend hoeft te zijn. Met landschappelijke woonconcepten beogen we aan de zuidzijde van het plan bij te dragen aan het herstel van de Ooijse Graaf. Doordat we inzetten op het landschappelijk en ecologisch versterken van de noord- en zuidzijde van het plan zullen we de terpranden intensiever bebouwen. Een enkele natuurclub pleitte juist voor het behouden van de groene randen langs de terp in het gebied, maar deze hebben we juist gebruikt om de diversiteit in woontypologieën te vergroten. Door bovendien de hoogteverschillen c.q. de terpranden in stedenbouwkundige zin op plekken te bebouwen creëren we een vloeiende overgang van bebouwing naar het dorp. In het plan voorzien we in heldere groene en blauwe structuren door landschappelijke verbindingzones, openbare hofjes, wadi's en herkenbare verwijzingen naar het verleden van de steenfabriek. Tot slot gaan we de omzoming met Italiaanse populieren verwijderen en planten we hiervoor inheemse bomen en struweel terug op de plekken waar dat kan en mag.



Figuur | Wat hebben we opgehaald uit de verschillende stakeholdersessies in 2021?

Vanuit 'cultuurhistorie' is er in algemene zin draagvlak voor de plannen omdat we inzetten op het behoud van de relictten (o.a. schoorsteen, vlamoven, haaghut, smalspoor en gebouwenssemble met locoloods). Ook leggen we een fysieke relatie tussen de relictten van de steenfabriek door toepassing van structurerende landschappelijke elementen. Het smalspoor, nog aanwezige klinkers en industriële betonplaten zullen onderdeel uit gaan maken van de padenstructuur en buitenruimtes van woningen. De wijze waarop we dit willen doen is in nauw overleg met o.a. de Stichting van Steen & Natuur, Bond Heemschut en SIEG-F tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot een door partijen gedragen beeldkwaliteitsplan voor de vlamoven en stedenbouwkundige verbinding tussen de relictten en de borging van de afspraken in het bestemmingsplan. Een enkele cultuurclub pleitte voor geen bebouwing op de

terp, maar we hebben juist de oorspronkelijke structuur van de steenfabriek terug laten komen in het stedenbouwkundig plan.

	Wat is er gezegd?	Wat is er mee gedaan?
1	Behoud vlamoven	In cocreatie met cultuurclubs is het ontwerpconcept gedefinieerd voor de vlamoven waarmee op een subtiële wijze een nieuwe tijdslijn c.q. programma wordt toegevoegd aan de vlamoven en schoorsteen.
2	Spaar natuur in de Ooijpolder	Deel van het voormalige-Reomie terrein en agrarisch gebied van Staatsbosbeheer krijgen natuurbestemming (ca. 5 ha nieuwe natuur) en vastgoedontwikkeling alleen op voormalige Reomie-terrein.
3	Speulplek behouden	De woningen die gepland stonden op de Speulplek worden gerealiseerd op het voormalige Reomie-terrein waardoor de Speulplek behouden blijft.
4	Verkeersonstluiting via het bedrijventerrein is onveilig.	Oorspronkelijke ontsluiting aan de Erlecomsedam wordt opnieuw ingericht en afgevoerd op de Sint Hubertusweg.
5	Betaalbare appartementen voor mensen uit de Ooij	Ca. 40% van de woningen zijn appartementen in het sociale en vrije sector segment.
6	Zorg voor verbinding met het dorp	Door vanzelfsprekende langzaamverkeer routes (Ooijpad) wordt het dorp met haar nieuwe woonwijk verbonden.
7	Geef ruimte aan collectief particulier opdrachtgeverschap.	In het cultuurhistorisch ensemble met smidse, locomotiefloods en werkplaats komt een woongroep met 10 woningen, een atelier en werkplaats.
8	Draag bij aan het herstel van de Ooijse Graaf.	De Ooijsegraaft maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar middels een zachte overgang (groenbestemming – beekbegeleidend groen) naar de zuidelijk gelegen woningen dragen we bij aan mogelijk herstel van de Ooijse Graaf in de toekomst. Daarboven dragen we via de nieuwe natuur (zie onder punt 1) bij aan een robuuste verbinding tussen de Ooijse Graaf en omliggende natura2000.
9	Maak een natuurverbinding tussen de uiterwaarden (Bisonbaai) en de Ooijsegraaft.	Aan de noord- en oostzijde creëren we nieuwe natuur door grazersgebied te ontwikkelen die direct in verbinding staan (d.m.v. wildroosters) met de Bisonbaai en op de langere termijn haar aansluiting oost- en zuidwaarts met de Ooijse Graaf.
10	Maak de relatie tussen de cultuurhistorische relictten zichtbaar.	Het Ooijpad, dat door het plangebied slingert vormt een groene verbindingszone die het locoloodsensemble, de haaghut en de vlamoven/ schoorsteen met elkaar verbindt. Daarbij zijn er zichtlijnen gecreeerd naar de voormalige directiewoningen (buiten het plangebied).

Tabel | Top 10 wat is er gezegd en wat is er mee gedaan?

