

Bouwplan Reomie in de Ooij met Hoogbouw in het Rivierenland vraagt om bezinning: steenpuist of groen venster

Al jaren ligt er een ontsierende en vervuilende legerdump tussen het dorp Ooij en de Waal. Op tafel ligt een bouwplan van projectontwikkelaar Schipper Bosch voor 250 woningen. Het gepresenteerde toont niet de reële ruimtelijke impact en bouwdichtheid van het bouwplan op het huidige kwetsbare en open rivierenlandschap en de relatie met het dorpje Ooij. De reikwijdte van het voorstel in samenhang met het kwetsbare landschap is dusdanig verontrustend dat de Stichting Monument en Landschap volgens haar doelstellingen heeft gemeend zelf een bewerking te moeten maken om aan politiek en burgers helder te maken dat we hier op een gevoelig en essentieel keuzemoment qua ruimtelijke en planologische kwaliteiten staan.

Eerstens wordt het landschap geweld aangedaan met een vooruitgeschoven stedelijkheid, mede gezien de cruciale verhoogde ligging van het terrein in dit landschap.

Ten tweede zien we 'n dorp weergegeven met 'n stedelijk vormgegeven en slecht geïntegreerde enclave.

Ten derde ontstaat door de exclusieve prachtige ligging een hoger marktsegment qua wonen, welke naar alle waarschijnlijkheid minimaal beschikbaar zal zijn voor de plaatselijke bevolking.

Ten vierde is er sprake van bodemsaneringskosten, die leiden tot een dichtere bezetting van het terrein om de kosten eruit te halen.

Ten vijfde wordt op termijn het terrein van Staatsbosbeheer tussen Bouwkamp en Reomie zeer waarschijnlijk meegenomen in de bouwdrift, dit terrein is moeilijk te vrijwaren van bebouwing.

Kortom ontstaat er een stads Waalfront aan de uiterwaarden van de Waal met een dorpje genaamd Ooij erachter. De afbeelding zegt meer dan 1000 woorden.



Schematische voorstelling Hoogbouw als 'venster op de Waal'

Tevens heeft de Stichting aangegeven in een tweede prent hoe dorp en landschap met uitvoering van het (nodige) bouwplan een meerwaarde kan bereiken, namelijk door grondgebonden bouwen op afstand van de rivier compact en profiterend van het dorp Ooij qua gemeenschap, ontsluiting en voorzieningen. De gemeente kan dit oppakken daar ze de sportterreinen in bezit heeft, het vigerende bouwplan Scholten in principe hieraan kan worden toegevoegd, 1+1=3. Het enige wat ze moet doen is het ontwikkelen van visie en het uitruilen van het Reomieterrein. De gemeente laat de markt z'n werk doen en toont gebrek aan visie die gemeente Ubbergen destijds wel had; de vraag op het bovenliggende niveau wordt niet gesteld. Het is opportunistisch

denken vanwege de aankoop van een toevallig perceel zonder de samenhang met het dorp te betrekken. Stichting Monument & Landschap doet 'n oproep aan de politiek en burgers en organisaties om deze vraag te stellen: *wat willen we met het dorp en landschap in samenhang, voor de burger, de recreatie en het landschap, wat willen we overhouden aan dit initiatief?*

We hoorden bij de infoavond dat de inwoners van Ooij in aanvang enthousiast waren over de nieuwe plannen. De voornaamste reden is dat veel mensen natuurlijk verheugd zijn met de ontmanteling van dit gebied en het feit dat wellicht nu op korte termijn iets gedaan kan worden aan het huidige gebrek aan goedkope huurwoningen en woningen voor starters voor de eigen inwoners van Ooij. En dat is heel legitiem, maar we moeten wel de authenticiteit van het dorp Ooij in het geheel van de zo geroemde Ooijpolder, een (inter)nationaal kroonjuweel, blijven bestendigen.

