

Gebiedsvisie Bemmeler – Haalderen

Verlag dialoogronde

Verlag van dialoogronde in februari en maart 2021 met de volgende belangengroepen:

- Bewonersvereniging Haalderen, wijkplatform Bemmeler Oost,
- Scholengemeenschap Overbetuwe College (OBC Bemmeler),
- LACO en sportverenigingen,
- Wooncorporatie Waardwonen en Rijn Waal Zorggroep
- Ontwikkellende partijen en makelaars

Het verlag is geen letterlijke weergave van de verschillende gevoerde dialogen maar een samenvattende weergave van de besproken punten per thema vanuit de verschillende belangengroepen. Daarbij zijn, daar waar het aan de orde is, de verschillende inzichten en visies vanuit de verschillende belangengroepen geduid.

Groen en water

Groenzone tussen Haalderen en Bemmeler:

- Wenselijk is het maken van een groene verbinding tussen de Bemmeler Waard en Park Lingezege via het zoekgebied van deze gebiedsvisie.
- Bij het doortrekken van de A15 zorgen voor zicht groen.
- Enerzijds wordt aangegeven (Haalderen) dat deze groenzone ecologisch/recreatief niet meer als zodanig bestaat. Met de komst van de nieuwe woonwijk (Hof van Klein Baal) en de Aldi is deze groene zone niet meer beleefbaar. Accepteren dat dit niet meer een groene corridor is. Het is een ideale woonlocatie.
- Anderzijds vanuit de Bemmeler kant wordt deze groenzone heel belangrijk gevonden, met name door de omwonenden. "Het weiland open houden is essentieel, staat ook in het KOM plan". Kernen niet aan elkaar laten groeien.
- Zorg voor een groen raamwerk met recreatieve verbindingen naar Park Lingezege, dijk en uiterwaarden en verbindingen naar Bemmeler en Haalderen
- Maak van de barrièrewerking van Van der Mondeweg, maar wellicht ook de milieuzone langs de hoogspanning, een kracht. Zet het bijv. in als robuuste groenblauwe zones langs weerszijden van de weg.
- Onderzoek een recreatieve verbinding tussen rand Bemmeler en lintbebouwing Van der Mondeweg.
- In plaats van de zone tussen Bemmeler-Haalderen te vergroenen kan beter worden gekeken naar de noordzijde. Ook voor groen/natuur compensatie.
- Aan de noordzijde van Haalderen is behoefte aan meer landschapselementen als bomenrijen, bosjes, struin- en wandelpaden, het is nu een eentonig, kaal en ontoegankelijk landschap. Wat in park Lingezege gebeurt, dat kan hier ook – diverser!
- Kans: Kolk van Haalderen ecologisch versterken. Groene wig is foerageergebied voor dieren vanuit de uiterwaarden. Stimuleer hier de biodiversiteit.

- Wadi's werken goed in dit gebied, pas dit toe.

Sport en recreatie

In de omgeving:

- Maak een ommetje Haaldersche Zeeg mogelijk, meer connectie met het Lingepad.
- Korte en prettige route richting uiterwaarden realiseren.
- Idee voor een wandelpad als grens tussen Haalderen en Bemmelse, maak een doorsteek naar de dijk; het Grenspad. Of maak de groene zone tussen Haalderen en Bemmelse toegankelijk met een struinp pad.
- Behoeft e aan meer klompenpaden, ommetjes, struinroutes. Maak een doorsteek tussen de Leidijk en het Haalderense bos.

Sportzone Haalderen, kansen voor sport en dorp:

- Er wordt gestreefd naar een open voetbal en sportclub met een combinatiegebouw voor sport en het dorps huis. Hier lopen gesprekken over. Er is behoefte aan een extra sportveld/trapveld voor jongeren. Behoud en herstructureer de sportvelden.
- Huidige dorps huis kan dan ruimte geven aan inbreiding van woningen in de kern. Hierover loopt een verkenning.
- Behoeft e aan meer activiteiten voor jongeren: bijvoorbeeld een pumptrack (skate baan) ergens in het gebied. Of ontwikkeling van een trimroute, bootcamproute vanuit de sportvelden.

