

Ruimtelijk ontwikkelperspectief Ottoland



1 INLEIDING

1.1 Doel

Het doel is om samenhang te creëren tussen de verschillende inhoudelijke opgaven en initiatieven die in Ottoland bekend zijn of een perspectief te bieden voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. De samenhang en fasering tussen de reeds bekende en toekomstige woningbouwlocaties dienen op elkaar afgestemd te zijn zonder daarbij de consequenties voor de overige onderwerpen (voorzieningen en buitenruimte) uit het oog te verliezen. Woningbouw is noodzakelijk om de toekomstbestendigheid van de lokale voorzieningen te waarborgen, het betreft hierbij de instandhouding van de basisschool en de toekomst van het dorps huis. Voor de toekomstig van het dorps huis wordt in overleg met belanghebbenden en de inwoners van Ottoland, onder begeleiding van deskundig adviesbureau Synarchis, een aantal scenario's onderzocht. Het is belangrijk dat het ruimtelijk ontwikkelperspectief voldoende ruimte biedt aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven om de leefbaarheid van Ottoland te behouden en versterken.

1.2 Aanpak en participatie

De bestaande initiatieven, behoeften en vraagstukken worden geïnventariseerd waarbij verschillende vakdisciplines vanuit de expertise hun reacties geven. Daarnaast worden er sinds 2014 door de klankbordgroep Ottoland verschillende dorpsavonden georganiseerd waarvan de resultaten zijn verwoord in de Dorpsagenda Ottoland "Samen investeren in een leefbaar Ottoland". In de dorpsagenda zijn kansen, aandachtspunten en actiepunten samengevoegd tot de onderwerpen woningbouw, het dorps huis, verenigingsleven en zorg & veiligheid. Voorkomen moet worden dat bewoners, organisaties of bedrijven onvoldoende worden betrokken bij het opstellen van het ruimtelijke ontwikkelperspectief.

De betrokkenheid van bewoners, organisaties en / of bedrijven bij deze hoofdpogaven is van groot belang. Voor het ruimtelijk ontwikkelperspectief leent zich goed voor co-creatie waarbij de inbreng van inwoners en belanghebbenden tijdens twee inloophiddagen/-avonden wordt opgehaald en vertaald in het ontwikkelperspectief. Er is dan ook dankbaar gebruik gemaakt van de inbreng van inwoners en belanghebbenden tijdens twee inloopbijeenkomsten, de klankbordgroep Ottoland en de Stichting Dorps huis Ottoland. De inbreng is verwerkt in het voorliggende ROP. Tijdens de eerste bijeenkomst op 11 juli 2018 is duidelijk aangegeven wat de bestaande initiatieven zijn, wat bewoners vinden van het dorps huis en wat de ervaringen zijn met betrekking tot verkeersveiligheid. Resultaten van de eerste inloopbijeenkomst zijn op 18 september 2018, tijdens een 2^e inloopbijeenkomst met de belangstellenden nogmaals gesondeerd en bediscussieerd. Tussentijds heeft er overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep en stichting Dorps huis om de opgehaalde informatie en gedachte verder uit te werken. Na de eerste bijeenkomst is de website www.molenwaardkernprogramma.nl actief ingezet in de communicatie met de bewoners. Alle informatie over het ontwikkelingsperspectief kan op deze site interactief worden teruggevonden. Tijdens de 2^e inloopbijeenkomst is gebleken dat er in ruime mate van deze website gebruik is gemaakt. Deze aanpak heeft geleid tot een helder beeld van de meningen en verwachtingen van de inwoners van Ottoland.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zetten we de opgaven voor Ottoland uiteen. De daarbij bedachte oplossingsrichtingen staan geformuleerd in hoofdstuk 3. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 4 vatten we het resultaat samen en benoemen we de vervolgacties.

2 DE OPGAVEN

2.1 Woningbouw

In de kern Ottoland zijn in een lange periode weinig woningen gebouwd. Particulier initiatief daarvoor ontbrak ondanks de aanwezige behoefte aan woningbouw. Woningbouw is noodzakelijk om de toekomstbestendigheid van de lokale voorzieningen te waarborgen, het betreft hierbij de instandhouding van de basisschool en de toekomst van het dorpshuis. Momenteel zijn er verschillende particuliere initiatieven bekend waarbij de onderlinge afstemming in tijd en typologie, nader bekeken moeten worden in relatie tot de opgaven.

Vanuit het Meerjaren Perspectief Wonen (2017) is bepaald dat de vraag in de kern leidend is. In de uitwerking van het Meerjaren Perspectief Wonen is voor Ottoland een woonbehoefte berekend van 50 tot 80 woningen in de periode 2015-2030. De doelgroepen zijn: starters, doorstromers en senioren. Het typen woningen wat daarbij hoort betreffen rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en appartementen, allen in de koopsector.

2.2 Buitenruimte

2.2.1 Verkeersveiligheid

Vanuit de Dorpsagenda Ottoland “Samen investeren in een leefbaar Ottoland” zijn er in het kader van de verkeersveiligheid een aantal gedachten opgesomd om de verkeersveiligheid nader te onderzoeken. Hierbij zijn de verschillende snelheidsregimes in combinatie met de drie bebouwde kernen een onduidelijke situatie voor de weggebruiker. Daarnaast zijn de snelheden te hoog van autoverkeer en landbouwverkeer, tijdens de spitsuren is er veel overlast van sluipverkeer en er zijn zorgen voor de veiligheid van de fietsers.

2.2.2 Buitenruimte

Bij woningbouwontwikkelingen dient er aandacht besteed te worden aan de inrichting van de openbare ruimte. Met name de verkeersaantrekkende werking met gevolgen voor het bestaande tracé en het parkeren op eigen terrein van een ontwikkellocatie zijn zorgpunten. Vanuit de gemeente wordt er aandacht gevraagd aan verschillende aspecten in de buitenruimte vanuit verkeer, parkeren maar ook voor water, bodemzetting, openbaar/privé groen in combinatie met klimaatadaptie en hitte stres.

2.3 Het Dorpshuis

Over het dorpshuis Ottoland wordt al jaren gesproken. Er is behoefte aan vernieuwing, aan een dorpshuisfunctie die past bij de behoefte van de inwoners welke tevens toekomstbestendig is. Voor de toekomstig van het dorpshuis wordt in overleg met belanghebbenden en de inwoners van Ottoland, onder begeleiding van deskundig adviesbureau Synarchis, een aantal scenario's onderzocht. De volgende scenario's worden, in overleg met Stichting Dorpshuis Ottoland, de huidige exploitant, de klankbordgroep en de inwoners van Ottoland, onderzocht:

1. Basis scenario: instandhouding van het huidige dorpshuis met de gewenste maatschappelijke functie en met een sluitende exploitatie.
2. Plus scenario: het aanpassen, uitbreiden en/of vernieuwen van de functies van het huidige dorpshuis met een sluitende exploitatie.
3. Alternatief scenario: ontwikkeling van een dorpshuis met de gewenste maatschappelijke functie en met een sluitende exploitatie op de huidige locatie (aanpassing bestaande dorpshuis) of op een nieuwe locatie.

De opgave is dat er een advies/oplossing in co-creatie met als doel een toekomstbestendige dorpshuisfunctie met gezonde exploitatie, op een geschikte locatie en in een geschikte vorm.

3 AFWEGING PER OPGAVE

3.1 Woningbouw

3.1.1 Ruimtelijke kwaliteit: Molenwaards Kookboek (2016)

Bij de beoordeling of woningbouwinitiatieven passend zijn voor Ottoland, wordt gekeken naar de locatie specifieke eigenschappen en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gebiedsanalyse conform het Handboek ruimtelijke kwaliteit Het Kookboek, dient er rekening gehouden te worden met het slagenlandschap, doorzichten, de bebouwingsmassa, aansluiting bij bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hierbij geldt voor Ottoland dat de woningbouw niet de wetering aan de noordzijde dient de overschrijven, aan de zuidzijde dient aansluiting gezocht te worden bij de huidige bebouwing en het landschap in het “oog” van Ottoland dient vrij van bebouwing te blijven. In het bebouwingslint wordt vooral gedacht aan de thematiek van boerenerven.

3.1.2 Bestaande initiatieven

Voorafgaand aan het proces om te komen tot een ruimtelijk ontwikkelperspectief, zijn er vier initiatieven bekend waarop de gemeen in principe, onder voorwaarden, medewerking heeft verleend. Dit betreffen:

- Plan het Hooge Huys, B 32-36 circa 11 woningen
- Plan Notehoeve, A 81 circa 18 woningen
- Plan De Hoef, A 118-120 circa 12 woningen (nog in ontwikkeling)
- Plan Zorgboerderij, A 80 zorgwoningen met dagbesteding en winkelvoorziening

3.1.3 Uitkomsten inloopbijeenkomsten

Er is in algemene zin een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen en seniorenwoningen, waaronder tevens voor eenpersoonshuishoudens. Inwoners van Ottoland willen in Ottoland kunnen wonen en blijven wonen waarbij nieuwe woningen tevens zorgen dat de voorzieningen (school en dorps huis) in tact kunnen blijven. Puntsgewijs worden de aandachtspunten vanuit de inwoners opgesomd met daarbij de stappen die vervolgens gezet zijn:

- *Verkooprijzen:* Er is angst dat de bestaande initiatieven niet voorzien in betaalbare starterswoningen. De gemeente heeft inmiddels met initiatiefnemers gesproken hierover, een indicatie van de verkooprijzen zal vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers zodat er daadwerkelijk gebouwd wordt voor starters.
- *Plan De Hoef:* Vanuit meerdere inwoners is, ondanks de grote interesse van gegadigden voor woningen, aangegeven dat zij deze locatie zie als landelijk lint buiten de bestaande kernen. Deze mening wordt gedeeld vanuit ruimtelijk oogpunt en door de provincie Zuid-Holland. De locatie kan wel worden gewijzigd ten behoeve van een klein aantal woningen maar het moet niet de aanzet zijn tot het realiseren van een woonbuurt/-wijk tussen twee kernen van Ottoland in. De invulling van dit plan wordt nader afgestemd.
- *Alternatieve uitbreidingslocatie:* Vanuit meerdere inwoners is aangegeven dat zij verdichting van het landelijk bebouwingslint zien als aantasting van het karakteristieke lint. Alternatief is om ten noorden van de “oude nieuwbouw” en het dorps huis een locatie aan te wijzen als uitbreidingslocatie.

