



een toeristisch opstappunt in de Ooijpolder

Zijaanzicht landschapsarchitecten
december 2016, herzien juli 2024

*Deze verkennende studie is uitgevoerd in
2016 in opdracht van de heer R. Broekman en
mevrouw S. van der Put .
Update juli 2024*

Rudy Broekman
Vlietberg 12
6576 JB Ooij
t 024 360 5040
m 06 54 606060
e rudy@rudynl

zijaanzicht
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Amsterdamseweg 21
Postbus 247, 6800 AE Arnhem
t 026 445 95 03
e info@zijaanzicht.nl
i www.zijaanzicht.nl

Inhoud

Aanleiding	5
Beleid van gemeente en provincie	7
Recreëren in de Ooijpolder	9
De locatie	11
Een uitspanning	15
Visie en schetsontwerp	19
Programma	21
Beeldkwaliteitsplan	25
Tot slot	29



*vogelvlucht locatie, boven de Sint Hubertusweg,
rechts de Nieuwe Rijksweg*



Aanleiding

*In de Structuurvisie Buitengewoon
Ubbergen 2020 is te lezen:*

*In 2020 liggen op meerdere plaatsen TOP's:
parkeerterreinen waar recreanten van de
auto kunnen overstappen op andere vormen
van vervoer zoals wandelen, fietsen, huifkar,
zonnetreintje of kano. De verkeersdruk op
bepaalde wegen zal hierdoor afgenomen zijn.
Naast een aantal kleinere TOP's zijn er in de
gemeente ook twee grotere TOP's ontwikkeld,
waar meerdere vormen van alternatief vervoer,
een horecavoorziening en informatie over het
gebied aanwezig zijn.*

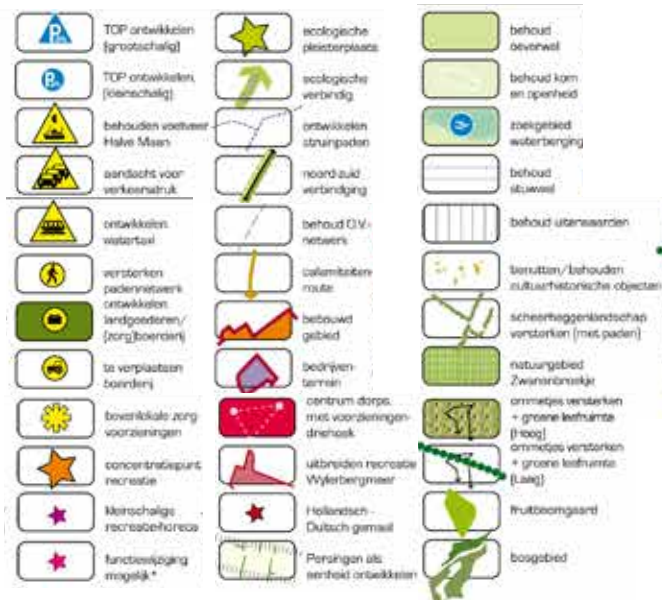
In 2014 stond al jaren een woning te koop aan het begin van de Sint Hubertusweg, naast de kruising met de Nieuwe Rijksweg. Zo vlak bij drukke wegen leek het geen plek te zijn waar mensen graag willen wonen. Als bewoners van de Ooijpolder kwamen Rudy Broekman en Sacha van der Put er vaak langs. Ze zagen hoeveel mensen naar de Ooijpolder trekken op een mooie dag, welke chaotische taferelen dat oplevert op de dijk en lazen in de krant over de wens van de gemeente TOP's te realiseren, toeristische opstappunten waar mensen hun auto achterlaten en gaan lopen of fietsen. Streefjaar was 2020. Op allerlei voorkeurslocaties, zoals het REOMIE-terrein en het Hollands-Duits gemaal staan praktische belemmeringen een TOP in de weg.

Rudy Broekman en Sacha van der Put hebben daarom in 2014 het initiatief genomen met de gemeente in gesprek te gaan over de mogelijkheid een TOP te realiseren in de oksel van de kruising Nieuwe Rijksweg-Sint Hubertusweg. Het perceel en de aangrenzende gronden, in totaal 1,8 hectare

groot, zijn inmiddels in eigendom van Rudy Broekman.

De afgelopen jaren heeft meermaals overleg plaats gevonden met gemeente en provincie. Verschillende plannen mondden uit in het huidige plan dat in dit boekje wordt gepresenteerd. Daarin wordt de bestaande woning gesloopt en een kleinschalige uitspanning gebouwd naast een parkeerplaats voor 80 auto's. Het werd in november 2019 ook gepresenteerd aan omwonenden. Inmiddels is met gemeente en provincie ook overeenstemming over de ontsluiting van de TOP. Daarvoor is een aanpassing nodig van het kruispunt Sint-Hubertusweg- Landbouwweg die kan worden meegenomen met het groot onderhoud van deze provinciale weg.