Vanuit ‘wonen en recreëren’ blijkt er veel draagvlak vanuit het dorp. We realiseren woningen met als doel de doorstroom op gang te krijgen voor met name starters en ouderen door toevoeging van specifiek kleinschalige grondgebonden (rij)woningen en appartementen,

waarvan een significant deel in het sociale en middeldure segment. Vanuit enkele omwonenden werden vragen gesteld bij de bouw van appartementen. We bouwen op enkele strategische plekken in het plan appartementengebouwen van 4 lagen hoog waarmee we de diversiteit aan woningtypes vergroten. Daarmee beantwoorden ook een lokale vraag, die we middels gerichte marketing vroeg in het verkoopproces willen benaderen. Maximaal 4 lagen zijn bovendien stedenbouwkundig goed te verantwoorden. Door bovendien de woningbouw op puur op het voormalige Reomie-terrein te enten, borgen we dat de omliggende percelen van Staatsbosbeheer en de gemeente (die ook onderdeel van het plangebied vormen) onbebouwd blijven. De Speulplek behouden blijft en natuur wordt toegevoegd. Daarnaast zetten we in op woonconcepten met een sterke mate van collectiviteit. Te denken valt aan bijvoorbeeld collectieve buitenruimtes, hofjeswoningen, gedeelde voorzieningen & services en 'community-building'. We vergeten de 'traditionele vraag' niet en maken ook rijwoningen met een privétuin, voldoende privacy en een individuele berging. Het stedenbouwkundig en landschappelijk concept is niet geschikt voor vrije kavels, wel faciliteren we een proeftuin voor een cooperatief woonproject (Ecoline) ter plaatse van het locoloods ensemble voor ca. 10 woningen en realiseren we enkele vrijstaande woningen in en rondom de terpranden. De woningen bouwen we bewust op de terpranden en ook in het lager gelegen deel aan de zuidzijde van het plan. Hierdoor maken we een zachtere overgang naar het dorp (geen onderscheid tussen de nieuwe wijk Ooij 'hoog' en het lager gelegen Ooij 'laag'). Door sterke verbindingen voor fietsers en wandelaars tussen het dorp en het plan vergroten we de onderlinge samenhang tussen de nieuwe wijk en het oude dorp. De Speulplek blijft behouden en voorziet in een belangrijke schakel tussen het dorp en de nieuwe buurt. Idee is het nieuwe pad ook op het dorpshart aan te laten sluiten. Met enkele belanghebbenden kijken we naar de invulling van kleinschalige voorzieningen zoals een museum voor de steenfabriek historie, kleinschalige horeca, maak-/werkplekken in het plan zonder dat deze functies gemotoriseerd verkeer aan trekken.



Figuur | Wat hebben we opgehaald met de ophaalavond 9 juni 2021?

Vanuit 'verkeer en parkeren' blijkt de zorg over de toename van verkeer en parkeerdruk. Enkele omwonenden pleitten eerder voor een ontsluiting via de oostzijde. We hadden diverse werksessies met bewoners van het Schoolpad en ondernemers aan De Bouwkamp. Vanuit verkeersveiligheid bleek de initiële ontsluiting via het bedrijventerrein niet de beste keuze (menging van bewoners met vrachtverkeer op het bedrijventerrein). Daarbij wordt het verkeer met de huidige ontsluiting snel afgevoerd op de Sint Hubertusweg, waardoor het verkeer richting Bisonbaai en Groenlanden en verder oostwaarts op de dijk niet significant zal toenemen. Hierdoor verkleinen we de verkeersoverlast voor de bewoners aan het Schoolpad en bedrijventerrein De Bouwkamp en belasten we bovendien de dorpskern niet met extra verkeer. Samen met het ambtelijk team zijn we zodoende gekomen tot een nieuwe auto-ontsluiting die via de Erlecomsedam op de St. Hubertusweg aan takt. Extra autoverkeer maakt volgens omwonenden aan de Hubertusweg een herinrichting van de Hubertusweg nog urgenter. Verkeersonderzoek toont aan dat de Erlecomsedam (het stuk tussen het plan en de St. Hubertusweg) en de St. Hubertusweg het extra verkeer goed aan kunnen. Bovendien is de gemeente de St. Hubertusweg verkeersveiliger aan het maken.

Hoe nu verder?

Wij concluderen op basis van de omgevingsdialoog dat er in de basis veel draagvlak is bij de belanghebbenden voor de planontwikkeling. Er is veel (lokale) vraag naar woningen. Het delicate omliggende landschap blijft behouden. Het plan is ambitieus en kwalitatief hoogwaardig. Aandacht en zorgvuldigheid in het vervolgtraject is met name nodig voor de verdere uitwerking van de 'cultuurhistorie' en 'verkeer en parkeren'.

Met onderliggend Definitief Ontwerp Integraal Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan voor De Ooij is de omgevingsdialoog zeker nog niet afgerond. Ongeacht de formele procedure voor de bestemmingsplanwijziging zullen wij de informele omgevingsdialoog continueren door intensieve betrekking van belanghebbenden.

Het Definitief Ontwerp Integraal Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan voor De Ooij vormt de onderlegger voor het Ontwerp Bestemmingsplan (OBP). Het OBP zal spoedig in procedure gaan. Als onderdeel van de formele procedure organiseren we nog een informatieavond voor het dorp en overige belanghebbenden op de planlocatie. Daarbij presenteren we het Definitief Ontwerp Integraal Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan voor De Ooij en het OBP.