Ontsluiting

De Provinciale Van der Mondeweg is een cruciaal onderdeel van de ontwikkelingen. Het is een beperkende factor, houd hier echt rekening mee.

- Weg is groot knelpunt, veel geluidsoverlast, onveilig en te druk. Verkeer loopt in de ochtend vast op de rotonde, deels door scholieren op de fiets.
 - Provincie onderzoekt een kruising met verkeerslichten.
 - Er loopt een proces of er een parallel weg langs de A15 komt, het Rijk zet dit niet door – de regio wil dit wel graag. De parallelweg haalt een deel van het verkeer weg van de Van der Mondeweg.
 - Er is al veel overlegd en bedacht door de Provincie – benut dit. En wijs de Provincie erop dat ze serieus naar verzoeken van bewoners moeten kijken.
-
- Ontsluiting Essenpas, discussie over 2^e ontsluiting van de wijk via de Meander of langs de huidige manege aan de Dijkstraat. Nodig voor noodgevallen? Enkele bewoners zijn hier fel op tegen, ze wonen nu aan een rustige woonstraat.
 - Bewoners van Bemmelse willen graag de ontsluiting van De Heister op de Papenstraat behouden, niet via het Drieske – te druk.
 - Recreatie in de uiterwaard, de ontsluiting van de steenfabrieken is gevaarlijk.

- Fietsverbinding: mogelijk komt er een snelfietspad langs de A15, dit wordt dan door forenzen vanuit Bommel bereikt via de Van der Mondeweg richting Klein Baal. Let op, het is nu al te druk. Houdt rekening met 2 soorten fietsers: scholieren en forenzen.
- Denk aan goede verbinding voor woon-werk met 'snelle' fiets' naar Nijmegen-Arnhem. Aansluitingen op snelfietsroutes en 'gasvrije' dijk
- Zorg voor recreatieve routes voor fietsers en wandelaars plus een goede verbinding naar het centrum van Bommel.

Wonen

Bewonersvereniging Haalderen:

- Het gebied langs Klein Baal, oud tuinbouwgebied een goede bouwzone. Breidt hier de woonwijk verder uit. Niet te dicht bouwen.
- Locatie rond Bouwcommissie aan de vd Mondeweg is ook een goede bouwzone.
- Richting het zuiden en oosten van Haalderen is minder gewenst.
- Realiseer voldoende woningen voor starters, senioren en alternatieve woningen als CPO, tijdelijk wonen. Tiny house is waarschijnlijk niet veel vraag naar.
- Zoekgebied woningen rond OBC is logische keuze.

Wijkplatform Bommel Oost:

- Algemeen: Waar komt de onderbouwing van de hoeveelheid en keuze van het zoekgebied vandaan? Hoe is dit proces tot stand gekomen, achtergrond meer toelichten. Vooral de ontwikkeling rond het OBC Bommel.
- Het stukje groen tussen Bommel en Haalderen is voor de omwonenden zeer waardevol, maar ook voor de omgeving; Haalderen en Bommel hebben een eigen identiteit, respecteer dit en laat het niet aan elkaar groeien.
- Houdt rekening met de filosofie van de Essenpas. In de tijd van de bouw van de Essenpas werd dit gezien als de nieuwe dorpsrand. De bebouwing, grenzend aan het landelijk gebied, is maximaal 10 meter hoog (4 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte) en ligt met de achterkant naar het landschap.

Rijn Waal Zorggroep:

- Nieuwe locatie ontwikkelen in Bommel. Nu in centrum, maar gebouw voldoet niet meer. Zoekgebied bij voorkeur aan Bommelse zijde. Mogelijk rondom OBC, prettig en levendig gebied voor de bewoners of de locatie van de manege aan de Dijkstraat.
- Bewoners moeten per rolstoel snel naar de kern van het dorp kunnen.
- Oude gebouw in centrum kan verbouwd worden tot 35 appartementen voor jongeren en/ of ouderen.
- Open naar de buurt, onderdeel van buurt met verschillende volumes
- Inclusief wonen, diversiteit aan bewoners, meer-minder zorg, rolstoel gebonden en lopend. Streven naar zo lang mogelijk samenwonen voor bewoners.
- Bouw flexibel, zodat deze zorgappartementen later ook reguliere woningen kunnen worden.