3.1.3 Afweging alternatieve uitbreidingslocatie

Het genoemde alternatief vraagt om een heroverweging van de zoeklocaties waar de woonbehoefte in Ottoland dient plaats te vinden. Het van een mogelijke uitbreidingslocatie ten noorden van de “oude nieuwbouw” en het dorps huis vraagt om een integrale afweging waarbij de rol van de gemeente tevens wijzigt van ‘faciliteren’ naar ‘ontwikkelen’. Het standpunt is faciliterend omdat

Ottoland een woonkern is waarbij particuliere initiatieven worden gefaciliteerd welke passen binnen de lokale woonbehoefte. Indien er voldoende nut en noodzaak is om als gemeente plannen te ontwikkelen, kan van dit standpunt afgeweken worden.

Gezien de bestaande initiatieven, waarin wordt voorzien in voldoende woningen voor de komende jaren, is het de vraag of er na 10 jaar nog een dergelijke woonbehoefte is om de alternatieve locatie te ontwikkelen voor een nader te bepalen aantal woningen. Daarnaast is de alternatieve uitbreidingslocatie landschappelijk gezien niet wenselijk. De wetering aan de noordzijde van de kern is een harde landschappelijke grens voor stedelijke ontwikkelingen welke voorzien in woningbouw. Dit standpunt is tevens opgenomen in het provinciaal ruimtelijk beleid waarin de locatie is bestempeld als beschermingscategorie ten behoeve van waardevol ecologisch landschap. Op dit moment is er voldoende particulier initiatief om in de woonbehoefte te voorzien en er is voldoende fysieke ruimte aanwezig binnen of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied.

3.1.5 Nieuwe initiatieven

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is het van belang dat de woningbouwplannen voorzien in de woonbehoefte, kwantitatief en kwalitatief. Hierbij ligt de nadruk op en in aansluiting op het bestaand bebouwd/stedelijk gebied van Ottoland. Deze contour van bestaand bebouwd/stedelijk gebied ligt ongeveer gelijk met de begrenzingen van de verschillende bebouwde kommen. De tussenliggende bebouwde linten kenmerken zich door lintbebouwing, agrarische bedrijvigheid en open doorzichten richting het landschap. Daarnaast is het “oog” van Ottoland, landschappelijk gezien een waardevol terrein wat niet voor ontwikkelingen in aanmerking komt.

3.2 Buitenruimte

3.2.1 Verkeersveiligheid

Ottoland is een bijzondere kern omdat ze bestaat uit drie bebouwde kommen. Met als gevolg dat de maximale snelheid op dezelfde weg vaak wisselt. De wens bij de Ottolandse is dat de snelheidsregimes op elkaar worden afgestemd om zo duidelijkheid te creëren. Zij ervaren ook dat het druk is in Ottoland. Omdat verkeer net water is, merken bewoners dat als de Rijksweg A15 vast staat, waardoor ook de provinciale wegen vol komen te staan (het hoge kruispunt), de automobilisten vervolgens door de kern Ottoland rijden. Met ‘een zekere snelheid’ omdat ze tijd willen (terug)winnen. Dat komt de verkeersveiligheid op de redelijk smalle wegen tijdens de spitsuren met fietsers (schoolgaande kinderen), tractoren en voetgangers niet ten goede. Al deze punten worden genoemd omdat het nadelig is voor de verkeersveiligheid en te benadrukken dat vervolgactie hierop gewenst is.

Verkeerskundig gelden er richtlijnen en eisen aan weginrichtingen om te kunnen handhaven en de verkeersgebruiker ook tot een maximum snelheid te dwingen. Op dit moment voldoet de weginrichting hier niet aan en ontbreekt het aan fysieke mogelijkheden om hieraan te voldoen. Het is verkeerskundig gezien niet mogelijk om het gehele tracé als 30 km/u in te richten omdat het weggedeelte hiervoor te lang is.

3.2.2 Riolering

Er wordt onderzoek naar de capaciteit van het vacuümriolering in Ottoland, gelegen ten oosten van de Sint Jacobsbrug. Deze resultaten en inventarisatie zijn naar verwachting eind 2018 gereed. Indien blijkt dat het systeem niet meer voldoet -wat meer dan de verwachting is- komt er (begin 2019) een voorstel om de rioolcapaciteit op orde te brengen. De noodzaak om de rioleringscapaciteit uit te breiden wordt mede veroorzaakt doordat er woningen gebouwd (moeten) worden. Het is nog onduidelijk op welke manier de uitbreiding van de capaciteit wordt gerealiseerd, hierbij wordt gedacht aan de opwaardering van het bestaande stelsel of de aanleg van een zogenaamde tweede ring (een rioolstelsel naast het bestaande vacuümrioolstelsel).

3.2.3 Aspecten bij planinitiatieven

Voor bestaande en toekomstige woningbouwinitiatieven dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een duurzame inrichting van de buitenruimte ontwikkeld te worden. Hierin spelen meerdere actoren een belangrijke rol die puntsgewijs worden toegelicht:

- *Bodemzetting*
Het grondgebied van de gemeente Molenwaard bestaat uit een zettingsgevoelig gebied. Zetting zorgt voor problemen in de toekomstige infrastructuur en buitenruimte. Om die reden moet er ten alle tijden een zettingsonderzoek worden gedaan door de initiatiefnemer. De uitkomsten van dit onderzoek moet in overleg met de gemeente worden besproken, om tot een gezamenlijke en werkbare oplossing te komen waarbij het eindresultaat een zettingsarme constructie is. Een voorkeursmethode om een zettingsarme constructie te verkrijgen is voorbelasting met zand. Wanneer dit niet mogelijk is dan een constructie aanbrengen met Jalibims.
- *Riolering*
Het ontwerp (voorontwerp en definitiefontwerp) dient gemaakt te worden in overleg met de gemeente Molenwaard waarbij de specifieke eisen aan het stelsel kenbaar gemaakt zullen worden. Dit maatwerk overleg dient vooraf plaats te vinden waarbij afspraken gemaakt worden omtrent het soort stelsel wat ter plaatse van toepassing is. De technische eisen van het te ontwerpen rioolstelsel dienen eveneens in overleg met gemeente Molenwaard vooraf vastgesteld te worden. Hiervoor stelt de gemeente Molenwaard de technische eisen ten behoeve van de riolering ter beschikking dat in overleg met initiatiefnemers besproken wordt. Deze eisen dienen nauwkeurig opgevolgd te worden. De voorzieningen en kosten om op het hoofdrioolstelsel aan te sluiten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.
- *Leefbaarheid en groen*
Onder leefbaarheid en groen wordt de beleving van de openbare ruimte in een bebouwde omgeving verstaan. Groenstructuren zijn hier onlosmakelijk aan verbonden. Openbaar groen in de buurt heeft een positieve invloed op zowel de gezondheid als de sociale verbinding. Ook draagt het actief bij aan het reduceren van de effecten van klimaatverandering zoals hevige regen en hittestress. Gemeente Molenwaard wil meer inzetten op vergroening van (nieuwbouw)initiatieven. Voor nieuwbouw en herstructurering wordt hiertoe een richtlijn nader uitgewerkt, hierbij wordt gedacht aan de landelijk ingegeven maat van totaal 75 m² groen per woning. Naast groen in de (openbare) buitenruimte spant de gemeente zich actief in tot het bevorderen van het groen houden of brengen van privétuinen. Groene privétuinen hebben een enorme waarde voor de biodiversiteit, het beperken van hittestress en de wateropgave. Bij het bevorderen van het groen houden van privétuinen kunnen participatieprocessen veel betekenen.
- *Verkeer en ontsluiting*
De A oneven is beperkt geschikt voor toename verkeerbelasting. Per planinitiatief zal het aspect verkeer voorzien moeten worden van een verkeerskundige notitie waarbij de verkeerskundige van de gemeente de totale wegcapaciteit zal monitoren en waarborgen. Daarnaast moet ieder plan voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de geldende normen.
- *Watercompensatie*
Het waterschap is hier leidend in, maar hierbij wel een kanttekening om watercompensatie als “zoveel mogelijk” aan te geven. Kleine plannen kunnen namelijk vrijstelling krijgen voor watercompensatie, dit is afhankelijk van de ligging van het plangebied. Echter, veel kleine plannen en bijbehorende vrijstelling, betekend wel een groot oppervlak vrijgesteld aan compensatie waardoor er bij de gemeente aandacht is voor het gehaal aan plannen en benodigde watercompensatie.

3.3 Het Dorpshuis

In opdracht van de gemeente heeft adviesgroep Synarchis een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin drie scenario's zijn onderzocht voor een realistische functie, locatie en exploitatie van het dorpshuis in Ottoland. Dit onderzoek, 'Haalbaarheidsstudie dorpshuis Ottoland, 27 september 2018' is als separate bijlage onderdeel van onderhavig Ruimtelijk ontwikkelperspectief Ottoland.

