

# NOTITIE

van [redacted], Zijaanzicht  
aan [redacted] gemeente Berg en Dal), [redacted]  
(provincie Gelderland)  
datum 14 september 2016  
onderwerp stand van zaken planvorming TOP Ooijpolder

## Inleiding

Op 19 april 2016 zijn de initiatiefnemers [redacted] en [redacted] met hun adviseur [redacted] van Zijaanzicht Landschapsarchitecten in de gelegenheid geweest de eerste ideeën aan het TRK te presenteren voor het realiseren van toeristisch overstappunt met horeca aan het begin van de Sint Hubertusweg in Beek. De ligging aan twee belangrijke verkeerswegen maakt de locatie ideaal voor het organiseren van de overstap van auto op fiets of zonnetrein, waarmee verkeersproblemen elders in de Ooijpolder gedeeltelijk kunnen worden ondervangen.

De volgende opmerkingen werden gemaakt:

- De locatie ligt in de Gelderse Ontwikkelingszone. Kunnen in ruil voor het toevoegen van bebouwing de kernkwaliteiten van de Ooijpolder substantieel worden versterkt?
- Hoe verhoudt zich het plan tot het feit dat het gelegen is in waardevol open landschap en ganzenfoerageergebied?
- Kunnen de ideeën worden uitgewerkt vanuit de wens van gemeente en provincie dat een ongewenste uitstraling en gebruik van de horeca moet worden voorkomen?

Nadien zijn de ideeën verder uitgewerkt in samenspraak met de architect [redacted] en heeft SRO geadviseerd over hoe een en ander juridisch te regelen valt.

De initiatiefnemers stellen het op prijs de plannen in een open dialoog met beide overheden te ontwikkelen. Bij het overleg met wethouders en ambtenaren van de gemeente Berg en Dal op 29 augustus 2016 is nog geen standpunt ingenomen. De gemeente ondersteunt de initiatiefnemers in hun wens een vervolg te geven aan het overleg met het TRK.

## Groene ontwikkelingszone Gelderse Poort zuid

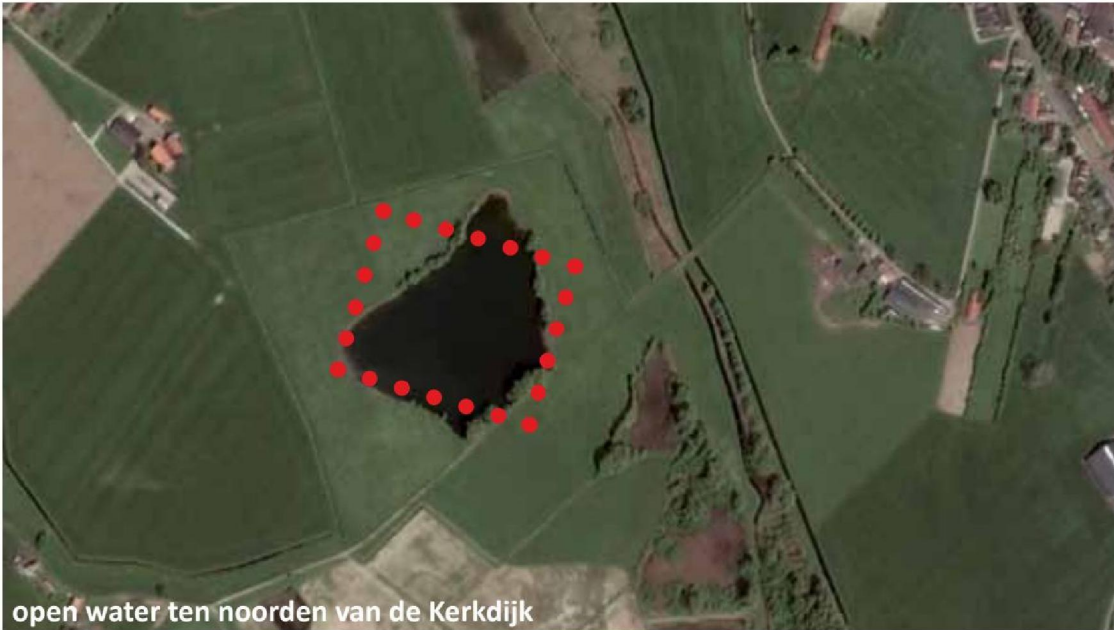
Kleinschalige ontwikkeling in de GO zijn mogelijk mits 'de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt', zo staat het in de Omgevingsverordening. De Ooijpolder heeft te maken met een sterke recreatiedruk die de kernkwaliteiten niet ten goede komt. In de gemeentelijke Structuurvisie worden TOP's gezien als een mogelijkheid auto's op te vangen aan de randen van de Ooijpolder en de verkeersdruk af te laten nemen. Het streefjaar 2020 voor het realiseren van de TOP's komt al behoorlijk dichtbij en aan verschillende mogelijke locaties kleven haken en ogen. Het Reomieterrein ligt dichtbij de Groenlanden en is daarom erg geschikt, maar transformatie ligt nog niet in het verschiet. In Beek zijn er enkele kleinschalige mogelijkheden, vooral interessant voor mensen die de stuwwal willen verkennen.

