



't Hof van Klein Baal te Haalderen

NOTULEN Informatieavond nieuwbouwplan 't Hof van Klein Baal

29 maart 2021 met omwonenden (vooraf aangemeld), Haalderen Leeft, gemeente Lingewaard, Buro Waalbrug en Jansen Bouwontwikkeling B.V.

VERKEER

Gemeente: er is door de gemeente een gespecialiseerd adviesbureau ingeschakeld om de verkeerssituatie rondom het plangebied in kaart te brengen. Daarvoor zullen zij ook contact opnemen met Haalderen Leeft, gemeente Lingewaard en de Provincie Gelderland (eigenaar Van der Mondeweg N839). Het adviesbureau inventariseert de verkeerssituatie en de zorgen van omwonenden en belanghebbenden en stelt voor welke eventuele oplossing(en) er mogelijk zijn op deze locatie.

Omwonenden van het plangebied geven aan dat er meerdere zorgen spelen:

- De Van der Mondeweg is erg druk en dat levert nu al problemen op om vanuit de Lage Zandsestraat op de Van der Mondeweg in te voegen. Er zijn zorgen dat dit toeneemt vanwege dit woningbouwproject.
- Er is geen veilige fiets- en voetgangersoversteek ter hoogte van de Lage Zandsestraat. Er fietsen veel scholieren tussen Haalderen en Bemmelen, die niet veilig over kunnen steken.
- Een veilige oversteek ter hoogte van de Aldi ontbreekt nu.
- De Lage Zandsestraat wordt als smal ervaren en ter hoogte van het voormalig kassencomplex bevindt zich een versmalling in de weg. Auto's kunnen elkaar nog net passeren, maar vrachtwagens nauwelijks. Er is regelmatig vrachtwagenverkeer vanwege de duivenvereniging, de loods met campers en voorheen de kwekerij. Deze rijden de kanten van de weg kapot. Er wordt ook aandacht gevraagd voor parkeren aan de Lage Zandsestraat.
- Komt er een fiets-/wanderverbinding tussen de Lage Zandsestraat en de Van der Mondeweg? En ook langs het plangebied, parallel aan de Lage Zandsestraat?
- Waarom is er een dubbele ontsluiting van het nieuwbouwplan opgenomen?
- Waarom is de ontsluiting van het nieuwbouwplan niet in het verlengde van Klein Baal?

Reactie:

- Zoals aangegeven zal de verkeerssituatie in kaart worden gebracht en indien nodig worden passende oplossingen voorgesteld. Er zijn landelijke richtlijnen vanuit CROW betreffende de maatvoering en de eisen die gesteld worden aan wegen, deze worden meegenomen. Er wordt daarbij gekeken of de Lage Zandsestraat voldoet en wat mogelijke oplossingen kunnen zijn voor verbetering van het kruispunt.
- Een smalle weg (Lage Zandsestraat) is niet direct negatief, het zorgt ook voor lage snelheden en dat is dus veiliger.
- Er komt een extra fiets-/wanderverbinding tussen de Lage Zandsestraat en de Van der Mondeweg, deze ligt aan de noordwestkant van het plangebied. Aan de noordoost- en oostkant van het plangebied komt ook een trottoir los van de Lage Zandsestraat te liggen.



- Dit is praktisch voor de veiligheidsdiensten. Indien een van de wegen c.q. kruispunten geblokkeerd zou zijn, kunnen hulpdiensten toch ter plaatse komen.
- De Lage Zandsestraat vormt een doorgaande route vanuit de Van der Mondeweg naar het buitengebied. Het is niet gewenst een gelijkwaardige kruising voor autoverkeer te maken ter hoogte van, de doodlopende weg, Klein Baal.

GROENE INRICHTING

Omwonenden van het plangebied stellen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Belangrijk om afwatering vanuit de Katwijk in acht te nemen, die komt namelijk uit in de sloot/greppel aan de noordkant van het plangebied, langs de Lage Zandsestraat.
- Waar komen speelplekken voor kinderen?
- Is er al bekend wat voor groeninrichting er komt?
- Komt er een bruggetje ter hoogte van het nieuwe fietspad, aan de noordkant van het plangebied?

Reactie:

- De afwatering van Katwijk wordt gewaarborgd. Er is aan de kant van de Van der Mondeweg ook ruimte voor een wadi. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking.
- Midden in het plangebied is een ononderbroken groenstrook die geschikt is voor een speelplek voor kleinere kinderen. In de groenstrook aan de zuidkant van het plangebied is eventueel ook nog ruimte voor een speelplek, maar wel op enige afstand van de Van der Mondeweg vanwege de veiligheid. Ook hiervoor is verdere uitwerking nodig en dit zal nader met de gemeente worden afgestemd.
- Het is nog niet bekend welke groeninrichting er precies komt, dit wordt ook nog verder uitgewerkt in een vervolgfase van het proces. Dit zal in overleg gaan met de gemeente. Er wordt gekeken naar de wensen, hoe om te gaan met onderhoud en welke gebiedseigen soorten bijdragen aan een hoge biodiversiteit.
- Een bruggetje of duiker zijn beide mogelijk, dit zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.

WONINGBOUWPROGRAMMA

Omwonenden van het plangebied stellen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vanuit Haalderen Leeft streeft men naar woningen voor starters, die dus betaalbaar zijn. In welke prijscategorie gaan deze woningen vallen?

Reactie:

- Er is afgesproken dat ten minste 50% van de woningen betaalbaar is, zowel huur- als koopwoningen. Voor koopwoningen wordt de NHG-grens in acht genomen. Hierbij wordt aangesloten bij de afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen om tenminste 50% van



het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

- Uit de vragenlijst blijkt inderdaad dat er veel vraag is naar starterswoningen, maar ook naar seniorenwoningen en twee-onder-één kapwoningen.
- Een gevarieerd plan zorgt in heel Haalderen en gemeente Lingewaard voor doorstroom. Mensen laten daarbij starterswoningen of sociale woningen achter en schuiven door.

Hoe nu verder?

De resultaten van de vragenlijst en deze informatieavond worden gepubliceerd op de website www.hofvankleinbaal.nl. Via deze website wordt, bij 'planning', kenbaar gemaakt wanneer welke ontwikkeling in het proces plaatsvindt. Ondertussen praten de gemeente en Jansen Bouwontwikkeling verder over en de nadere uitwerking van *'t Hof van Klein Baal*.