3.3.1 Functioneel

De functie van een dorpshuis is in essentie gelegen in het creëren van maatschappelijke waarde. Concreet betekent dit:

- Dat er meerdere maatschappelijke activiteiten per week plaatsvinden in het dorpshuis;
- Dat meerdere lokale verenigingen hun activiteiten er organiseren;
- Dat het dorpshuis een toegankelijke ontmoetingsfunctie biedt voor de inwoners.

Het dorpshuis in Ottoland voldoet hier niet (volledig) aan. Het activiteitenrooster laat weliswaar een gevarieerd beeld zien met zowel verjaardagen en jubilea als meer maatschappelijke activiteiten, maar een toegankelijke ontmoetingsruimte, ook wel een huiskamer van het dorp genoemd, ontbreekt. Het dorpshuis wordt voor een belangrijk deel commercieel geëxploiteerd met een nadruk op feesten en partijen en minder op maatschappelijke activiteiten.

Door menig inwoner van Ottoland wordt wel belang gehecht aan het dorpshuis omdat het de meest volwaardige accommodatie is voor feesten en jubilea. Het is een plek waar lief en leed gedeeld kan worden. Daar staat tegenover dat feesten en partijen die door mensen buiten Ottoland en zelfs buiten Molenwaard worden georganiseerd in het dorpshuis niet zelden voor overlast zorgen (negatieve waarde).

Andere locaties zoals het Regthuis of de Schaapskooi worden in de huidige situatie minder als volwaardig alternatief beschouwd, met uitzondering van de activiteiten die in het kader van Huis van de Waard in het Regthuis worden aangeboden en de potentie die de centraal gelegen locatie met zich meebrengt.

3.3.2 Exploitatie en beheer

Het dorpshuis Ottoland is eigendom van de Stichting Dorpshuis Ottoland (SDO). De stichting verpacht de exploitatie van het dorpshuis aan een beheerder (contract tot 2020). De SDO heeft als voornaamste taak het in standhouden van het gebouw, inclusief het eigenaarsonderhoud. De SDO heeft geen lange termijn visie op de functie en maatschappelijke waarde van het dorpshuis.

In de afspraken tussen stichting en beheerder is opgenomen dat het dorpshuis altijd ruimte moet bieden aan een aantal maatschappelijke organisaties. Verder is de beheerder vrij om een eigen invulling te geven aan het dorpshuis. In de praktijk betekent dit dat er voornamelijk commercieel interessante activiteiten plaatsvinden. Op de website van het dorpshuis wordt het dorpshuis aangeprezen als locatie voor feesten en partijen en niet zozeer als een maatschappelijke voorziening met bijbehorende programmering.

Tijdens de inwonersbijeenkomst zijn verschillende geluiden opgetekend met betrekking tot de huidige exploitatie van het dorpshuis. Enerzijds zijn mensen veelal tevreden over de kwaliteit die de huidige beheerder levert. Anderzijds is aangegeven dat de prijzen een drempel kunnen vormen voor het organiseren van activiteiten in het dorpshuis.

De SDO heeft in 2017 negatief een exploitatieresultaat geboekt. In de separate bijlage is de exploitatiebegroting van dorpshuis Ottoland weergegeven voor de jaren 2014 t/m 2017. Met het wegvallen van de gemeentelijke subsidie zijn de inkomsten van de SDO fors gedaald. De stichting heeft dit opgevangen door de dotatie voor het groot onderhoud flink naar beneden bij te stellen. Dit houdt op de langere termijn geen stand. Momenteel heeft de stichting nog een flink eigen vermogen waar onderhoudskosten uit kunnen worden bekostigd, maar met een lage jaarlijkse dotatie zal dit op termijn problemen gaan opleveren.

Op dit moment word er niet grootschalig geïnvesteerd in het dorps huis vanwege het onzekere toekomstperspectief. Wanneer ervoor wordt gekozen om het huidige dorps huis te handhaven, zal er een oplossing gevonden moeten worden voor het structurele tekort.

3.3.3 Locatie

Voor een dorp met circa 970 inwoners valt op dat er in Ottoland opvallend veel voorzieningen zijn waar activiteiten plaats kunnen vinden. Niet alleen in het Dorps huis, maar ook in De Notenhoeve (ontvangstruimte achter de boerderij), in De Schaapskooi (bezoekersruimte en grote zaal), in de kleine zaal van de Hervormde Kerk (De Arend) en in het eerder genoemde Regthuis vinden zowel feesten en partijen als meer maatschappelijke activiteiten plaats.

De locatie van de dorps huis kent om twee redenen beperkingen. Het aantal parkeerplaatsen is gering, waardoor al snel overlast ontstaat bij activiteiten en evenementen die door mensen van buiten Ottoland worden bezocht. Verder is het dorps huis wat minder centraal, achterin een woonwijk gesitueerd. Het gevoelsmatige centrum van Ottoland is meer gelegen bij de Hervormde Kerk en het Regthuis.

3.3.4 Afwegingskader

Onderstaande tabel geeft het afwegingskader weer voorzien van de bijbehorende consequenties. Door de verschillende afwegingen te waarderen kan er een keuze gemaakt worden voor een voorkeurscenario.

Afwegingskader	Scenario 1: behoud dorps huis op huidige locatie.	Scenario 3: dorps huis naar alternatieve locatie (Regthuis of Schaapskooi).
Wat is een dorps huis?		
- <i>Woonkamerfunctie</i>	Met een aantal ingrepen in interieur en directe verhuur aan maatschappelijk initiatief is dorps huis geschikt te maken voor woonkamerfunctie.	In Regthuis en Schaapskooi zijn ruimtes beschikbaar die geschikt zijn voor woonkamerfunctie.
- <i>'Rouwen en Trouwen'</i>	In het dorps huis is voldoende ruimte voor grotere activiteiten en wordt nu al gevonden voor bruiloften, jubilea en condoleances.	In het Regthuis zijn geen grotere activiteiten mogelijk. In de Schaapskooi zijn deze mogelijkheden er wel.
Financiële betrokkenheid	De gemeente draagt bij aan de onderhoudskosten van het dorps huis.	De gemeente moet een grote investering doen om het Regthuis of de Schaapskooi aan te kopen.
Locatie		
- <i>Voor woningbouw</i>	De locatie van het huidige dorps huis is zeer geschikt voor woningbouw.	De locatie van het Regthuis is ongeschikt voor woningbouw.
- <i>Parkeerdruk</i>	De parkeerdruk bij het huidige dorps huis is hoog.	Bij het Regthuis zijn meer mogelijkheden voor parkeren in combinatie met de kerk. Voor de Schaapskooi moet dit onderzocht worden.
- <i>Centrale locatie</i>	Het huidige dorps huis biedt geen mogelijkheden voor een centraal plein voor het dorp. De ruimte rondom het dorps huis is zeer beperkt.	In combinatie met de kerk kan er voor het Regthuis een plein gecreëerd worden. Voor de Schaapskooi moet dit onderzocht worden.
Maatschappelijk draagvlak	Uit de inwonersavond kwam een duidelijke voorkeur voor het behoud van het huidige dorps huis naar voren. Dit heeft voornamelijk te maken met de betrokkenheid die bewoners hebben bij het ontstaan van het dorps huis.	Tijdens de inwonersavond was er minder draagvlak voor het verplaatsen van het dorps huis naar een alternatieve locatie.

4 RESULTAAT EN VERVOLG

4.1 Woningbouw

4.1.1 Afstemming bestaande initiatieven

Onderlinge afstemming over de fasering en woningbouwtypologie is noodzakelijk. Daarnaast spelen ruimtelijke inpassing in relatie tot de woningbouwaantallen, bodemgesteldheid, riolering en infrastructuur een belangrijke rol voor de uitwerking en planning. De reeds bekende woningbouwinitiatieven worden op basis van woningtypologie, prijsindicaties en planning op elkaar afgestemd. Dat resulteert in de volgende uitgangspunten en planning:

1. Plan Hooge Huys, planning start bouw 2019-2020:
 - het plan voorziet in de woonbehoefte, met in totaal woningen in de typologie:
 - 1 eengezinswoning in het Hooge Huys;
 - 5 appartementen in het Hooge Huys waarvan 1 á 2 voor senioren en 3 á 4 voor starters;
 - 5 vrijstaande kavels/woningen in het duurdere segment;
2. Plan Notehoeve, planning start bouw fase 1 in 2020 en fase 2 in 2021:
 - het plan voorziet in de woonbehoefte, met in totaal 18 woningen in de typologie:
 - 6-8 rij- en hoekwoningen voor starters;
 - 2-4 seniorenwoningen met een volledig woonprogramma op begane grond;
 - 6 twee-onder-één kapwoningen ten behoeve doorstromers;
 - 2 vrijstaande kavels/woningen in het duurder segment;
3. Plan De Hoef, planning start bouw afhankelijk voorgaande plannen (2023-2025):
 - de woningbouwaantallen worden aangepast en de aantallen worden heroverwogen naar aanleiding van inspraak tijdens het en het standpunt van de provincie;
 - de woningbouwtypologie en doelgroepen worden afgestemd op de behoefte;
4. Plan Zorgboerderij, planning start bouw zorgwoningen 2020:
 - betreft een initiatief met betrekking tot zorgwonen waarbij er geen inmenging is in de woningbouwtypologie en -aantallen;
 - Start zorgboerderij en activiteiten dagbesteding 2019.

4.1.2 Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol in de woonkern Ottoland. Dit betekent dat de gemeente, onder voorwaarden, medewerking verleend wordt aan particuliere (woningbouw)initiatieven en voorziet in de benodigde procedures. Ter plaatse van de huidige locatie van het dorps huis, aan het Stadhoudersplein, zal bij verplaatsing van het dorps huis woningbouw ontwikkeld worden. De gemeente zal hierbij de aantallen, typologie, planning in relatie tot overige plannen en de ruimtelijke kwaliteit nader onderzoeken in relatie tot de businesscase naar de verplaatsing van het dorps huis.