In deze studie vindt u een verkenning van de opgave, van relevant beleid en een analyse van de locatie. Dit mondt uit in een visie en schetsontwerp voor de locatie. Ingegaan wordt op het effect van de bebouwing op het open karakter van de Ooijpolder, gevolgd door enkele referentiebeelden.



Visiekaart uit structuurvisie
Buitengewoon Ubbergen 2020



uit: *Integrale mobiliteitsvisie Berg en Dal 2016-2026*.
De zwarte lijnen duiden op discrepanties tussen gebruik, functie en vorm van de weg.
voorkeurslocaties TOP Ooijpolder:

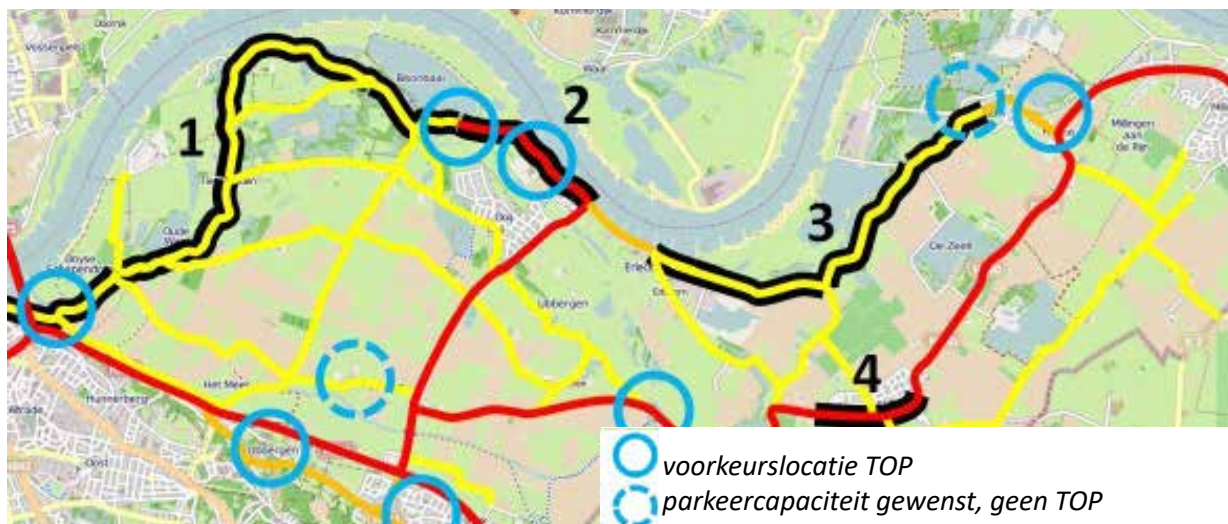
- Hollands-Duits gemeal (gemeente Nijmegen)
- Oortjeshekkien
- REOMIE-terrein
- Thornse Molen

voorkeurslocaties stuwwal:

- Kasteelselaan
- Het centrum van Beek

voorkeurslocaties Millingerwaard:

- Millingerwaard;





Beleid gemeente en provincie

In de Structuurvisie Buiten gewoon Ubbergen 2020 (vastgesteld september 2011) ambieerde de gemeente in 2020 bekend te staan als de groene poort van Gelderland. De geboden gastvrijheid, landschap en natuur zorgen voor een grote aantrekkingskracht op de recreant. De natuur maakt deel uit van de Gelderse Poort, een natuurgebied dat zich aan het begin van de Rijndelta uitstrekt tot in Duitsland. Dit is nog steeds de ambitie.

In de structuurvisie wordt een sterke uitbreiding van het netwerk van wandel- en struinpaden beoogd door boerenland en uiterwaarden, zodat het zich zal uitstrekken van de Waalbrug tot Millingen aan de Rijn en van de Waal tot Berg en Dal. De struinpaden ten zuiden van de Leuthsestraat zijn een voorbeeld van dit

wandelnetwerk. Toeristische opstappunten sluiten aan op dit netwerk, en daarmee wil de gemeente het recreatief gemotoriseerd verkeer op een aantal plaatsen ontmoedigen ten gunste van de wandelaar en fietser. Een TOP nabij de belangrijkste ontsluitingsweg de Sint Hubertusweg en de Nieuwe Rijksweg past daarom goed in het gemeentelijk beleid.

De provincie heeft de Ooijpolder benoemd als waardevol open landschap, en het gebied heeft bovendien een functie als ganzenfoeragegebied. De grens loopt midden over het terrein. In de huidige inrichting van de locatie is echter geen sprake van open landschap; de kleinschaligheid van de volkstuinen bepaalt al sinds lang het karakter. Daarmee is het gebied op dit moment ook niet interessant voor ganzen, die vooral in natte open gebieden voedsel zoeken. Een

andere inrichting betekent dus niet dat het leefgebied van de ganzen feitelijk verkleind wordt.