Waardwonen:

- Niet te veel laten beïnvloeden door de genoemde aantallen voor woningen, kijk wat passend is, als er meer past dan meer bouwen. Het onderzoek van Companen geeft de opgaven voor woningbouw aan, waarin aangegeven wordt liever iets meer dan minder bouwen.
- De woonvraag is vooral groot in Bommel, moet er dan wel gebouwd worden rondom Haalderen? Door de Essenpas is Bommel en Haalderen in feite al aan elkaar gegroeid, het voelt als één gebied. De grens van Haalderen/Bommel ligt gevoelig, Essenpas was Haalderens grondgebied.
- Haalderen heeft maar enkele voorzieningen, de Bommelse zijde is aantrekkelijker wonen.
- Zoekgebied rondom locatie De Ward toevoegen – deze manege en autogarage is niet passend in dit gebied, wonen zou hier goed passen. De kerk in Haalderen staat leeg > woonlocatie?
- Pas op met gestapelde zorg of hoogbouw, dit tast de dorps uitstraling in dit gebied aan.
- Opgave Waardwonen voor Bommel: 55- 60 wooneenheden, met name voor 1-2 persoons huishoudens (oppervlakte van ca. 80-90 m²). Als er sprake is van toevoegen grondgebonden 1 gezinswoningen is de grootte ca. 100 tot max 120 m².
- Geen directe vraag naar Knarrenhof (gemeenschappelijke woonvorm zoals een hof of kleinschalig appartementencomplex voor ouderen), maar hier zal zeker animo voor zijn als hier ruimte aan wordt gegeven. Geen vraag naar tinyhouses.
- Er liggen prestatieafspraken met gemeente voor 50 tijdelijke woningen in Lingewaard. Ook dit gebied is zoekgebied voor een locatie waar (rekening houdend met faseringen) voor ca. 15 jaar een tiental tijdelijke woningen kunnen komen.

Ontwikkende partijen en makelaars:

- Bouw voor verschillende doelgroepen. Focus niet alleen op starters en senioren. Er is doorstroom nodig vanuit de verschillende doelgroepen dus zorg ook voor 2-1 kap en vrijstaande woningen.
- Behoeft aan appartementen is er. Kijk of dit eventueel aan Haalderense zijde ontwikkeld kan worden. Zorg wel voor een bijzonder woonmilieu. Maak gebruik van vergezichten richting landschap van Park Lingezege.
- Onderzoek de mogelijkheden voor het maken van accent en/of bijzonder wonen in buurt van Haalderen, zet Haalderen daarmee meer op de kaart.
- Zorg voor flexibiliteit in bestemmingsplannen zodat wanneer markt wijzigt je daar flexibel op in kan spelen
- Geef ruimte voor 'experiment' wonen voor bijv. meerdere generatiewoningen, knarrenhof, patiowoningen. Geef ruimte aan particuliere initiatieven.
- Mensen komen naar Bommel voor de ruimte: tuinen hoeven niet groot maar ruimtebeleving van groene ruime omgeving

Duurzaamheid

- Zorg voor een duurzame wijk en een mooie groene entree van het dorp Haalderen.
- Als er windmolens komen langs de Haalderensche Zeeg, geeft dat geen overlast voor de nieuwbouw? Gemeente gaat dit nader onderzoeken.

School en sportzone

Als vervolg op de massastudie voor het OBC DE Heister, is er een gewijzigde notitie met uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling opgesteld.

Belangrijkste wijzigingen:

- 1 sporthal met kantine, i.p.v. 3 gymzalen. Geen tijdelijke sporthal plaatsen, vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.
- 10-14 onderwijs(junior college) komt hier vooralsnog niet.
- Nieuwbouw OBC naast gebouw Essenpas positioneren.
- De huidige waterberging moet deels verplaatst worden door het situeren van de nieuwbouw direct naast de huidige bebouwing van de Heister.