4.1.3 Perspectief nieuwe plannen

Voor de langere termijn liggen er voldoende kansen in en rondom het bestaand stedelijk/bebouwd gebied van Ottoland om in de toekomstige behoefte te voorzien. Het gaat hierbij om locaties van bestaande (agrarisch) bedrijven en de locatie van het huidige dorps huis (bij verplaatsing naar het Regthuis) waar kansen zijn om te herontwikkelen naar woningbouwlocaties. Het ontwikkelperspectief biedt deze ruimte onder voorwaarden van landschappelijke inpassing, afstemming van de woningbouwaantallen en -typologieën, het behalen van ruimtelijke kwaliteit in plannen en het voorzien in een duurzame inrichting van de buitenruimte. Bijgevoegd kaartbeeld (bijlage 1) geeft hierbij globaal aan op welke locaties kansen liggen voor herontwikkeling in en rond het bestaand stedelijk gebied, de tussenliggende bebouwingslinten bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen in het bebouwingslint met daarbij aandacht voor doorzichten richting het achterliggend landschap.

4.2 Buitenruimte

4.2.1 Verkeersveiligheid

Om te komen tot een verbetering van de verkeersveiligheid faciliteert de gemeente in het uitvoeren naar een onderzoek voor verbeterpunten ten aanzien van de verkeersveiligheid. Het opstarten van een proces met inwoners en verkeersdeskundigen om onderzoek te doen naar mogelijkheden om de verkeersveiligheid in Ottoland te verbeteren middels een schouw en tenminste één dorpsbijeenkomst. Beoogd resultaat: een set maatregelen om de verkeersveiligheid in Ottoland te verbeteren. Hierna zullen acties en middelen gevraagd moeten worden aan het college en mogelijk de gemeenteraad om maatregelen in uitvoering te brengen.

Wat betreft de verkeersintensiteit en het sluipverkeer door Ottoland, spant de gemeente zich in om op grotere schaal tijdens overleggen omtrent de verkeersknelpunten A15-A27 en N214-N216, het belang van de inwoners van onze kernen te duiden. De verwachting is dat oplossingen bij de genoemde verkeersknelpunten, het sluipverkeer door Ottoland zicht beperkt tot een minimum.

4.2.2 Riolering

De gemeente heeft de publieke taak om te voorzien in een, naar behoren werkend hoofdrioolstelsel waar woningbouwinitiatieven op aan kunnen sluiten. Indien blijkt dat het systeem niet meer voldoet -wat meer dan de verwachting is- komt er (begin 2019) een voorstel naar het college en de gemeenteraad om financiële middelen beschikbaar te stellen om de rioolcapaciteit op orde te brengen. De noodzaak om de rioleringscapaciteit uit te breiden wordt mede veroorzaakt doordat er woningen gebouwd (moeten) worden. Over de hoogte van het bedrag wat gevraagd zal gaan worden is nog geen goede inschatting te maken omdat dit afhankelijk is van de manier van uitbreiding van de capaciteit (opwaardering van het bestaande stelsel of de aanleg van een zgn. tweede ring).

4.3 Het Dorpshuis

4.3.1 Resultaten variantenstudie

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven zijn drie scenario's onderzocht als toekomstperspectief voor een dorpshuis in Ottoland: een basis scenario, een plus scenario en een alternatief scenario.

Basis scenario

Het basis scenario gaat uit van de huidige situatie, waarbij het dorpshuis in stand wordt gehouden maar dan wel met de gewenste maatschappelijke functie en een sluitende exploitatie.

De belangrijke karakteristieken van dit scenario zijn:

- De nadruk moet minder liggen op commerciële activiteiten en meer op maatschappelijke activiteiten. In ieder geval het aantal overlast gevende evenementen moet tot een minimum beperkt worden. Onderzocht moet worden of het Huis van de Waard ondergebracht kan worden bij in het dorpshuis (kanttekening: de ontmoetingsruimte van het Regthuis vormt met de moestuin/participatietuin wel een aantrekkelijke combinatie waar het dorpshuis vooralsnog niet aan kan tippen).
- Voor een dorpshuis met een uitnodigende maatschappelijke functie is het van belang dat de accommodatie wordt aangepast tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek (zie ook het vorige punt). De organisatie (bestuur en pachter) moet meer ingesteld zijn op het creëren van maatschappelijke waarde dan op het genereren van commerciële opbrengsten.
- Het ligt niet voor de hand dat de hiervoor geschetste ontwikkeling een verbetering van de exploitatie tot gevolg heeft. Voor een gezond financieel perspectief is het noodzakelijk dat de gemeente (weer) een bijdrage gaat verstrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een bijdrage die gelijk staat aan 75% van de (gemiddelde) onderhouds- en instandhoudingskosten van het dorpshuis.

Plus scenario

Het aanpassen van het huidige dorps huis is de afgelopen jaren onderwerp van gesprek geweest bij de SDO. Het huidige dorps huis bestaat uit één grote ruimte die niet opgedeeld kan worden in meerdere kleinere ruimtes. Voor kleine groepen is het dorps huis groot en minder gezellig. Op het moment dat er meerdere groepen tegelijkertijd gebruik willen maken van het dorps huis is dit niet mogelijk. Om deze beperkingen het hoofd te bieden en daarmee een toekomstbestendig dorps huis te realiseren heeft de SDO een ontwerp laten maken voor een extra kleine zaal naast het huidige dorps huis, die apart is te gebruiken.

Op basis van het huidige activiteitenrooster en de exploitatiebegroting is een investering in een extra ruimte aan of nabij het dorps huis niet te rechtvaardigen. De kapitaallasten die horen bij een dergelijke investering kunnen naar verwachting niet worden terug verdiend met de activiteiten die er plaatsvinden. Dit zal leiden tot een groter exploitatieverlies dan nu het geval is. Een forse gemeentelijke bijdrage is noodzakelijk om de aanpassing in het dorps huis te realiseren. Gegeven dit inzicht is er noch bij de gemeente, noch vanuit de stichting en de pachter draagvlak voor investering in de uitbreiding van het dorps huis. Voor SDO is dit reden om te besluiten dit scenario niet verder uit te werken.

Alternatief scenario

Het laatste scenario gaat uit van het behoud van de dorps huisfunctie op een alternatieve locatie. Bij een alternatieve locatie kan gedacht worden aan nieuwbouw of het gebruik van een bestaand gebouw als dorps huis. Met een primair verzorgingsgebied van circa 970 inwoners is het maatschappelijk en economisch draagvlak om te investeren in een nieuwe accommodatie beperkt. Uit de marktverkenning is gebleken dat met name Het Regthuis een potentieel aantrekkelijk alternatief is voor het dorps huis. De verwachting is dat De Notenhoeve en De Schaapskooi een andere bestemming gaan krijgen en daarmee geen functie als dorps huis kunnen vervullen.

De activiteitenruimte in het Regthuis wordt structureel verhuurd aan het Huis van de Waard. Het bestuur van het Huis van de Waard organiseert iedere dinsdagochtend en donderdagmiddag activiteiten voor ouderen en andere kwetsbare groepen in Ottoland en omgeving. Op dinsdagochtend komen hier circa 5 mensen op af. Op donderdagmiddag wordt er een warme maaltijd geserveerd voor de aanwezigen, hier komen circa 12 tot 18 mensen op af. Naast het Huis van de Waard wordt de activiteitenruimte ook gebruikt voor particulieren die een verjaardag of bijeenkomst willen organiseren. De ruimte is geschikt voor maximaal 70 personen en is hiermee een stuk kleiner dan het huidige dorps huis. Het lage plafond zorgt voor een intieme sfeer, maar maakt de ruimte ongeschikt voor grotere (dans)feesten. In de ruimte is een aparte keuken met alle voorzieningen waar de gasten gebruik van kunnen maken. Gasten moeten zelf voor de catering zorgen, de eigenaresse van het Regthuis verhuurt enkel de zaal.

De eigenaresse van het Regthuis heeft aangegeven zelf geen interesse te hebben in het opzetten van een dorps huisfunctie. Vanwege haar leeftijd verwacht ze nog circa 3 tot 5 jaar in het Regthuis te blijven wonen. Ze stelt de activiteitenruimte beperkt beschikbaar voor verhuur, vanwege de werkzaamheden die aan de verhuur verbonden zijn.

4.3.2 Rol/standpunt Stichting Dorps huis

De rol/het standpunt van Stichting Dorps huis hangt logischerwijs sterk af van de keuze tussen het basis scenario of het alternatief scenario. De gesprekken zijn tot nu toe dermate constructief verlopen dat verwacht mag worden ook de komende tijd het overleg 'open' gevoerd kan blijven worden. Bij voorkeur blijft Stichting Dorps huis een rol vervullen, onafhankelijk van de keuze tussen de beide scenario's. Zo blijft maatschappelijk kapitaal behouden en kan gebruik gemaakt blijven worden van de expertise van de Stichting.

4.3.3 Rol gemeente

Van de gemeente wordt gevraagd richting te kiezen met betrekking tot een dorps huis in Ottoland. De volgende argumenten pleiten voor het scenario waarin het Regthuis zich ontwikkelt tot het dorps huis van Ottoland:

- Het monumentale Regthuis heeft van oudsher een maatschappelijke functie die op deze wijze weer in ere hersteld zou worden.
- Met het Huis van de Waard in de activiteitenruimte, gecombineerd met aantrekkelijke buitenruimte (moestuin/participatietuin) heeft het Regthuis al een herkenbaar maatschappelijk profiel. De activiteitenruimte biedt daarnaast plek voor activiteiten/evenementen tot 70 personen.
- Het Regthuis en omgeving zijn centraal gelegen in Ottoland langs de A waarbij mogelijkheden ontstaan voor een centrale parkeervoorziening welke ingericht kan worden als dorpsplein. Het is mogelijk hier een dorpsplein te creëren met voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.
- Als de dorps huisfunctie verplaatst naar het Regthuis ontstaat de mogelijkheid voor woningbouw op de locatie van het huidige dorps huis.

