

Monument&Landschap pleit in petitie voor een nieuw zoneringsplan: De Ooijwaard

In de vorige Rozet heeft Stichting Monument & Landschap Berg en Dal (M&L) haar plan gepresenteerd voor een waardevolle invulling van het steenfabrieksterrein De Ooij (voormalig Reomie-terrein). Ook andere media hebben daaraan aandacht besteed. Het plan 'De Ooijwaard' genoemd, heeft veel bijval ondervonden met de vraag hoe men dit kon ondersteunen. Daarom start M&L een petitie om alle steun te inventariseren en daarmee aan projectontwikkelaar Schipper Bosch (SB) en gemeente Berg en Dal een signaal te geven van wat de inwoners werkelijk willen.

Het gaat om een zorgvuldige afweging van belangen: woningbehoefte van de Ooijenaren, cultuurhistorie, landschap en natuur, maar ook financiële belangen. M&L heeft deze visie toegelicht met een terugblik op de toenmalige steenfabriek De Ooij en een gebiedsontwikkeling voor de toekomst van Ooij.

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.*

Hiermee is destijds een richting gegeven aan gewenste ontwikkelingen in het ruimtelijk beleid van de gemeente, waaraan met de huidige woningbehoefte een nadere invulling wordt gegeven door plaats te bieden aan ca. 120 woningen in het plan van M&L. De natuurlijke afwatering van de Ooijse Graaf, met een (voormalig) sluisje ter hoogte van het huidige Oortjeshekken wordt mogelijk hersteld. De mogelijke inrichting van De Ooijwaard is in bijgaande afbeelding weergegeven met indicatieve functiebeschrijvingen.



Binnen de afbeelding is een luchtfoto van de Beuningse voormalige steenfabriek opgenomen als voorbeeld hoe M&L zich het behoud van cultureel erfgoed van de vlamovens met woonfunctie voorstelt; geen torenhoge blokkendozen op de oude vlamovens, zoals in de plannen van SB.

Een nieuwe visie op ontwikkeling 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 ca 120 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.

De intentieovereenkomst tussen SB en gemeente geeft te veel vrijheden voor ongebreidelde woningbouw. M&L heeft hiervan in het voorjaar een 'doembeeld' gepresenteerd van de aantallen wooneenheden die door SB werden genoemd.

M&L vindt dat de structuur van de steenfabriek en de landschappelijke rijkdom van weleer behouden moet blijven: duidelijk moet worden dat dit gebied industrieel en landelijk erfgoed is met woningbouw als mogelijke invulling. Hiervoor is aandacht nodig voor een aantal aspecten:

- duurzaam woonklimaat;
- natuur en landschap;
- 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;
- scheepvaartlawaaï en fijnstofniveau 's (vervuiling door de binnenvaart);
- externe veiligheid i.v.m. transport gevaarlijke stoffen over de Waal.

Dialogoog

De discussie met de bevolking en raad wil M&L voeren over de planologische basisvragen: welke functies geven we aan het plangebied, wat willen we behouden en wat leveren we in en wie verdient hier buitensporig, oftewel is woningbouw in deze mate op deze plek gewenst in de Ooijpolder.

M&L pleit voor overleg met alle partijen over het toepassen van haar alternatieve 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. De gemeenteraad zal t.z.t. via een bestemmingsplanwijziging haar ware gezicht moeten laten zien.

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 minder dan het huidige plan van SB. Maar een investering in het landschap en erfgoed rendeert eeuwen.

Energieneutraal

Er zijn ca 200 parkeerplaatsen gepland parallel aan de steilrand van het terrein, die zijn overdekt met zonnepanelen. Alle daken behalve van de steenfabriek worden belegd met zonnepalen. Een alternatieve invulling voor het eerdergenoemde landgoed is de aanleg van een energiepark met heatpipes/zonnepanelen waardoor aan de warmtevraag van De Ooijwaard, maar ook van Ooij kan worden voldaan. Zo wordt een energieneutrale en -leverende bijdrage geleverd aan een duurzaam Ooij.

Communicatie

Plan De Ooijwaard is boeiend gezien de komende verkiezingen, als test voor de politieke partijen die staan voor een waardevaste Ooijpolder. Daarom vraagt M&L iedereen reacties te geven via de petitie https://www.petities.com/geen_steenpuist_op_de_ooij_maar_wonen_met_behoud_monument_en_landschap Geef vorm aan De Ooijwaard! Zie M&L: www.monumentenlandschap.nl