Belangrijk daarbij is een planologisch-ruimtelijke visie die hiertoe bijdraagt. En die ontbreekt in het huidige plan. Men is al met de invulling bezig voordat men zich afvraagt of het landschap en de cultuurhistorie in grote lijnen hiermee gebaat is. Nu komt er naast de bedrijventerrein Bouwkamp – een kapitale fout uit het verleden die vloekt met het omringend schoon – een zware wooncluster. En dat koekt ruimtelijk aan elkaar. Schipper-Bosch noemt het een venster en stad aan de Waal. De architect meldt daarbij dat hij zich een lage interpretatie van de Rotterdamse hoogbouw kan voorstellen! De beschouwer moet volgens de architect een aantal verdiepingen hoger kunnen denken en wel tot zes hoog. Daarbij moet je je realiseren dat het Reomieterrein al 5 meter hoger ligt dan het dorp! Tel maar op: 5 meter plus 5 verdiepingen is dus zo hoog als de halve schoorsteen. Dat is iets voor Nijmegen, vergelijk het Lentse Waalfront, maar dan hoger, of Rotterdam-Zuid. Stichting Monument & Landschap stelt dat hier de regionale differentiatie, de eigenheid qua beeld en betekenis van gebieden in gevaar komt. Anders gezegd: hou de Ooijpolder de Ooijpolder en het dorp het dorp. Meng geen hoogbouw in dit gebied waar het niet thuishoort. Het Reomieterrein ligt bovendien ruimtelijk "pijnlijk gevoelig" vooruitgeschoven naar de rivier evenals het bedrijventerrein Bouwkamp.



Schematische voorstelling met nieuwe bouwlocatie frontaal dichtbij de Waal ligt en als enclave niet aansluit bij de dorpskern. Visualisatie St. Monument & Landschap mei 2021.

Unieke status Ooijpolder op (inter)nationaal niveau

Om zoveel mogelijk het oorspronkelijke rivierenlandschap, als een van de belangrijkste toeristisch-recreatieve kroonjuwelen in de gemeente, te behouden is het zaak om het dorp Ooij compact te houden en

landschappelijk te scheiden van de rivier, bijvoorbeeld door het Scholtenterrein (volgens plan Klok-groep) erbij te betrekken en de geplande Reomiebebouwing te verschuiven naar de sportvelden, met aansluiting op de huidige kern. De sportvelden zouden dan naar het Reomieterrein kunnen, waardoor een groenblauwe ecologische zone behouden blijft. Financieel ook een meevaller: bodemsaneringskosten zijn aanzienlijk lager voor recreatief gebruik dan voor woongebruik.

Kortom, er zijn legio mogelijkheden te bedenken om zowel aan het unieke landschap recht te doen als om aan de nodige woonbehoefte te voldoen. Met het huidige plan moet gevreesd worden dat er een niet-dorpseigen enclave met duurdere woningen ontstaat vanwege de opportunistische aankoop van een toevallig perceel.



Aansluiting zoeken bij visie gemeente Ubbergen uit 2011, een landschappelijk verdienmodel.

In de Ooijpolder moet het landschap voorrang krijgen. In 2011 was dit het inzicht volgens de [Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020](#). Heeft het College deze structuurvisie gelezen?

Er staat: Het [Reomieterrein] is getransformeerd tot een ecologisch en duurzaam verantwoord recreatiecomplex waar de cultuurhistorie is behouden en als inspiratie voor de nieuwe ontwikkeling heeft gediend. Op het Reomie-terrein zijn voorzieningen aanwezig voor dagrecreatie én verblijfsrecreatie, zoals een restaurant en/of een hotel.

Hierbij komt naar voren dat bij nieuwe ontwikkelingen het inpassen van deze veranderingen in het landschap, met name de context, een belangrijke randvoorwaarde blijft, aldus Ubbergens gemeentelijke structuurvisie. Het zou mooi zijn voor het landschap dat met het Reomieterrein aangesloten wordt op de genoemde thema's recreatie en natuur. De Steenfabriek kan worden gerestaureerd, denkbaar is een hotel met afgeleide activiteiten zoals horeca.

De Stichting Monument & Landschap vindt deze bezinning zo cruciaal dat zij naast de lokale overheid ook andere overheden en gremia oproept deze besluitvorming nader te bezien en hierbij niet over 1 nacht ijs te gaan. En zij gaat deze partijen ook benaderen met woonbehoeften en landschapskwaliteiten als leidraad.