De volgende aanvullende vragen kleven aan dit scenario:

- De huidige eigenaresse van het Regthuis heeft geen interesse in het (verder) ontwikkelen van een dorps huis in het Regthuis. Voor het ontwikkelen van een dorps huisfunctie en het vervolgens borgen ervan lijkt het noodzakelijk dat de gemeente eigenaar wordt van het Regthuis. Deze mogelijkheid ontstaat over enige jaren nu de huidige eigenaresse kenbaar heeft gemaakt haar woning binnen afzienbare tijd (3 tot 5 jaar) te willen verkopen.
- Bij het verder ontwikkelen van een dorps huisfunctie in het Regthuis is de vraag of een grote zaal (vergelijkbaar met de huidige zaal in het dorps huis) kan worden gerealiseerd bij het Regthuis. Hiermee zou een optimale situatie ontstaan met flexibele mogelijkheden voor alle denkbare groepen en activiteiten, van een aantrekkelijke ontmoetingsruimte ('huiskamer' van Ottoland) tot een ruimte voor lokale groepen en verenigingen en voor lokale feesten, bijeenkomsten en partijen ('rouwen en trouwen').
- Het Regthuis heeft niet alleen potentie als dorps huis, maar ook als woning en bed and breakfast. Deze combinatie van functies vraagt om een slim organisatiemodel (wie is waarvoor verantwoordelijk, wat moet professioneel en wat kan met vrijwilligers) waarmee recht wordt gedaan aan de belangen van de eigenaar c.q. de gemeente (zoveel mogelijk maatschappelijke waarde tegen een zo laag mogelijke gemeentelijke bijdrage).

Als deze vragen niet op een positieve manier beantwoord kunnen worden dan ligt het voor de hand dat de gemeente 'terugvalt' op het basis scenario en met Stichting Dorps huis tot nieuwe afspraken komt over een toekomstbestendig dorps huis met een duidelijk/herkenbaar maatschappelijk profiel en met een gezond financieel perspectief.

4.3.4 Vervolgactie

Voor de voorgestelde voorkeursvariant, het geschetste alternatieve scenario, is het noodzakelijk een businesscase op te stellen voor de ontwikkeling van het Regthuis tot dorps huis voor Ottoland. Deze businesscase verschaft in ieder geval inzicht in:

- Een realistische indicatie van de aankoop prijs en onderhouds- en instandhoudingskosten van het Regthuis.
- Een onderbouwde raming van de investeringskosten om het Regthuis te ontwikkelen tot volwaardig dorps huis (met realisatie van een grote zaal) en om de omgeving te ontwikkelen tot dorpsplein met parkeergelegenheid.
- Een raming van de opbrengsten van locatie het Dorps huis als deze locatie wordt herontwikkeld met woningbouw (eventuele kostendrager voor de hiervoor genoemde investeringen).

- Een voorstel voor een passende beheervorm (hoe wordt het eigendom en het beheer en de exploitatie van het Regthuis geregeld) en een uitgewerkt organisatiemodel met een helder omschrijving van taken, verantwoordelijkheden en risico's voor de eigenaar en de beheerder/exploitant met onderscheid tussen de maatschappelijke functie (dorpshuis) en de commerciële functie (bed and breakfast).
- Een exploitatiebegroting, waarin de opbrengsten en kosten worden weergegeven, met onderscheid tussen eigenaarslasten en lasten voor de beheerder/exploitant en met onderscheid tussen het maatschappelijk en het commercieel deel van de exploitatie.

Op basis van de resultaten van de businesscase kan in samenspraak met de diverse belanghebbenden een definitieve keuze worden gemaakt voor het Regthuis als nieuw dorpshuis voor Ottoland. Indien op basis van de resultaten van een businesscase blijkt dat deze voorkeursvariant niet haalbaar is, kan worden 'teruggevallen' op het basis scenario.

BIJLAGENOVERZICHT

Bijlage 1: Kaartbeeld ROP Ottoland - oktober 2018

Bijlage 2: Kaart Ottoland 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018

Bijlage 3: Tekst per opgave Ottoland 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018

Bijlage 4: Opbrengst inloopgelegenheid 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018

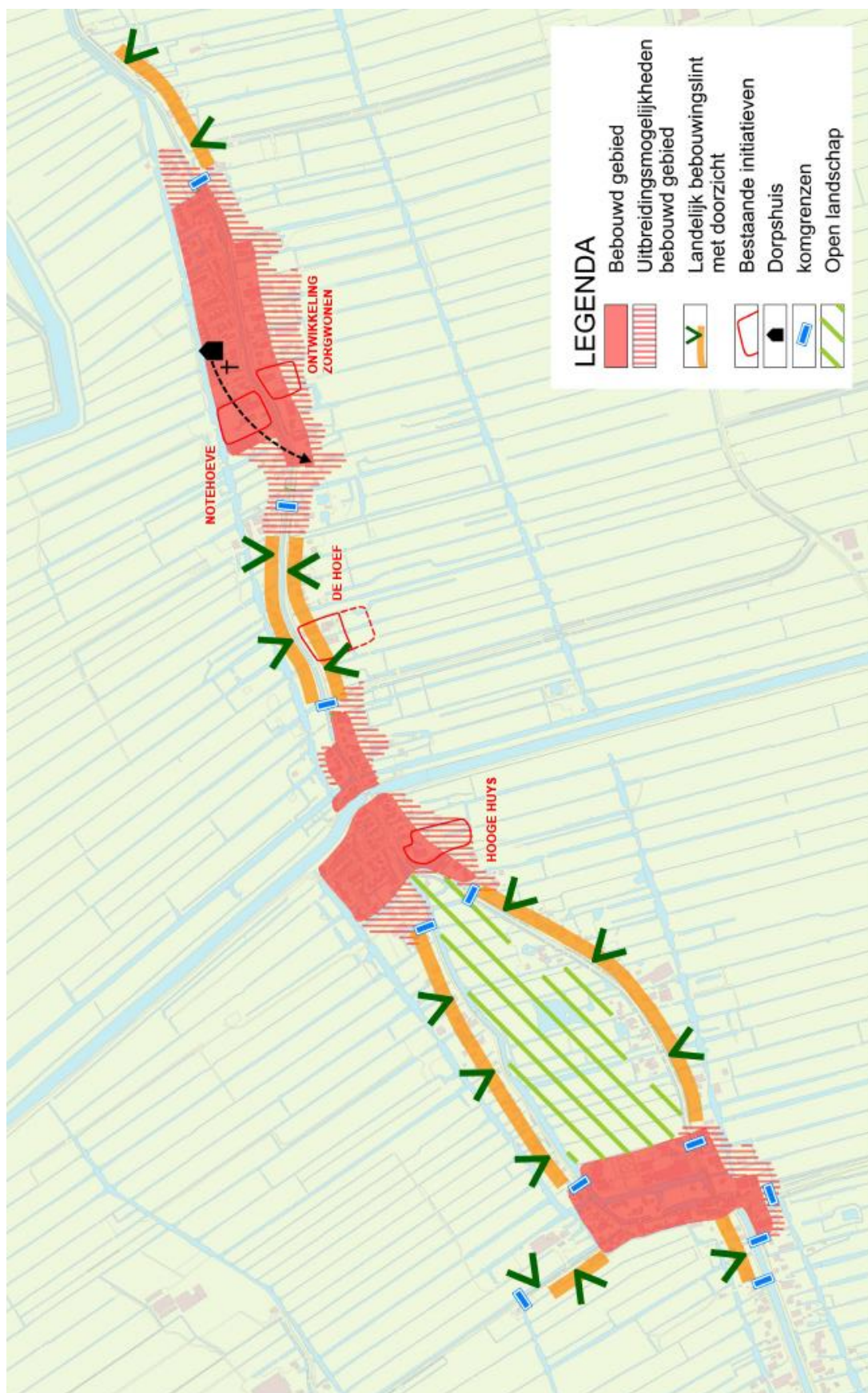
Bijlage 5: Kaarten ROP Ottoland 2^e dorpsbijeenkomst - 18 september 2018

