

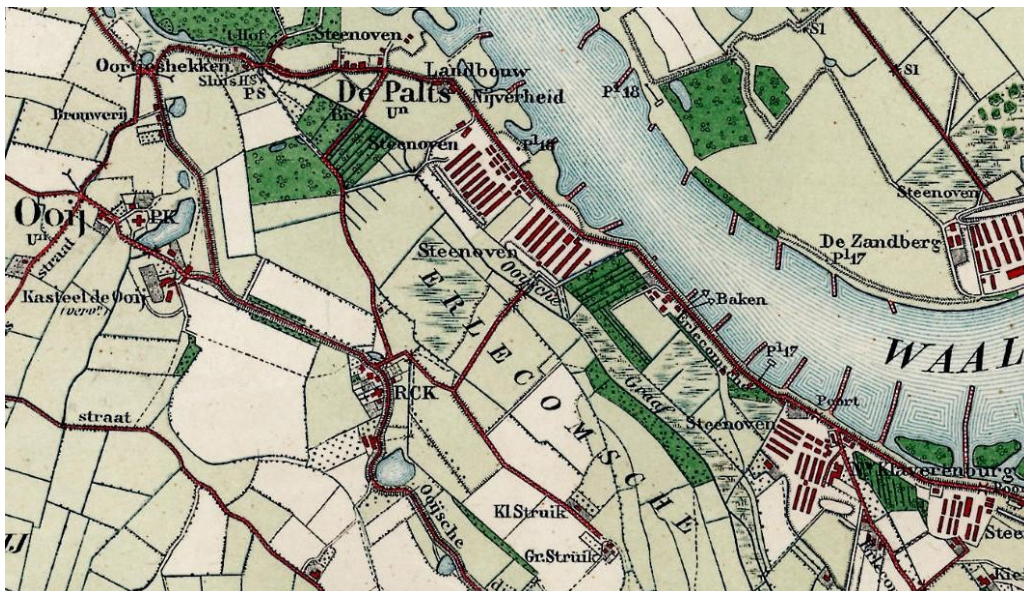
Alternatief plan Reomieterrein: De Ooijwaard, waardevaste herbestemming

In de zomer van 2021 heeft de Gemeente Berg en Dal voorlopig groen licht gegeven aan Schipper Bosch Projectontwikkeling (SB) om te komen tot ontwikkeling van het voormalige Reomieterrein in de Ooijpolder. Hun doel is om op dit terrein uitgebreide woningbouw te realiseren tot wel 250 woningen. Stichting Monument & Landschap Berg en Dal (M&L) heeft hiervoor een alternatief ontworpen, dat respect heeft voor de woningbehoefte van de Ooijpolder, maar ook voor cultuurhistorie en landschap. M&L licht deze visie hier toe met een terugblik op de toenmalige steenfabriek De Ooij en een gebiedsontwikkeling voor de toekomst van Ooij.

De huidige planologie

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in 2011 de Structuurvisie "Buitengewoon Ubbergen 2020" vastgesteld. Daarin staat vermeld dat het Reomie-terrein wordt *omgevormd van cultuurhistorisch object tot een attractief en recreatief concentratiepunt met mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en horeca. Het wordt getransformeerd tot een ecologisch en duurzaam verantwoord recreatiecomplex*. De Structuurvisie geeft op een transparante wijze het huidig ruimtelijk beleid van de gemeente weer: het Wylerbergmeer en het Reomieterrein zijn de zogenaamde concentratiepunten met nadruk op recreatie, cultuurhistorie en natuur. *Het overig terrein van de steenfabriek wordt benut als ecologische pleisterplaats met low profile verblijfsrecreatie*. Woningbouw wordt niet genoemd als toekomstige invulling. In de Woondeal van 2020 wordt wél de Ooijsegraaf maar niet het Reomieterrein als woonlocatie vermeld. SB heeft wel een dergelijk plan voorgelegd aan de Gemeente Berg en Dal en vervolgens een positieve reactie ontvangen.

Bijgaande topografische kaart van ca 1930 toont duidelijk de dominante betekenis van de steenfabricage in het voormalige uiterwaardgebied (rode lijnen). Ook zien we hier de natuurlijke afwatering van de Ooijse Graaf, met een sluisje ter hoogte van het huidige Oortjeshekken.



Verschillen in opvatting en herontwikkeling Steenfabrieksterrein De Ooij

In tegenstelling tot SB vindt M&L (en velen met ons) dat het Steenfabrieksterrein De Ooij zo min mogelijk moet worden verdicht met woningbouw. Geen 250 maar maximaal ruim 100 woningen. Er zijn immers voldoende bouwvlakken beschikbaar in en rond Ooij om de gewenste aantallen te halen. De gemeente heeft echter géén randvoorwaarden gesteld aan SB qua aantallen woningen, en de hoogte van de bouw is nauwelijks begrenst.

Volgens M&L moet verstedelijking idealiter worden gezocht in aansluiting op bestaande dorpen. M&L maakt bezwaar tegen de vrijbrief die SB heeft gekregen bij de ontwikkeling van het terrein. Om een discussie hierover te starten heeft M&L in het voorjaar een 'doembeeld' gepresenteerd van de aantallen wooneenheden die door SB werden genoemd. Dat riep heftige reacties op. M&L meent dat de structuur van de steenfabriek en landschappelijke rijkdom van weleer behouden moet blijven: duidelijk moet worden dat dit gebied industrieel en landelijk erfgoed is. Pas daarna kan bezien worden of woningbouw op enige wijze inpasbaar is. En ja woningbouw is een mogelijke invulling.