De hele Ooijpolder is aangewezen als Gelderse Ontwikkelingszone (GO). Kleinschalige ontwikkelingen hier zijn mogelijk mits 'de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt', zo staat het in de Omgevingsverordening. Als relevante kernkwaliteiten noemt de provincie het ontwikkelen van:

- water- en oeverhabitats
- moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden
- weidevogelpopulaties
- populaties van water-, oever- en moerasvogels
- biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën

De locatie is 1,8 hectare groot en wordt aan alle kanten begrensd door wegen. De plek is daarmee te klein om de meeste van deze kernkwaliteiten te kunnen realiseren. Voor alle genoemde kernkwaliteiten, met uitzondering van de biotopen voor vlinders, amfibieën en reptielen, is veel meer ruimte nodig. Wel is indirecte winst te bereiken doordat de TOP de Ooijpolder zeker zal ontlasten van gemotoriseerd recreatief verkeer. Met het beplantingsplan zal bovendien worden ingespeeld op de aantrekkingskracht voor vlinders, en voor amfibieën en reptielen worden micromilieus ontwikkeld. Substantiële versterking van de kernkwaliteiten is daarnaast mogelijk direct ten noorden van de TOP.



^ In het weekend en op zomerse dagen is er vaak sprake van gebruikersconflicten, zoals hierboven te zien op de dijk.

^ Kunstgrepen zijn nodig om het parkeren nog enigszins in banen te leiden.



Recreëren in de Ooijpolder

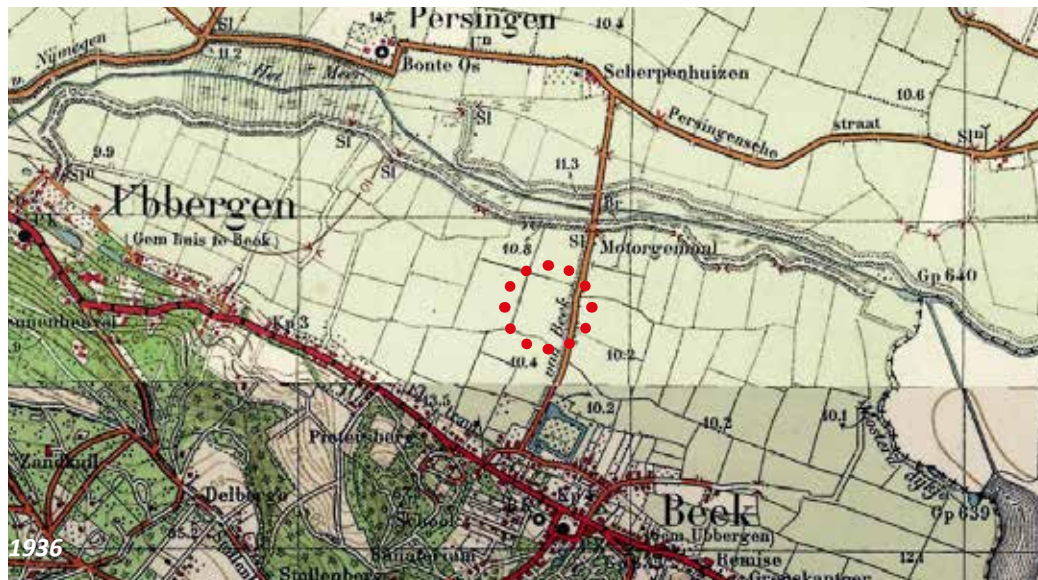
Het verkeerscirculatieplan (oktober 2014) is onderdeel van de Integrale Mobiliteitsvisie 2016-2026 (vastgesteld juni 2017). Hierin is gekeken naar knelpunten en hun onderlinge samenhang. Daaruit wordt één geheel beeld herleid en dat is de uitstraling van de huidige verkeerssituatie:

In de gemeente Ubbergen is iedereen welkom maar op recreatieve piekmomenten is niet voor iedereen ruimte. De huidige inrichting en beleid laten onvoldoende zien wie prevaleert op momenten dat er conflicten op treden tussen verschillende typen weggebruikers. Van de structuur en inrichting van het wegennet gaat onvoldoende sturing uit.

De foto's op p.8 kunnen gezien worden als een illustratie van deze constatering. Geïnvestereerd wordt in struinpaden, in landschapselementen, in de samenwerking met boeren, in de renovatie van de Thornse Molen. Maar een structurele verbetering van de Ooijpolder, het daadwerkelijk voorrang geven aan fietsers en voetgangers, is tot op heden nog niet gelukt. Zo lang de dijk een gebiedsontsluitingsweg blijft, zoals nu het geval is en waarop hij niet berekend is, verandert er niets.

De kans dit ten goede te keren dient zich nu aan.