Bijlage 6: Tekst per opgave Ottoland 2^e dorpsbijeenkomst - 18 september 2018

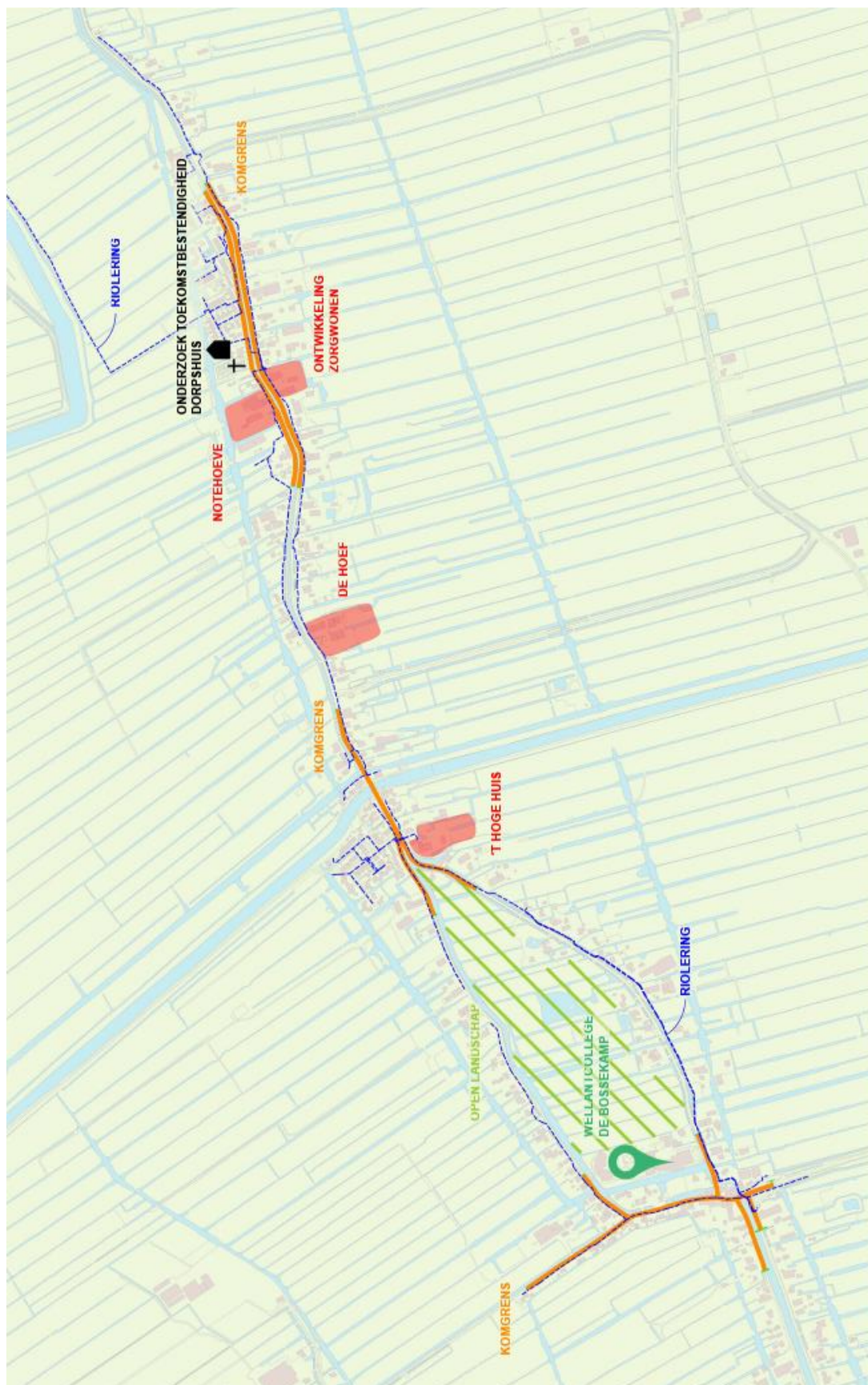
Bijlage 7: Opbrengst inloopgelegenheid 2^e dorpsbijeenkomst - 18 september 2018

Bijlage 8: Haalbaarheidsstudie dorpshuis Ottoland, opgesteld door adviesgroep Synarchis, 27 september 2018 (separaat bijgevoegd)

Bijlage 1: Kaartbeeld ROP Ottoland - oktober 2018



Bijlage 2: Kaart Ottoland 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018



Bijlage 3: Tekst per opgave Ottoland 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018

+++++

OPGAVE 1: WONINGBOUW

Wat staat vast:

Programmatisch / reeds bekende plannen:

- Meerjaren Perspectief Wonen: de vraag in de kern is leidend
- Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Ottoland:
 - max. 80 woningen tot 2030 (bandbreedte is 50-80 woningen in de periode 2015-2030);
 - doelgroepen: starters, doorstromers en indien de lokale behoefte aanwezig is ook senioren
 - typen woningen: rijwoningen (koop) / (half)vrij staande woningen / appartementen na

Reeds bekende plannen waarop in principe medewerking is verleend:

- Plan het Hooge Huys B32-36 circa 11 woningen → bestemmingsplan wordt voorbereid
- Plan Notehoeve A 81 circa 18 woningen → bestemmingsplan wordt voorbereid
- Planinitiatief Zorgboerderij A 80 zorgwoningen met dagbesteding en kleinschalige (winkel-/horeca-) voorziening → principebesluit reeds genomen
- Planinitiatief De Hoef, B circa 12-15 woningen, → principebesluit reeds genomen

Onderlinge afstemming over de fasering en woningbouwtypologie is noodzakelijk. Daarnaast spelen ruimtelijke kwaliteit, bodemgesteldheid, riolering en infrastructuur een belangrijke rol voor de uitwerking.

Stedenbouwkundig / Landschappelijk:

- Molenwaards Kookboek (analysemodel);
- Rekening houden met het slagenlandschap, doorzichten en openheid van het “oog” van Ottoland;
- Woningbouw situeren zodanig dat het er locaties/boerenerven worden bebouwd waarbij:
 - de wetering aan de noordzijde niet overschreden wordt; en
 - aan de zuidzijde aansluiting gezocht dient te worden bij de locatie en omliggende bebouwing.

Discussiepunten:

- Aan welke typen woningen is er de meeste behoefte?
- De woningbouwplannen moeten elkaar opvolgen om een overmaat aan nieuwe bouwplannen tegelijk op de markt te krijgen wat kan resulteren in geen haalbare planvorming.
- Is iedereen het eens met de ruimtelijke uitgangspunten zoals vrij vertaald uit de dorpsagenda in aanvulling met de reeds bekende woningbouwplannen?

+++++

OPGAVE 2: CIVIELE VRAAGSTUKKEN IN DE BUITENRUIMTE

Wat staat vast:

- De capaciteit van de riolering ter plaatse is bereikt, er kunnen geen nieuwe woningen aangesloten worden op het huidige rioolstelsel;
- In Molenwaard en ook in Ottoland zijn er locaties waar de bodem sterk zakt, dit heeft consequenties voor de haalbaarheid van plannen en projecten in tijd en geld.

Discussiepunten:

- Het capaciteitsvraagstuk riolering kan niet de reden zijn om woningbouwplannen niet te faciliteren, het betekent wel een impact op het dorp en een investering van de gemeente. Er dient in/over particulier gronden gewerkt te worden om de capaciteit van de riolering te kunnen vergroten, dit vraagt om een medewerking en afstemming met de bewoners.
- Het vraagstuk rondom bodemdaling dient door initiatiefnemers tijdig onderzocht te worden om tegen onverwachte vertraging of kosten aan te lopen, in een laat stadium.

+++++

OPGAVE 3: TOEKOMST DORPHUIS

Wat vast staat:

- De bestaande exploitatie van het dorps huis levert voor de langere termijn;
- Het dorps huis heeft een verzorgingsgebied van circa 970 inwoners;
- Doelstelling= een toekomstbestendige dorps huisfunctie op een geschikte locatie en in een geschikte vorm;
- Adviesgroep Synarchis onderzoekt in samenspraak met de inwoners van Ottoland de verschillende scenario's voor de toekomst van het dorps huis:
 - Basisscenario: instandhouding van het huidige dorps huis met de gewenste maatschappelijke functie en een sluitende exploitatie;
 - Plus scenario: aanpassen, uitbreiden en/of vernieuwen van de functies en het gebouw van het dorps huis met daarbij een sluitende exploitatie;
 - Alternatief scenario: ontwikkeling van een dorps huis met de gewenste maatschappelijke functie en met een sluitende exploitatie op een nieuwe locatie.

Discussiepunten:

- Voldoet het huidige dorps huis aan uw wensen wat betreft activiteiten en mogelijkheden?
- Welke functies zou u graag aangepast of aangevuld zien in het dorps huis?
- Is het huidige gebouw geschikt voor de functie die het dorp vraagt? Of te verbouwen naar de wens van de functie?
- Is de huidige locatie geschikt voor de dorps huisfunctie voor wat betreft parkeren en de afstand tot woningen?

+++++

OPGAVE 4: VERKEERSVEILIGHEID → ÉÉN BEBOUWDE KOM OTTOLAND

Wat vast staat:

- In de huidige situatie van oost naar west, rijdt je drie keer een bebouwde kom in en uit;
- De situatie is onduidelijk en is vanuit verkeerkundig/-technisch oogpunt niet wenselijk;
- Het beheer van de wegvlakken is verdeeld tussen de gemeente (binnen kom) en waterschap (buiten de kom) ;
- Het doorgaand verkeer, met name tijdens spitsuren, betreft sluipverkeer doordat het Hoge kruispunt N216-N214 vastloopt. Wat vervolgens een reactie is van het vastlopend verkeer op het knooppunt Gorinchem A15-A27.
- Vanuit de dorps agenda wordt er gepleit voor één Ottoland om de leefbaarheid en verkeerveiligheid van de bewoners te verbeteren.

Discussiepunten:

- Vindt u de huidige situatie, met drie komgrenzen onduidelijk en onveilig?
- Ervaart u onveiligheid in de verkeersstructuur voor zowel gemotoriseerd als ongemotoriseerd verkeer?
- Hoe ervaart u de verkeersdrukke? Is er sprake van specifiek door u ervaren drukke momenten?
- Kanttekeningen:
 - Herinrichting van wegen is noodzakelijk om te voldoen aan inrichtingseisen, dit is ruimtelijk van grote invloed, kost veel geld en is een tijdrovend proces;
 - Meerdere onderzoeken en lobby's tonen aan dat de knooppunten A15-A26 en N214-N216 niet voldoen aan de capaciteit.

+++++

Bijlage 4: Opbrengst inloopgelegenheid 1^e dorpsbijeenkomst - 11 juli 2018

Opbrengst inloopbijeenkomst Ottoland

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven Ottoland, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf-Brandwijk worden in co-creatie met de inwoners, opgesteld in opdracht van de gemeenteraad Molenwaard. Ze dienen als perspectief voor toekomstige ontwikkeling van de kernen om te voorzien in verschillende behoeftes in de nabije toekomst van de komende circa 15 jaar te schetsen.

