

Verslag bijeenkomst woningbouw 't Hoge Veld Okkenbroek

Op 10 november 2022 organiseerde de gemeente een bijeenkomst in Ons Centrum in Okkenbroek over woningbouw op de locatie 't Hoge Veld. Tijdens de avond presenteerde de gemeente aan drie tafels:

- 3 schetsen om daarover het gesprek te voeren (bijlagen bij dit verslag):
 - o de 1e schets bestond uit een verkaveling met drie 2 onder 1 kap woningen zoals mogelijk vanuit bestemmingsplan. Deze optie valt af omdat deze niet past binnen de opgave uit de routekaart;
 - o de 2e schets bestond uit een rijtje van 9 starterswoningen (prijs/oppervlakte). Deze verkaveling is minder passend binnen de dorps opzet. De vraag is of dat in Okkenbroek gedeeld wordt;
 - o de 3e schets heeft een erfachtige opzet met 2 gebouwen waarin het mogelijk is om 10 woningen te realiseren. De inpassing van het parkeren en de inpassing van het erf op een landschappelijke wijze lijkt meer passend op deze locatie.
- referentiebeelden van mogelijke type woningen;
- voorstellen voor de verkeersontsluiting, het parkeren en de openbare ruimte.

Aan deze drie thematafels konden de bewoners in gesprek met medewerkers van de gemeente en reageren op de schetsontwerpen. De avond werd bezocht door diverse belangstellenden zoals geïnteresseerde jongeren die op zoek zijn naar een woning en omwonenden.

Een samenvatting van de reacties is opgenomen in dit verslag. De gemeente neemt de reacties mee bij de nadere uitwerking van deze locatie. Deze nadere uitwerking wordt besproken met het dorp en uiteindelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Opbrengst tafel 1. Stedenbouw & landschap

Over het algemeen was er overeenstemming dat schets 3 de meest passende opzet zou zijn voor een ontwikkeling op deze locatie. Daarnaast merkten bewoners het volgende op:

- Gefaseerde realisatie/ontwikkeling van de woningen mogelijk?
- Kan het project worden geknipt in twee delen?
- Kunnen de gronden worden uitgegeven in erfpacht?
- Het is belangrijk om te bouwen voor verschillende leeftijden.
- Een verkeersontsluiting vanaf Oerdijk is beter met het oog op toekomstige ontwikkeling aan de Oerdijk, ten westen van Oerdijk 198A.
- Het is wenselijk een groenstrook/ groene erfafscheiding aan te leggen aan de achterzijde van de Oerdijk (nader te bepalen in overleg met de aangrenzende bewoners)
- Een bewoner wil graag een stukje grond erbij naast zijn schuur (naam bekend bij gemeente).
- De voorkeur gaat uit een verkaveling met twee losse rijtjes.
- Alternatieve verkaveling voor deze locatie gemaakt door bewoners uit Okkenbroek

Opbrengst tafel 2. Referenties woningen en prijzen + CPO

- De verwachtingen van de aanwezigen van de referentiebeelden waren in lijn met het beeld dat vanuit de gemeente geschetst wordt. De getoonde referenties spraken aan.
- De omwonenden zijn over het algemeen tevreden met het kwaliteitsniveau en de grootte van de getoonde woningen. De getoonde woningen betroffen grondgebonden rijwoningen (starterswoningen) van 60-100 m2 gebruiksovervlak met 1 slaapkamer die in een brandbreedte van €250.000 - €300.00 v.o.n. realiseerbaar zijn.
- Als uitgangspunt werd vaak benadrukt dat de identiteit en het dorps karakter het belangrijkste zijn. Hoogbouw in de vorm van appartementen zijn niet gewenst.
- Men vindt het belangrijk dat de woningen niet uitsluitend voor starters worden gebouwd, maar ook voor bijvoorbeeld ouderen. Dan ontstaat er mogelijk ook meer draagkracht en tevens doorstroming, zo werd aangegeven.
- Starters uit Okkenbroek zoeken bij voorkeur naar een woning in het dorp, of anders naar omliggende dorpen.

- De prijscategorieën en de financierbaarheid van de starterswoningen die mogelijk gerealiseerd kunnen worden is een heikel punt. De starters die aanwezig waren, waren 20 tot 25-jarigen en zijn net begonnen met werken. Zij gaven aan buiten de boot te vallen als gevolg van de huidige marktomstandigheden. Met één inkomen is het voor hen lastig, al dan niet onmogelijk om zonder spaargeld of financiële hulp van bijvoorbeeld ouders een starterswoning te financieren.
- Over het oprichten van een CPO-groep werd ook aangegeven dat het financieel lastig is om een CPO-groep te vormen. Geïnteresseerden willen wel graag zo snel mogelijk starten, maar begeleiding vanuit de gemeente is daarbij wenselijk. Er is nu nog geen CPO-groep in Okkenbroek in beeld. De gemeente roept CPO-groepen op zich te melden bij de gemeente. Dan weet de gemeente of er daadwerkelijk interesse in CPO-bouw bestaat.

Opbrengst tafel 3. Verkeer & Ontsluiting

- Meerdere keren komt ter sprake dat de huidige wegbreedte van Het Hoge Veld te smal is om de woningbouwlocatie te ontsluiten.
- Men vindt dat minimaal twee ontsluitingswegen noodzakelijk zijn vanwege toegankelijkheid hulpdiensten, brandweer en ambulance.
- Alle verkeer komt uit Deventer: Dan is dit een omweg t.o.v. ontsluiten via Oerdijk.
- Wordt in het kader van veiligheid de situatie IJssel de Schepperstraat en Oerdijk aangepast?
- Soms wordt er met zwaar verkeer door de straten gereden, het verkeer moet dan geregeld worden omdat de straten smal zijn.
- De ontsluitingsweg gaat over eigen weg van 't Hoge Veld.
- Er zijn al veel verkeersbewegingen in IJssel de Schepperstraat.
- De aansluiting ter hoogte van de IJssel de Schepperstraat is onoverzichtelijk door parkerend verkeer. Opheffen vindt men niet wenselijk want de parkeersituatie is al krap.
- Hier ontsluiten veroorzaakt remmend en optrekkend verkeer bij de woningen op de Oerdijk.