Campus sfeer:

- Campus idee proberen te behouden. Ook al worden de gebouwen meer geschakelde volumes.
- Groene parkachtige sfeer creëren, in dit gebied een 'unique sellingpoint'.
- Wandelingen over campus, park versterken. Natuurlijke afscheidingen toepassen, groen en water.
- Voldoende pauze en chillplekken op de campus, zodat de leerlingen niet de omliggende wijk in gaan. De school wil overlast voor de burens zo veel mogelijk voorkomen. Mogelijk met een natuurlijke scheiding als water de leerlingen op het terrein houden.
- Campus heeft open uitstraling, publiek toegankelijk, sport en onderwijs locaties lopen in elkaar over. Hiervoor zouden de hekken rondom de atletiekbaan moeten verdwijnen. Dilemma voor sportverenigingen, ze begrijpen het idee – maar er is veel diefstal en vandalisme.
- Geen overdekte fietsenstalling, te massaal – voorkeur voor verdiept aanleggen.
- Bij de nieuwbouw wordt gestreefd naar een Energie Neutraal Gebouw en duurzaam ingerichte buitenruimte.

Sport en recreatie:

- Spelen en bewegen faciliteren voor alle leeftijden, kans om beweeglint te realiseren op campus. Behoefte aan buitensport is groot in dit gebied.
- Trapveldje wordt niet door school gebruikt > park of wonen zoekgebied?
- Onderzoeken welke sportverenigingen zich hier willen vestigen, veel organisaties zijn zoekende. Bijvoorbeeld een beachvolleybal veld hier realiseren. Afstemmen met sportorganisaties Bemmelen en Haalderen.
- Capaciteit atletiekbaan is vol; vraag is groot. School benut de locatie overdag.

Parkeren en ontsluiting:

- Parkeerplaatsen aan begin van de weg behouden voor de bezoekers van het LACO en sportverenigingen. Vooral tijdens zwemles is het erg druk, als de school nog open is/events heeft is dit een groot knelpunt.
- Parkeerplaatsen aan noordzijde school nabij het water worden veel gebruikt door OBC.
- Mogelijk is er een combinatie te maken van parkeren voor de school en de buurt. Tegemoetkoming aan de buurt waar de parkeerdruk hoog is. Dit lijkt nog niet zo eenvoudig, er zijn relatief veel avondactiviteiten op school > verder uitzoeken.
- Mogelijkheid voor dubbelgebruik parkeren voor de buurt. Zorg voor goede doorsteek met voldoende verlichting.
- Op dit moment zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de school, uitzondering bij open dag.
- Meer parkeerplaatsen nodig als er een sporthal komt.
- Goede parkeeroplossingen in woonbuurten blijft nodig. We zien hier nog geen echte verschuiving naar deelauto's of minder autogebruik. Streven is dit wel te stimuleren.
- Aandacht voor veilig naar school fietsen, de rotonde is gevaarlijk. Voorkeur om op het terrein de auto's en fietsers te scheiden. Verschillende toegangen voor fietsers tot het terrein om drukte te verdelen (eerder oversteken vanaf Van der Mondeweg, ontlast kruispunt).
- Kiss + ride zone toepassen + draailus voor de bus.
- Uitrit Papenstraat voor woningen langs De Heister wordt mogelijk opgeheven – dan ontsluiting over de campus. Liever niet, creëert extra drukte!

Overig:

- Onduidelijkheid waar de uitgangspunten vandaan komen voor de massastudie. Behoud sportvelden en hoogspanningsleiding, waarom staat dit niet ter discussie?
- Kan de hoogspanningsleiding niet vervallen? > Uitzoeken wat hier speelt. Dat geeft eventueel meer mogelijkheden voor de school, sport en woningbouw.
- Let op veiligheid in deze zone, er gebeuren nu schimmige dingen.