Dat willen we samen met belanghebbenden, met u, doen. Wat moet er gedaan worden om de kernen leefbaar en levendig te houden? Welke uitdagingen én oplossingen ziet u daarbij?

Op 31 oktober behandelt de gemeenteraad het resultaat van uw en onze inspanningen. In het resultaat is dan ook rekening gehouden met onderzoeken en standpunten van andere overheden zoals bijvoorbeeld de Provincie Zuid-Holland.

In dit document leest u wat we van u hebben begrepen tijdens de eerste inloopbijeenkomst in uw kern. U ontvangt een uitnodiging voor een tweede inloopbijeenkomst. Dan willen we het met u hebben over dit document, andere informatie die we intussen hebben verzameld en de vertaling naar een ontwikkelperspectief.

Hebben wij u goed begrepen? Heeft u misschien andere inzichten? Of (nog meer) nieuwe ideeën opgedaan nadat u deze samenvatting hebt gelezen of in de tussentijd met anderen over uw omgeving hebt gesproken? We spreken u graag weer tijdens de tweede inloopavond!

Vriendelijke groet,

Frank Meerkerk
Wethouder

In en buiten het Dorpshuis Ottoland hebben circa 100 mensen de inloopbijeenkomst, bezocht. Naast de resultaten van gesprekken aan de verschillende tafels en hetgeen op tekeningen en vellen papier is geschreven, ontving de gemeente nog 21 reactieformulieren. De bijeenkomst was eigenlijk te kort en daarom zijn de gesprekken buiten het dorpshuis nog voortgezet. Een heel mooi signaal! De drie belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen waren woningbouw, verkeer en de toekomst van het dorpshuis. Belangrijk uitgangspunt is de dorpsagenda van de Ottolandse Klankbordgroep die is voortgekomen uit dorpsbijeenkomsten uit 2014 en 2015.

Woningbouw

Ottoland wil woningen bouwen om zo de leefbaarheid voor de toekomst te garanderen. Er is de laatste jaren te weinig gebouwd in Ottoland en de vrees bestaat dat voorzieningen, zoals kerken, het dorpshuis en scholen op termijn leeglopen en de leefbaarheid achteruit gaat. De nieuwbouw zou moeten bestaan uit betaalbare starterswoningen en vooral voor de eigen bevolking moeten zijn. Dit laatste geluid komt ook naar voren bij huurwoningen. Maar hoe zou dit te regelen zijn en is dit in praktijk mogelijk (lees: toegestaan)? Over Tablis Wonen zijn bovendien de nodige klachten geuit over communicatie en het toewijzingsbeleid. Mensen vinden het jammer dat de gemeente niets kan zeggen of garanderen over verkoopprijzen van woningen.

De woningbouwlocaties zijn in Ottoland voor de korte termijn in voldoende mate aanwezig om in de bestaande woonbehoefte te voldoen. Ten noorden van het huidige dorpshuis wordt vaak aangedragen als locatie om ook voor de langere termijn te voorzien in de woonbehoefte. Een

probleem is dat de provincie dat vanuit landschaps- en natuurkwaliteit niet toe zal staan. Andere locaties dat de huidige particuliere initiatieven zijn nog niet concreet, het is wel duidelijk dat er mogelijkheden zijn rondom de bebouwde kernen in de vorm van herontwikkeling van (agrarische) bedrijfspercelen.

De partijen die willen bouwen, waren aanwezig om over hun plan te presenteren: Hooge Huys, Notehoeve, Zorgwonen Karins' Zonnestraal en De Hoef. Deze partijen waren allemaal zeer tevreden over de inloopbijeenkomst. Ze voerden gesprekken met mensen en dat leverde veel interesse en reacties op. Omdat ze positieve reacties kregen op hun plan, maar ook omdat ze met de kritische geluiden nog iets kunnen doen. Hetzij verder in gesprek gaan met de critici, hetzij het plan aanpassen én: is er behoefte aan het plan? Dat lijkt zo te zijn: Voor ieder plan zijn belangstellenden genoteerd.

Verkeer

Ottoland is een bijzondere kern omdat ze bestaat uit drie bebouwde kommen. Met als gevolg dat de maximale snelheid op dezelfde weg vaak wisselt. De wens bij de Ottolandse is dat de snelheidsregimes op elkaar worden afgestemd om zo duidelijkheid te creëren. Zij ervaren ook dat het druk is in Ottoland.

Omdat verkeer net water is, merkt de kern het als de Rijksweg A15 vast staat, waardoor ook de provinciale wegen vol komen te staan (het hoge kruispunt) en automobilisten vervolgens door de kern rijden. Met 'een zekere snelheid' omdat ze tijd willen (terug)winnen. Dat komt de verkeersveiligheid op de redelijk smalle wegen met fietsers, tractoren en voetgangers niet ten goede. Al deze punten worden genoemd omdat het nadelig is voor de verkeersveiligheid en de boodschap bij de gemeente te leggen om hier iets aan te doen.

Dorpshuis

Ottoland vindt dat de functie van het dorpshuis behouden moet blijven voor bijeenkomsten en feesten omdat het een neutrale locatie betreft. Er wordt wel een tweedeling gezien tussen oudere en jongere Ottolandse. De jongeren zijn minder honkvast en hechten minder aan het dorpshuis, zo klinkt het uit monden van bezoekers aan de inloopbijeenkomst. Er bestaat het verlangen bij enkele inwoners om die betrokkenheid te vergroten door meer in handen van de bewoners zelf te leggen en dat kan dan mogelijk ook zorgen voor lagere prijzen.

Verdere verbeterpunten zijn het parkeren, het aantal en type activiteiten in het dorpshuis en zorgen dat het ook voor kleinere groepen gezellig toeven is. Het maken van regels omtrent drankgebruik buiten en sluitingstijden worden eveneens genoemd. Er zijn tijdens de inloopbijeenkomst geluiden gehoord van zowel mensen die graag willen dat het dorpshuis op de huidige plek moet blijven, maar ook dat de dorpshuisfunctie op een andere locatie ingevuld zou kunnen worden.

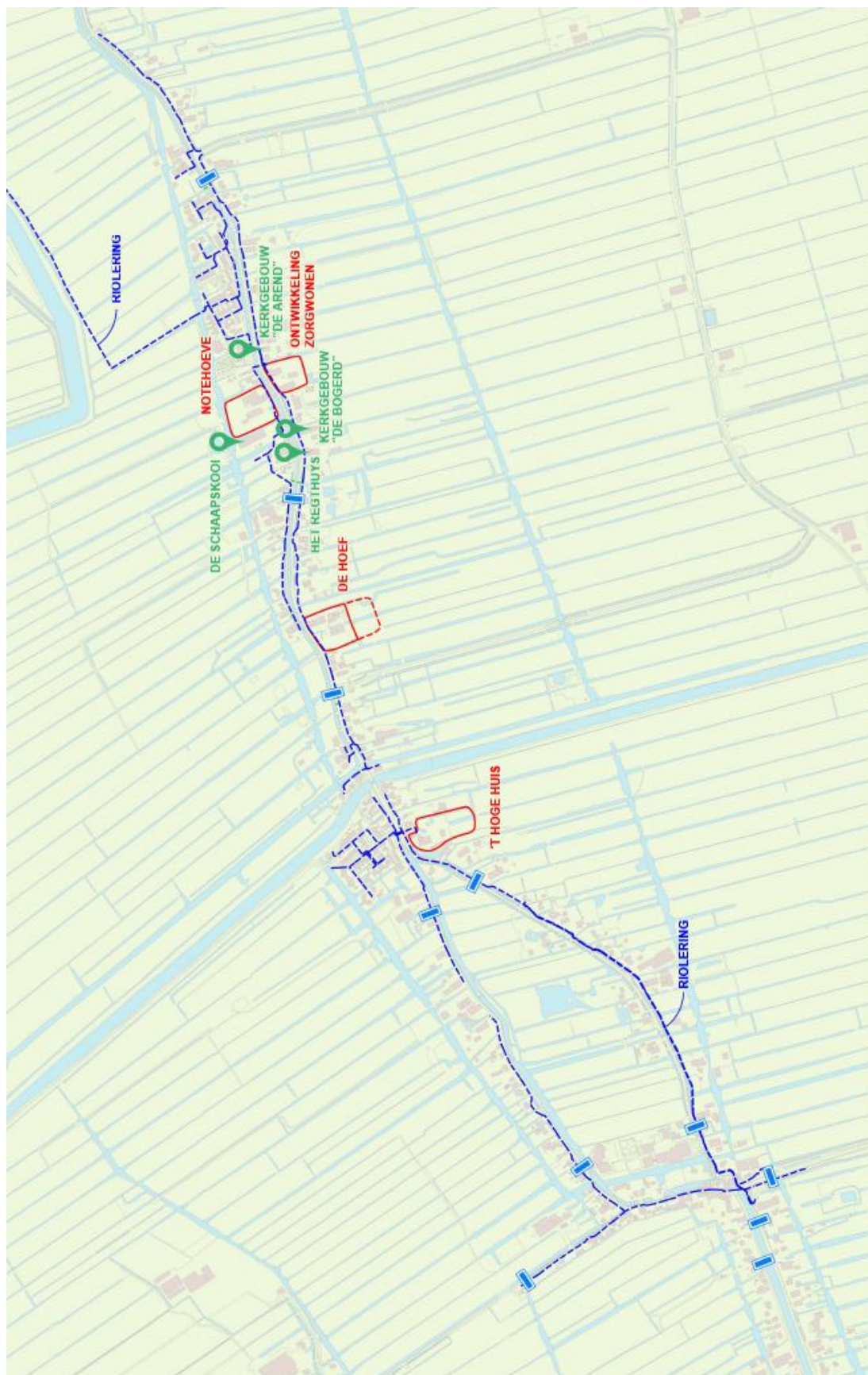
Buitenruimte

De riolering in Ottoland zit op het maximum van zijn capaciteit en moet worden vernieuwd en uitgebreid. Zeker als er nieuwe woningen in de kern worden toegevoegd. Het betekent de nodige overlast van de werkzaamheden omdat er ook op veel over privégrond gewerkt moet worden en het een ingrijpend project is.