^ Verkeerscirculatieplan (oktober 2014)



^ historische topografische kaarten uit 1936, 1966, en 1995

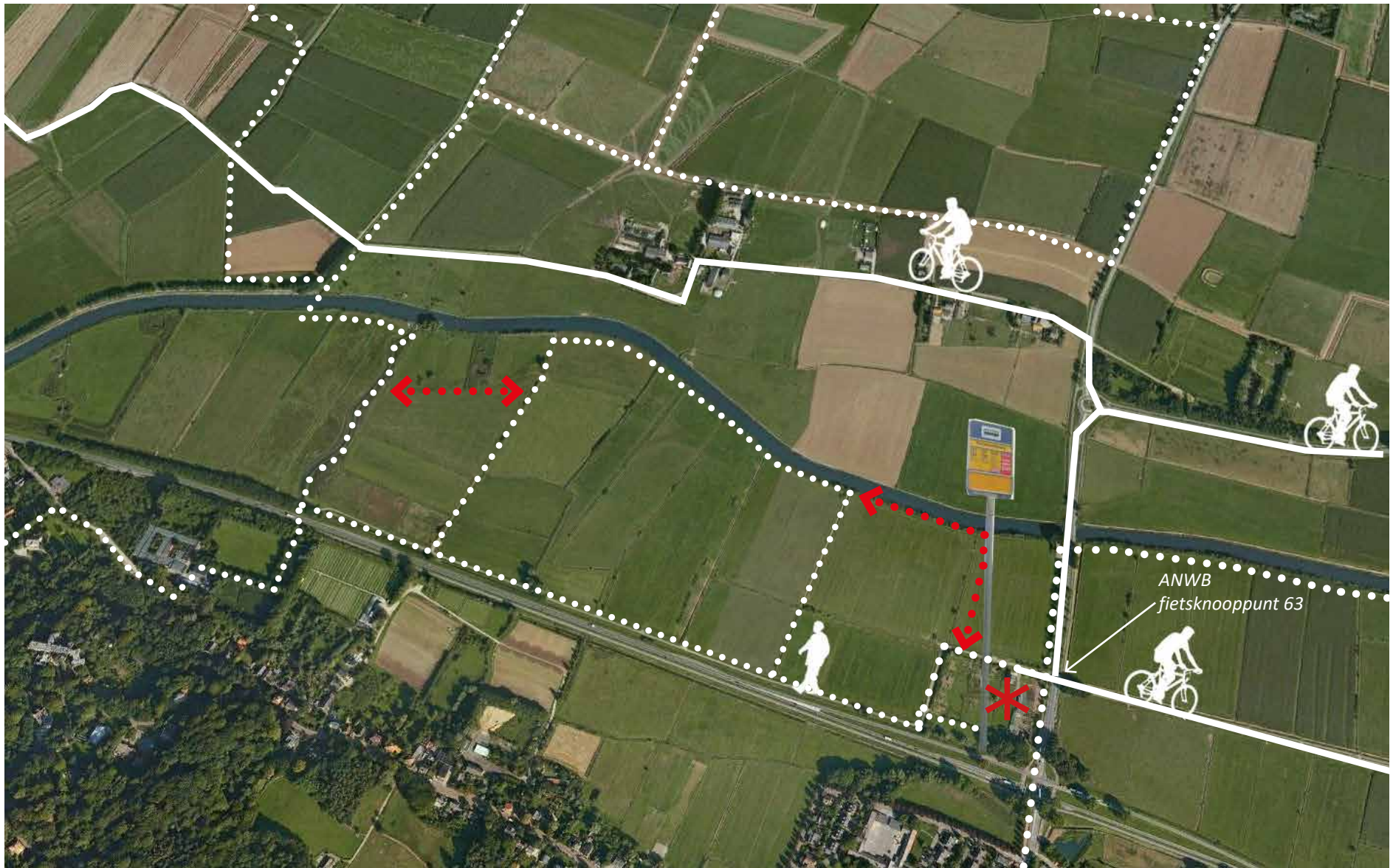


De locatie

Tachtig jaar geleden maakte de locatie deel uit van een groot samenhangend laag gebied aan de voet van de stuwwal. Het contrast tussen de beboste helling en de open polder was groot. Via de Ubbergseveldweg of de Persingensestraat reed je naar Nijmegen. De komst van de Nieuwe Rijksweg in 1966 bracht daar verandering in. Het gebied tussen de Rijksweg en de Ubbergseveldweg verstedelijkte en versnipperde geleidelijk aan. Ten noorden van de Nieuwe Rijksweg blijft het relatief open. Wel is op de kaart van 1966 op de plek van de huidige woning bebouwing te zien. De Alde Weteringweg dateert van 1985 en ontsluit de sportvelden. Van recente datum is de nieuwe manege bij de sportvelden. Op de topografische kaart van 1995 is te zien dat het gebied erg kleinschalig geworden is. Lang is het in eigendom geweest van een tuinder, die er kassen had en een bedrijfswoning. Een nieuwe Landbouwweg rondom wordt in 1995 aangelegd en ontsluit de agrarische percelen tussen Het Meertje en de Nieuwe Rijksweg.