Onzorgvuldige planvorming

M&L acht het belangrijk randvoorwaarden te stellen in het geval van herontwikkeling. In de voorliggende plannen is er onvoldoende gekeken naar de effecten op:

- *natuur;*
- *bereikbaarheid en verkeerseffecten; de Ooijse Bandijk en Hubertusweg zijn niet toegerust op een toename van 250 woningen met bijbehorend verkeer, bovenop de aanwezige recreatieve druk);*
- *waterveiligheid, een actueel item;*
- *scheepvaartlawaai en fijnstofniveau's, (vervuiling door de binnenvaart);*
- *externe veiligheid i.v.m. transport gevaarlijke stoffen over de Waal.*

In de huidige procedures wordt nauwelijks ruimte geboden voor participatie van de belanghebbenden, zeker waar het gaat om de basale zaken van de ruimtelijke ordening. Nu mogen zij alleen meepraten over de invulling van het terrein zelf, maar niet over globale zonering.

De discussie met de bevolking en raad dient te worden gevoerd over de planologische basisvragen aan de hand van een bestaande of geactualiseerde Structuurvisie, oftewel is woningbouw in deze mate op deze plek gewenst in de Ooijpolder.

Samen kiezen op basis van objectieve waarden

M&L vindt dat de gemeente zich moet houden aan haar eigen vigerende Structuurvisie met een extensieve ontwikkeling van het terrein. Daarnaast wil M&L dat er in het woningbouwprogramma in voldoende mate wordt tegemoetgekomen aan de natuurwaarden en de industriële historie. M&L pleit voor overleg over het toepassen van een alternatief zoneringsplan m.b.t. landschap, cultuurhistorie, natuur en woningbouw.

Zoneringsplan De Ooijwaard © M&L:

Van rechtsboven naar linksonder:

1. Restauratie steenfabriek met wonen
2. Villabouw in rand aan Bouwkamp zijde
3. Ombouw droogrek tot ateliers/horeca
4. Ontwikkeling landgoed
5. Lage zuidrand: woningbouw in strokenverkaveling
6. Renaturering Ooijse Graaf
7. Bestaand te handhaven sport/spelen/park/natuur



In dit kader presenteert M&L hierbij het zoneringsplan De Ooijwaard, waarin een ode gebracht wordt aan steenfabriek **De Ooij** én waarin de gradiënten van het afgetichelde landschap en de ecologie in de **waard** herkenbaar blijven. Het is duidelijk afwijkend van het plan van SB.

Een aantal kenmerken:

- *extensivering van het noordelijke deel, en intensivering van het zuidelijke lager gelegen deel van het steenfabrieksterrein;*
- *op het hoge noordelijke deel ontwikkeling en restauratie van de oude steenfabriek op een wijze zoals dit ook zo fraai is gerealiseerd in Beuningen (zie foto) en Wageningen; geen torenhoge blokkendozen op de oude vlamovens, zoals in de plannen van SB*
- *aansluitend zuidelijk een landgoedachtige ontwikkeling. Opzet hiervan is dat het open en extensieve decor aan de zijde van de Waal als rivierenland behouden blijft;*
- *op de zuidelijke (5 meter lager) liggende strook van het steenfabrieksterrein is er ruimte voor strokenbouw, 100 wooneenheden gelegen aan het water, ook voor nieuwe woonvormen (hofjes, seniorenwoningen etc.);*
- *aanzet tot een landschaps-ecologische ontwikkeling van de Ooijsche Graaf als klimaatbuffer, om verdroging in en om Ooij tegen te gaan, een ontwikkeling welke ten zuidoosten van het terrein in de Erlecomse polder wordt voorzien;*
- *op het terrein kan bij hoogwater ruimte worden geboden aan paarden en runderen in overleg met StaatsBosBeheer.*



Restauratie steenfabriek t.b.v. de functie wonen, © M&L.

Financiële haalbaarheid

M&L heeft een gerenommeerd kantoor (Hestia Nijmegen) ingeschakeld om de consequenties financieel door te rekenen. Daaruit blijkt dat de alternatieve ontwikkeling tot De Ooijwaard aan de ontwikkelaar een hoog rendement geeft, weliswaar een fractie minder dan het huidige plan van SB. Maar een investering in het landschap en erfgoed rendeert eeuwen.

Presentatie en gedachtewisseling met omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerd publiek

M&L presenteert plan De Ooijwaard waarin landschap, natuur en cultuurhistorie, samen met wonen centraal staan. Het item is boeiend gezien de komende verkiezingen, als lakmoesproef voor de politieke partijen die staan voor een waardevaste Ooijpolder.

M&L nodigt iedereen uit om reacties te geven via de website/email, media, verenigingen, politiek, en te overleggen over deze waardevast herbestemming in het waardevolle rivierenlandschap.

Geef vorm aan De Ooijwaard!

Een verdere uitwerking van het gepresenteerde zoneringsplan kunt u bekijken op de website van M&L: www.monumentenlandschap.nl