Mensen die de inloopbijeenkomst bezochten, zijn bereid dat te accepteren. Het voorzien in de woningbehoefte is belangrijk voor de leefbaarheid van Ottoland. Er is de suggestie gedaan om bij de rioleringswerkzaamheden ook direct glasvezel aan te leggen als je toch in de grond aan het werken bent. Wie weet kan er dan ook oog zijn voor nieuw groen, bijvoorbeeld langs de Polderweg, Klokbeckerweg en Hoogteweg. Van de nood een deugd maken, zoals gezegd.

Bijlage 5: Kaarten ROP Ottoland 2^e dorpsbijeenkomst - 18 september 2018





Bijlage 6: Tekst per opgave Ottoland 2^e dorpsbijeenkomst - 18 september 2018

+++++

OPGAVE WONINGBOUW

Programmatisch / reeds bekende plannen

- Uitwerking Meerjaren Perspectief Wonen voor Ottoland:
 - max. 80 woningen tot 2030;
 - doelgroepen: starters, doorstromers en senioren naar behoefte.

Afstemming bestaande initiatieven

1. Plan Hooge Huys (2019-2020), circa 11 wooneenheden:
 - 1 eengezinswoning in het Hooge Huys;
 - 5 appartementen voor senioren/starters;
 - 5 vrijstaand;
2. Plan Notehoeve (fase 1: 2020/2021 en fase 2: 2021/2022), circa 18 wooneenheden:
 - 6-8 rij- en hoekwoningen;
 - 2-4 seniorenwoningen;
 - 6 twee-onder-één kapwoningen;
 - 1 half-vrijstaande woning;
3. Plan De Hoef (realisatie afhankelijk van voortgang en behoefte: 2023-2025):
 - Woningbouwprogramma wordt heroverwogen n.a.v. inspraak en provincie ZH;
4. Plan Zorgboerderij (start dagbesteding 2019, start realisatie zorgwoningen: 2020):
 - betreft zorgwonen zonder inmenging van de reguliere aantallen en typologieën.

Gebiedsindeling

- Afwisseling van bebouwde kernen en landelijke bebouwingslinten;
- Wetering aan de noordzijde als begrenzing;
- Begrenzing aan de zuidzijde verspringt;
- Landschappelijke kwaliteit;

Perspectief nieuwe plannen

- Rondom het bestaand stedelijk/bebouwd gebied;
- Bouwen naar behoefte;
- Herontwikkelen van (agrarisch) bedrijven;
- onder voorwaarden van landschappelijke inpassing.

+++++

CIVIELE VRAAGSTUKKEN

Aanleiding:

- Rioleringscapaciteit is bereikt;
- Bodemzetting heeft invloed op haalbaarheid van plannen.

Vervolgstappen in relatie tot woningbouwplannen:

- Voorbereiding uitbreiding van rioolcapaciteit wordt opgestart;
- Werkzaamheden vinden plaats op particuliere gronden;
- Start werkzaamheden begin 2020;
- Bodemzetting tijdig onderzoeken om vertraging of extra kosten te voorkomen.

+++++

VERKEER

Aanleiding:

- Drie bebouwde kommen Ottoland;
- De situatie is onduidelijk en niet wenselijk;
- Verdeeld beheer tussen gemeente en waterschap;
- Sluipverkeer door de kern afkomstig vanuit het Hoge kruispunt N216-N214 en knooppunt Gorinchem A15-A27.

Vervolgstappen:

- Gemeente behartigt de belangen van inwoners in bovenlokale overleggen wat betreft herinrichting N214-N216 en A27-A15.
- Risico's/kanttekeningen nav eerdere inspraakreacties:
 - Herinrichting van wegen conform normen is ruimtelijk niet haalbaar;
 - Voor de herinrichting van de N214-N216 en A27-A15 zijn we afhankelijk van overheidspartners.

+++++

TOEKOMST DORPHUIS

Wat vast staat:

- Het verzorgingsgebied bedraagt circa 970 inwoners;
- Doelstelling= een toekomstbestendige dorpshuisfunctie op geschikte locatie, in geschikte vorm;
- De exploitatie van het dorpshuis staat onder druk;
- Het dorpshuis voldoet aan een beperkte maatschappelijke behoefte in Ottoland;
- Adviesgroep Synarchis onderzoekt in samenspraak met de inwoners van Ottoland de verschillende scenario's voor de toekomst van het dorpshuis:
 - Basisscenario: instandhouding van het huidige dorpshuis;
 - Plus scenario: aanpassen, uitbreiden en/of vernieuwen van de functies en het gebouw;
 - Alternatief scenario: ontwikkeling van een dorpshuis op een nieuwe locatie.

Wat wij graag met u willen bespreken:

- Er is divers aanbod in Ottoland van accommodaties: Regthuis, Schaapskooi en twee gebouwen van de kerk;
- Welke mogelijkheden zijn er om activiteiten dorpshuisactiviteiten in het Regthuis of in één van de andere accommodaties te laten plaatsvinden?
- Welke voor- en nadelen zijn hieraan verbonden?

+++++

Bijlage 7: Opbrengst inloopgelegenheid 2^e dorpsbijeenkomst - 18 sept 2018

Opbrengst 2^e inloopbijeenkomst Ottoland d.d. 18 september 2018

Na de eerste avond in het Dorpshuis volgde dinsdag 18 september een vervolg. Begrepen de medewerkers van de gemeente wat de aanwezigen op 11 juli hadden aangedragen? Zijn er tussentijds nieuwe inzichten en ideeën/ suggesties onderzocht? Net als van de eerste avond is een samenvatting gemaakt.

De avond is wederom bezocht door, naar schatting, ruim 100 mensen. Het merendeel bezocht ook de eerste avond en ongeveer een kwart had de website bekeken met daarop de samenvatting van de eerste bijeenkomst. Naast de vele gesprekken zijn twaalf suggesties gedaan op de kaart e/o vellen papier, zes reactieformulieren ingevuld, acht post-its op de kaarten geplakt en mondeling reacties aan medewerkers van de gemeente kenbaar gemaakt.

Per thema de reacties:

Woningbouw

Opnieuw is aandacht gevraagd voor (betaalbare) starterswoningen. Daaronder wordt verstaan een prijs van ca. € 200.000,-. Meerdere malen is gevraagd om deze zo snel mogelijk te bouwen.

De huizen zouden niet aan het lint moeten komen omdat de open ruimte tussen de bebouwde kommen gewaardeerd wordt en ruimte tussen woningen en agrarische bedrijven blijft behouden. Helaas is over de wetering bouwen niet wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt en betreft het beschermd landschap vanuit o.a. provinciale regelgeving. Maar waar dan wel? Hiervoor is herstructurering van bestaande (agrarische) bedrijven een reële optie. Een aantal mensen geeft aan op de huidige locatie van het dorpshuis wel starterswoningen te zien. Ook de gemeente zou initiatief kunnen nemen tot het bouwen van starterswoningen. Naast starters is er ook behoefte aan gelijkvloerse seniorenwoningen. Vergeleken met de vorige avond zijn niet echt nieuwe inzichten boven gekomen op het gebied van woningbouw.

Verkeer

Hoewel de kern 3 bebouwde kommen telt en dat dit dus – zie boven – bij voorkeur zo moet blijven, zien de Ottolandse wel graag dat er een eenduidig snelheidsregime komt van 30 km/u. Een aantal mensen geeft aan last te hebben van het sluipverkeer. Dit heeft te maken met de waterwerking van verkeer: als de snelweg en daarna de provinciale weg volloopt, gaat het verkeer ook door Ottoland komen. Er is de suggestie gedaan om verlichting aan te brengen op het fietspad langs de boezem en er kwam een opmerking over het kruispunt Burgemeester Visserweg dat onoverzichtelijk zou zijn. Het beeld vergeleken met de vorige bijeenkomst dat de mensen schetsen is hetzelfde gebleven.

Dorpshuis

Grofweg zijn er twee kampen als we praten over het dorpshuis. Er zijn mensen die het willen verplaatsen en die het willen behouden. Vast staat voor de overgrote meerderheid wel dat een dorpshuisfunctie behouden moet blijven voor Ottoland. Een paar keer kwam de suggestie om een brede school/dorpshuis Ottoland te realiseren.

De mensen die voor een verplaatsing voelen geven als argument dat de huidige locatie geschikt is voor woningbouw, dat er minder overlast zal zijn en het beter parkeren is elders. De locatie Schaapskooi, Regthuis en achter de Hoef worden genoemd. Misschien kan het Wellantcollege worden gebruikt voor podiumactiviteiten?

De personen die pleiten voor behoud van het dorpshuis op de huidige plek zijn gehecht aan de nostalgie en hebben vrees dat de voorziening verdwijnt. Er wordt gevraagd om steun van de gemeente door activiteiten naar het Dorpshuis te brengen: een Huis van de Waard een huiskamer voor het dorp en overige dorps- en verenigingsactiviteiten. Daarnaast beroepen inwoners zich op de gemeente om tegen feesten en partijen op verschillende locaties in Ottoland te handhaven.

Bijlage 8: Haalbaarheidsstudie dorps huis Ottoland, Synarchis, 27 sept. 2018

- Rapportage separaat bijgevoegd -