Ook de Ooijpolder zelf is sinds 2006 kleinschaliger én biodiverser geworden door de aanplant van heggen, struwelen, en rietkragen die een ecologische verbinding vormen tussen de stuwwal en de uiterwaarden van de Waal, in het kader van groenblauwe diensten. Dat is goed te zien op de luchtfoto hiernaast.

Het afgebakende karakter van de plek is voor de beoogde nieuwe functie een voordeel. Het maakt de locatie bij uitstek geschikt voor een TOP.



^ bushalte, fiets- en wandelroutes nabij locatie. Gewenste verdere verbetering wandelnetwerk in rood



De centrale ligging gaat gepaard met een goede bereikbaarheid per bus en per auto. De route van de zonnetrein loopt erlangs en het is een goed vertrekpunt voor allerlei fietsroutes en wandelroutes. Er zijn kansen dit netwerk van trage routes verder te verbeteren.

Met name vanaf de huidige hoger gelegen woning is er een prachtig zicht op de landschappelijke rijkdom rondom, de Waalbrug bij Nijmegen, de stuwwal, Persingen, het Wylerbergmeer en de Ooijpolder.

De aangrenzende wegen zijn natuurlijk goed te horen. De zone grenzend aan de wegen staat onder invloed van de ruis van het verkeer. De noordwesthoek van het terrein is veel rustiger. In de ordening van functies op het terrein kan goed bij dit onderscheid aangesloten worden.

Tot aan de aankoop door de initiatiatiefnemer was er sprake van verrommeling, maar inmiddels zijn diverse containers met afval afgevoerd.

^ zichtlijnen vanaf locatie
> huidige situatie
v onderscheid ruis en rust op locatie





paviljoen de Posbank , bruto vloeroppervlak (bvo) ca 450 m2 + sousterrain

uitspanning De Rustende Jager , 3 gebouwen met bvo ca 500m2



Wat een eigen signatuur is vergt nadere uitwerking. Geen herhaling van de Thornse Molen of van Oortjeshikken, dat mag duidelijk zijn. Anders dan bij de Thornse Molen is er geen verplichting om binnen te komen (bord is inmiddels verwijderd). Aan de buitenkant van de uitspanning kunnen openbaar toegankelijke toiletten worden gemaakt.



Een uitspanning

Hoe krijg je het voor elkaar dat mensen hun auto achterlaten aan de rand van de Ooijpolder? Dat lukt alleen als de plek aantrekkingskracht heeft, en daarvoor is naast aansluiting op wandel- en fietsroutes een kwalitatief goede horeca-gelegenheid, met een eigen signatuur en aanvullend op het bestaande aanbod, onmisbaar. Een kleine oriëntatie op vergelijkbare plekken elders in Nederland maakt dat duidelijk; een uitspanning werkt uitnodigend voor recreanten. Geanalyseerd is welk ruimtebeslag een dergelijke voorziening vraagt. Daaruit blijkt dat circa 6000 m² nodig is voor de parkeergelegenheid, een uitspanning en een terras. De meeste horecagelegenheden beslaan een bruto vloeroppervlak van circa 450 tot 600 m².

Het verwezenlijken van een publiek belang, een opstappunt bij de entree van de Ooijpolder, is alleen mogelijk als de investeringen op de een of andere manier kunnen worden terugverdiend. Ook daarom is een horecagelegenheid noodzakelijk. De uitspanning zal geopend zijn tot 21 uur.

Omdat verbouw van de bestaande woning tot uitspanning niet mogelijk is en de openheid van belang is, stelt de gemeente Berg en Dal als voorwaarde voor medewerking aan een nieuwe uitspanning dat de woning wordt gesloopt. Deze was in eerdere plannen voorzien als locatie voor de fietsverhuur. Dit zal daarom in het bijgebouw worden ondergebracht.



Over Brabantse Natuurpoorten

Brabantse Natuurpoorten zijn dé startpunten voor een fiets- of wandeltocht door de Brabantse natuur. Natuurpoorten zijn gelegen aan prachtige natuurgebieden door de hele provincie. Er staat altijd een horecapunt, leuke fiets- en wandelroutes, voldoende parkeergelegenheid en informatie over de natuur en de routes. Het netwerk van Brabantse Natuurpoorten is een initiatief van de provincie Noord-Brabant.

- ✓ Gelegen aan prachtige natuurgebieden
- ✓ Altijd een horecapunt aanwezig
- ✓ Voldoende parkeergelegenheid
- ✓ Aanbod van leuk fiets- en wandelroutes
- ✓ Informatie over de natuur en routes



Interessant is het initiatief van de provincie Brabant. Zij heeft zich ingezet om de verschillende natuurgebieden in de provincie toegankelijker en beter vindbaar te maken voor recreanten. Met dit doel zijn in de afgelopen vijf jaar verspreid over de provincie 'natuurpoorten' gecreëerd.