Bezoekadres:  
Amsterdamseweg 21  
6814 GA Arnhem

Postadres:  
Postbus 247  
6800 AE Arnhem

t 026 445 95 03  
info@zijci n z i c i n t . n l  
www.zijci n z i c i n t . n l

Thiodos Bank NL077TRIO0254583202  
KvK 09203945  
BTW NL112939065B01



De locatie aan de Sint Hubertuslaan ligt aan de uiterste rand van de Ooijpolder en direct aan de Nieuwe Rijksweg. Het is een goed alternatief voor de gewenste TOP-locatie dichterbij Nijmegen en kan Nijmegenaren en andere bezoekers van de Ooijpolder verleiden niet de dijk op te rijden maar hun auto hier achter te laten. Vooral de afname van verkeersdruk en de stimulans van niet gemotoriseerde vervoerswijzen betekenen per saldo een versterking van de kernkwaliteiten in de Ooijpolder. Verwacht mag worden dat met name fietsers die te ver van de Ooijpolder wonen om het hele eind te fietsen hier hun startpunt zullen kiezen. De afstand tot de rivier maakt het alleen voor lange afstandlopers aantrekkelijk, al kan een opstappunt van de zonnetrein ook andere wandelaars verleiden hier te starten. Een gericht verkeersbeleid (bijvoorbeeld de dijk in de weekenden ontoegankelijk maken voor auto's) kan bijdragen aan het succes van een TOP op deze locatie. Een kwalitatief aantrekkelijke uitspanning kan de aantrekkingskracht vergroten. In Brabant heeft de provincie ingezet op het realiseren van 'natuurpoorten' aan de randen van natuurgebieden, bestaand uit een parkeerplaats, een horecagelegenheid en een netwerk van fiets- en wandelpaden. De gedachte is dat concentratie op de ene plek leidt tot meer rust en natuurontwikkeling op de andere plek, en tot een betere vindbaarheid van de gebieden voor de recreant.

Bij de kernkwaliteiten van de Ooijpolder heeft de provincie de volgende ontwikkelingsdoelen vastgelegd. Cursief weergegeven doelen zijn in de kom het best passend:

- ontwikkeling stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden
- ontwikkeling water- en oeverhabitats
- ontwikkeling hard- en zachthoutooibossen
- ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden
- ontwikkelen weidevogelpopulaties
- ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels
- ontwikkelen biotopen voor vlinders, reptielen, amfibieën ( bv kamsalamander en vissen
- ontwikkeling populatie bevers (en otters)
- vermindering barrièrewerking Hulhuizen en Erlecom-Ooij
- ontwikkeling coulissenlandschap met strangen, knotwilgenrijen en meidoornhagen (evenwijdig aan de stroom) met lokaal doorzichten op de rivier, dorpen en steden
- behoud reliëf oeverwallen, strangen en andere stromingspatronen