Op de website is te lezen:

Brabantse Natuurpoorten zijn dé startpunten voor een fiets- of wandeltocht door de Brabantse natuur. Ze zijn gelegen aan prachtige natuurgebieden, er is altijd een horecapunt, leuke fiets- en wandel-routes, voldoende parkeergelegenheid en informatie over de natuur en de routes.

Er zijn inmiddels dertig natuurpoorten gerealiseerd. Soms waren de benodigde voorzieningen (horeca, parkeergelegenheid en een routenetwerk) al aanwezig, zoals bij de Drie Linden. In andere gevallen was het beleid van de provincie een stimulans voor ondernemers om een nieuwe natuurpoort op te zetten of een cultuurhistorisch monument een nieuwe bestemming te geven.

Bij veel natuurpoorten is te zien dat het organiseren van fietsen speciale aandacht vraagt. Als er geen goede plek is fietsen te stallen, kan dit chaotische tafereelen opleveren.



nieuw struinp pad naar Het Meertje

schetsontwerp terrein TOP met nieuwe aansluiting Sint Hubertusweg



Visie en schetsontwerp

Met passende interventies kan deze plek veranderen in een entree van de Ooijpolder en een warm welkom. De overbelasting van de dijk kan erdoor verminderen, zeker wanneer het gemeentelijk verkeersbeleid wordt afgestemd op de komst van een TOP op deze plek.

De initiatiefnemers kijken verder dan hun eigen plek. Samenwerking met andere ondernemers in de polder en in Beek kan bijdragen aan een gemeenschappelijk doel; versterking van de polder. Om ook wandelen aantrekkelijk te maken wordt een nieuw wandelpad aangelegd richting het Meertje, dat hopelijk in verbinding gebracht kan worden met de trekpont en de bestaande paden richting de dijk.

Op de locatie kan plek geboden worden aan 80 auto's op het terrein langs de Sint Hubertusweg. Gebruik gemaakt kan worden van het feit dat dit ca 1 meter lager ligt dan de Sint Hubertusweg (en Rijksweg). Door een lage gemengde haag rondom de parkeerplaats aan te leggen kan deze in belangrijke mate aan het zicht onttrokken worden. Verkeerskundig onderzoek van de Loendersloot Groep (juli 2017) laat zien dat 80 parkeerplaatsen toereikend zijn op normale week- en weekenddagen. Voor hele drukke dagen of evenementen is overloopruimte nodig op terrein. Het veld langs de Nieuwe Rijksweg is daarvoor te gebruiken. Voor de deur halteert de zonnetrein.

Met de provincie en gemeente heeft vanaf voorjaar 2020 overleg plaats gevonden over aanpassing van

de kruising. Afslaand verkeer bereikt de TOP via een nieuwe aansluiting recht tegenover de Alde Weteringweg, en de Landbouwweg wordt in de toekomst alleen nog door fietsers en agrariërs gebruikt. Hiervoor is de initiatiefnemer bereid grond af te staan. Het fietspad aan de zijde van de TOP zal worden omgevormd tot een tweerichtingsfietspad, waarvoor de eigendomsgrens eveneens moet worden aangepast.

De beste plek voor de uitspanning is op de overgang van het drukke deel, waar de wegen zorgen voor ruis, en het rustige deel van de locatie dat aansluit op de polder. Het is een eenvoudig gebouw met een rechthoekige plattegrond, dat verwijst naar de geschiedenis van de plek als tuinderij.

Circa tweederde van de locatie zal een groene inrichting krijgen. Met enkele van de voormalige tuinders is contact over het telen van bloemen, groenten, kruiden en fruit, dat in de keuken verwerkt kan worden. De tuinen en kleine akkers bieden ook kansen voor samenwerking met scholen uit de gemeente. Kinderen kunnen er leren waar popcorn vandaan komt en waarvan brood gebakken wordt.

In de poldertuin zijn landschapselementen te zien die ook elders in de Ooijpolder voorkomen, zoals een wilgenlaantje en een kleine poel. Naast natuurlijke elementen is er in de toekomst ook ruimte voor cultuur, in de vorm van een beeldentuin. Een pad en een blotevoetenpad verbindt de verschillende delen van het terrein. Een klein bijgebouw (75m2) dient voor de opslag van van fietsen voor de verhuur en voor de opslag van terrasmeubilair en gereedschappen.



referenties terrein: parkeren op gras, een wilgenlaantje





Programma

Bereikbaarheid

- gratis parkeerruimte voor 80 auto's
- fietsers kunnen TOP gescheiden van auto's bereiken
- sluit aan op bestaande ANWB fietsroutenetwerk (knooppunt 63)
- directe looproute van en naar drie bushaltes
- haltering zonnetrein mogelijk
- uitbreiding looproutes voorzien richting het Meertje, aansluitend op bestaand en verder te verbeteren wandelnetwerk

Uitspanning

- bebouwd oppervlak uitspanning 434 m² (30% meer dan huidige bestemmingsplan)

- voor 75 % buiten aanduiding 'waardevol open gebied'. De kleine overschrijding is het gevolg van aanpassing kruising Sint Hubertusweg en verbreding fietspad.
- bouwhoogte maximaal 8 meter
- in bijgebouw fietsverhuur, max 75 m²

Versterken kernkwaliteiten

- opener maken terrein (tbv vogels cultuurgronden en weidegronden in nabijheid, verminderen kansen predatoren)
- natte biotoopontwikkeling: zone van 10 meter langs sloot richting Meertje met flauwe oever en struipad
- kansen op het gebied van de cultuurhistorie (handhaven knotwilgenlaantje, uitstraling horeca refereert aan vroegere tuinderij, verbouw karakteristieke gewassen, kleinschalige tuinbouw)

Terreininrichting

- Vergroten openheid door rooien van opgaande beplantingen met uitzondering van knotwilgenlaantje, enkele solitaire heesters en bomen, en struweelhaag (max 1.40m) langs huidige volkstuinten
- verbouw karakteristieke gewassen Ooijpolder vroeger en nu
- poldertuin (met planten die elders in de Ooijpolder te zien zijn)
- zonneterras
- leen- of huurfietsen verkrijgbaar
- elektrisch oplaadpunt auto en fiets
- watertappunt
- groene gemengde heg rond parkeerterrein, net hoog genoeg om auto's voor een belangrijk deel aan het zicht te onttrekken.
- blote voetenpad
- beeldentuin, indien inpasbaar
- uitzichtpunt vervalft

Overige mogelijkheden

- Startplaats voor huifkartochten
- Toeristeninformatiepunt met folders/ info overnachtingsmogelijkheden, wellicht een VVV hulppost of een iPad-informatiezuil





lichte structuur, open naar de omgeving, rechthoekige plattegrond



geschiedenis van de plek

Beeldkwaliteitsplan

Voor de uitspanning is nog geen ontwerp gemaakt. Om toetsing door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit mogelijk te maken biedt dit hoofdstuk handvaten.

De aanknopingspunten in de Nota Ruimtelijke kwaliteit (2015) zijn beperkt bruikbaar.

In deelgebied 9 - agrarische gebieden - wordt gesproken over authentieke bebouwing op erven met een informele uitstraling, over duidelijk herkenbare ensembles op een logische plek in het landschap. In de Nota wordt gesteld dat verandering en handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk zijn, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden.

Veel boerderijen behoren tot het Hallehuistype, één laag met forse kap, of het T-boerderijtype. Andere gebouwen zijn individueel ontworpen, met pleisterwerk of rode/bruine baksteen in de gevel en daken met riet en hout, of keramische pannen.

Andere uitspanningen in de Ooijpolder zijn gerealiseerd in het woonhuis van een oude boerderij (Oortjeshekken) of in het basement van een molen (Thornse molen). Daarop valt lastig voort te borduren. Wat valt er wél te zeggen over de wijze waarop hier een passend gebouw gerealiseerd kan worden?

Uitstraling

Voor een gebouw als dit, met een functie die afwijkt van de boerderij, gelegen bij de entree van de Ooijpolder, zijn er behoorlijk wat mogelijkheden. Gedacht wordt aan een gebouw met een uitnodigende en landelijke uitstraling, helder van opzet en met het gezicht zowel naar de hoofdwegen Rijksstraatweg en Sint Hubertusweg als naar de Ooijpolder. Het gebouw verwijst naar de geschiedenis als tuinderij.



grotere gebouwen in de Ooijpolder zijn voornamelijk boerderijen



Positie

De meeste boerderijen, en ook de bestaande woning, liggen hoog en droog op een terp. De Waal treedt immers wel eens buiten zijn oevers en ook in de toekomst is wateroverlast niet uit te sluiten. Het voornemen is daarom de uitspanning eveneens circa 1 meter boven polderniveau aan te leggen, conform de huidige woning. Het bijgebouw kan, net als schuren en bijgebouwen elders in de polder, iets lager liggen, op het niveau van de Landbouwweg.



bestaande woning ligt eveneens hoger

Ensemble

Het hoofdgebouw van 1 tot 1,5 laag met kap vangt vanaf de weg de aandacht. Het kleine bijgebouw is ondergeschikt maar in uitstraling en materialen verwant aan het hoofdgebouw.

Vorm

Een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm past het best bij het karakter van andere gebouwen in de Ooijpolder, en houdt rekening met de grens waardevol open gebied.