In de afgelopen maanden hebben we onderzocht of we een nat en open karakter op de locatie zelf zouden kunnen realiseren. We stuiten echter op een schaalprobleem. Het gaat weliswaar om een locatie van 1,8 ha waarvan maar 1/3 deel nodig is voor functies als parkeren, horeca en terras. De resterende ruime hectare is op de schaal van de kom echter erg beperkt van omvang. Kenmerkende wateren hebben al gauw een diameter van 50 tot 150 meter. Natuurlijk water dat minder groot is, zoals de poel aan de Spruitenkamp in Ooij, heeft sterk de neiging te verlanden. Landschappelijk open water past simpelweg niet op de locatie (zie p.4). Moerasachtig gebied is moeilijk verenigbaar met een terras. Ook om open weidegebied te creëren is de locatie feitelijk te klein.

Theoretisch kan een parkeerplaats gerealiseerd worden zonder het toevoegen van horeca/ bebouwing. Dat verlaagt echter de aantrekkingskracht en de initiatiefnemers beogen bovendien hun investeringen in de locatie terug te verdienen. Zij hebben voor ogen bezoekers op een andere, educatieve manier te laten kennismaken met de kernkwaliteiten van de Ooijpolder, wél passend bij de schaal van de locatie. In het klein



kan de 'poldertuin' refereren aan kwaliteiten die in de omgeving voorkomen, zodat mensen ze later zullen opmerken en herkennen ('gaan zien') als ze door de Ooijpolder fietsen. Er is een wilgenlaantje en in de poldertuin zal op kleine schaal wel leefruimte gecreëerd worden voor vlinders, reptielen en amfibieën.

### Waardevol open landschap en ganzenfoeragegebied

De locatie is al decennia een aparte postzegel in de oksel van de Sint Hubertusweg en Nieuwe Rijksweg. Een tuinbouwbedrijf en volkstuinten vonden hier hun plek. Op macroschaal maakt het deel uit van het open komgebied van de Ooijpolder. Op micro-schaal was het karakter kleinschalig en was in de afgelopen jaren zelfs sprake van verromming. De locatie is daarmee nooit eerder geschikt geweest als ganzenfoeragegebied. Ganzen wensen natte open weilanden zonder beplanting van kavelgrenzen. Dat is in de directe nabijheid van de locatie te vinden maar niet op de locatie zelf.

### Toevoegen van bebouwing

In april zijn modellen getoond waarbij 400 m<sup>2</sup> bvo was gehecht aan de bestaande woning of waarin vervangende nieuwbouw werd gerealiseerd. Inmiddels zijn vele vergelijkbare uitspanningen aan de rand van natuurgebieden bezocht en heeft overleg plaats gevonden met de architect. De bestaande woning is geschikt te maken als fietsverhuur, maar niet als horeca. Het slopen van de woning is uit oogpunt van duurzaamheid onwenselijk, en een vergelijkbaar volume is toch nodig voor kantoor en fietsverhuur. Wel kan bereikt worden dat de woning minder aandacht trekt door het uiterlijk donkerder te maken.

De kwaliteit van de architectuur van de woning is niet echt een kwaliteit om op door te gaan. Het hechten van een paviljoen aan de bestaande woning leidt daarom niet tot de kwaliteit die de initiatiefnemers op de plek willen realiseren. Door beide los van elkaar te houden en enkele bomen te gebruiken als filter, ontstaan de beste voorwaarden voor een aantrekkelijke voorziening. In de uitwerking is het +1 niveau, waar ondermeer klassen kunnen worden ontvangen en een kleine tentoonstelling kan worden ingericht, beperkt gehouden. Het begane grondoppervlak is tegelijkertijd iets groter geworden, te weten 500 m<sup>2</sup> bvo.

Hoe kan voorkomen worden dat deze plek ooit een minder prettig soort horeca wordt? Daarvoor bestaan juridische mogelijkheden. Daarvoor is niet zozeer de bestemming bepalend, hetzij 'recreatie', 'horeca', of 'gemengd'. Binnen elk van deze bestemmingen is het mogelijk de bestemming specifiek te maken en daarin te verwijzen naar een staat van horeca-activiteiten waarbij ongewenste zaken kunnen worden uitgesloten. Dit kan in nader overleg afgestemd worden.

Zijaanzicht, 14 september 2016