Dak / kap

Een doos zonder kap is op deze plek niet wenselijk, maar andere kapvormen, zoals zadeldak, lessenaarsdak, en zelfs een gebogen of sculpturaal dak zijn hier mogelijk. Een accent is voorstelbaar ter plaatse van de korte zijden van het gebouw. Zonnepanelen in combinatie met andere dakbedekking is goed mogelijk.

referenties eenvoudige volumes met glas en/of materialen in aardse tinten 1 sculpturaal dak, 2 eenvoudig rechthoekig volume met zadeldak, zonnepanelen geïntegreerd, 3 eenvoudig volume met zadeldak, hout, 4 eenvoudig volume met lessenaarsdak, hout, 5 eenvoudig volume met zadeldak, bijzonder element korte gevel, 6 volume met grote overstek, aardse tinten





1



2



3



4



5



6



7



8

Materialen dak

Daken zijn hellend of geplooid, bedekt met natuurlijke materialen (riet, sedum, hout), keramische zwarte pannen, glas of zink.

Zonnepanelen: voorkeur voor in het ontwerp geïntegreerde zwarte panelen zonder aluminium rand .
Integreer faunavoorzieningen in het dak of in de dakrand, bijvoorbeeld nestgelegenheid voor de huismus.

referenties dakvormen en materialen. Zonnepanelen worden in het dak geïntegreerd (3,6). Riet (1), sedum (2), glas (4), donkere platen (5), hout (7) en keramische pannen (8) zijn voorstelbaar.



Materialen gevel

Gevels zijn van glas, hout, baksteen, of een combinatie van deze. Het kan passend zijn (deels) hetzelfde materiaal te gebruiken als is toegepast op het dak. Ook relatief nieuwe materialen als kalkhennep of leem, met een hoge isolatiewaarde, zijn voorstelbaar. Aardse tinten zijn een voorwaarde.

referenties gevelmaterialen; glas (3,5,6,7) of natuurlijke materialen (2,4,8), donkere en/of aardse tinten, in gevel en dak kan hetzelfde materiaal worden toegepast (1, 2,5)





Erfgrenzen en terreinmeubilair

Bestaande erfgrenzen zijn met een gemengde haag beplant. Ook langs de parkeerplaats is een gemengde haag (wilg, veldesdoorn, liguster e.a.) op zijn plaats. Overige hekken zijn laag (max 1.20m) en bij voorkeur van (kastanje)hout, inclusief poorten en slagboom. Ook ander terreinmeubilair heeft een landelijke uitstraling, met inbegrip van de verlichting.

Terreininrichting

De terreininrichting is overwegend informeel, onverhard en groen. Voor het overloopparkerterrein is wellicht wel enige grondverbetering nodig om de bruikbaarheid als zodanig te garanderen. Het terras kan worden uitgevoerd in halfverharding of gebakken klinkers, paden in halfverharding.

Verlichting

Enige verlichting van de parkeerplaats en directe omgeving van het gebouw is noodzakelijk omwille van de veiligheid. De impact van verlichting buiten het terrein wordt tot het minimale beperkt. Met name naar beneden stralende verlichting wordt gebruikt en in de verdere planuitwerking zal de optimale balans worden gezocht tussen veiligheid en ecologie. Onderzoek naar de effecten van lichtkleur op verschillende soorten is nog steeds gaande. Afhankelijk van de uitkomsten wordt gebruik gemaakt van de actuele en voor deze omgeving toepasselijke inzichten.

Reclame

Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar hetgeen hierover gesteld is in de Nota Ruimtelijke kwaliteit (2015).

*referenties terreininrichting:
hout en natuurlijke materialen*



referenties terrein: terras met uitzicht op het landschap, beeldentuin



*referenties terrein:
moestuinen, poldertuin*

Tot slot

Met deze studie beogen de initiatiefnemers hun plan uiteen te zetten voor een TOP. Een dergelijke voorziening sluit aan bij gemeentelijk en provinciaal beleid. De verrommeling van deze hoek wordt definitief tot staan gebracht. Op deze plek betekent een dergelijke voorziening pure winst. Het draagt bij aan de vermindering van de overlast van autoverkeer in de Ooijpolder, mits het gemeentelijk beleid in lijn is met de TOP.

Streekproducten worden onder de aandacht gebracht, en zullen samen met teelt van eigen grond aangeboden worden. De TOP heeft een positief effect op het toerisme, de recreatie en de lokale werkgelegenheid en zal een kwalitatieve verrijking voor de regio vormen.

De aanleg van de TOP gaat gepaard met de aanleg van een openbaar wandelpad richting het Meertje en de ontwikkeling van bloemrijk grasland. Het terrein zal opener worden dan nu het geval is, met name in de zone tussen het wilgenlaantje en de weg. De zichtbaarheid van de geparkeerde auto's is beperkt omdat het terrein lager ligt dan de omringende wegen. De horeca straalt kwaliteit uit en nodigt uit.

De TOP is een warm welkom in de Ooijpolder, en een particuliere investering in een nog mooiere toekomst voor de polder.

