



# Ooyse Schependom

## *Beeldkwaliteitsplan*



ALTIJD  
NIJMEGEN

Januari 2012

**colofon**

Nijmegen, januari 2012

**Beeldkwaliteitsplan Ooyse Schependom**

***Gemeente Nijmegen***

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

[www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl)

---

# INHOUD

	blz
1. Aanleiding	04
2. Bestemmingsplan	06
3. Landschappelijke context	08
4. Randvoorwaarden gebiedsinrichting	12
5. Randvoorwaarden bouwmassa	14

# 1 | Aanleiding

In het kader van het bestemmingsplan voor de Ooyse Schependom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied ten zuiden en zuidoosten van de Ooyse dijk, met als zuidgrens de gemeentegrens (hierna: het gebied).

Het gebied heeft overwegend een agrarische functie. In het provinciale beleid voor de Ooijpolder worden de landschappelijke waarden van de Ooijpolder beschermd.

Voor de gronden in de zone aan en achter de dijk zijn twee initiatieven ontwikkeld. Het betreft een initiatief van Struin ('Buitenschoolse opvang in de vrije natuur') en een initiatief van Stichting Landwaard (Educatieproject schooltuinen).

In het bestemmingsplan Nijmegen Ooyse Schependom worden deze initiatieven mogelijk gemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan doet, in aanvulling op het bestemmingsplan, uitspraak over de verschijningsvorm en architectuur van de gebouwen en over de terreininrichting.





## 2 | Bestemmingsplan

De herziening van het bestemmingsplan wordt mede in het kader van de actualisatieplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening uitgevoerd.

### *Visie*

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een ruimtelijke visie opgesteld voor de gehele Ooyse Schependom. Deze visie is vertaald in het bestemmingsplan Nijmegen Ooyse Schependom (het bestemmingsplan).

### *Bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is het poldergebied ten zuiden en zuidoosten van de Ooyse dijk bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' (AW-L) en voor 'Agrarisch met waarden - Landschap 1' (AW-L1). Aan de gronden van de beide initiatiefnemers is de laatstgenoemde bestemming gegeven.

De bestemming AW-L staat agrarisch gebruik met behoud en/of herstel van landschappelijke waarden toe. De landschappelijke waarden bestaan vooral uit de openheid van het landschap, die zich manifesteert door een beperkte aanwezigheid van beplanting en begroeiing, gebouwen en verhardingen.

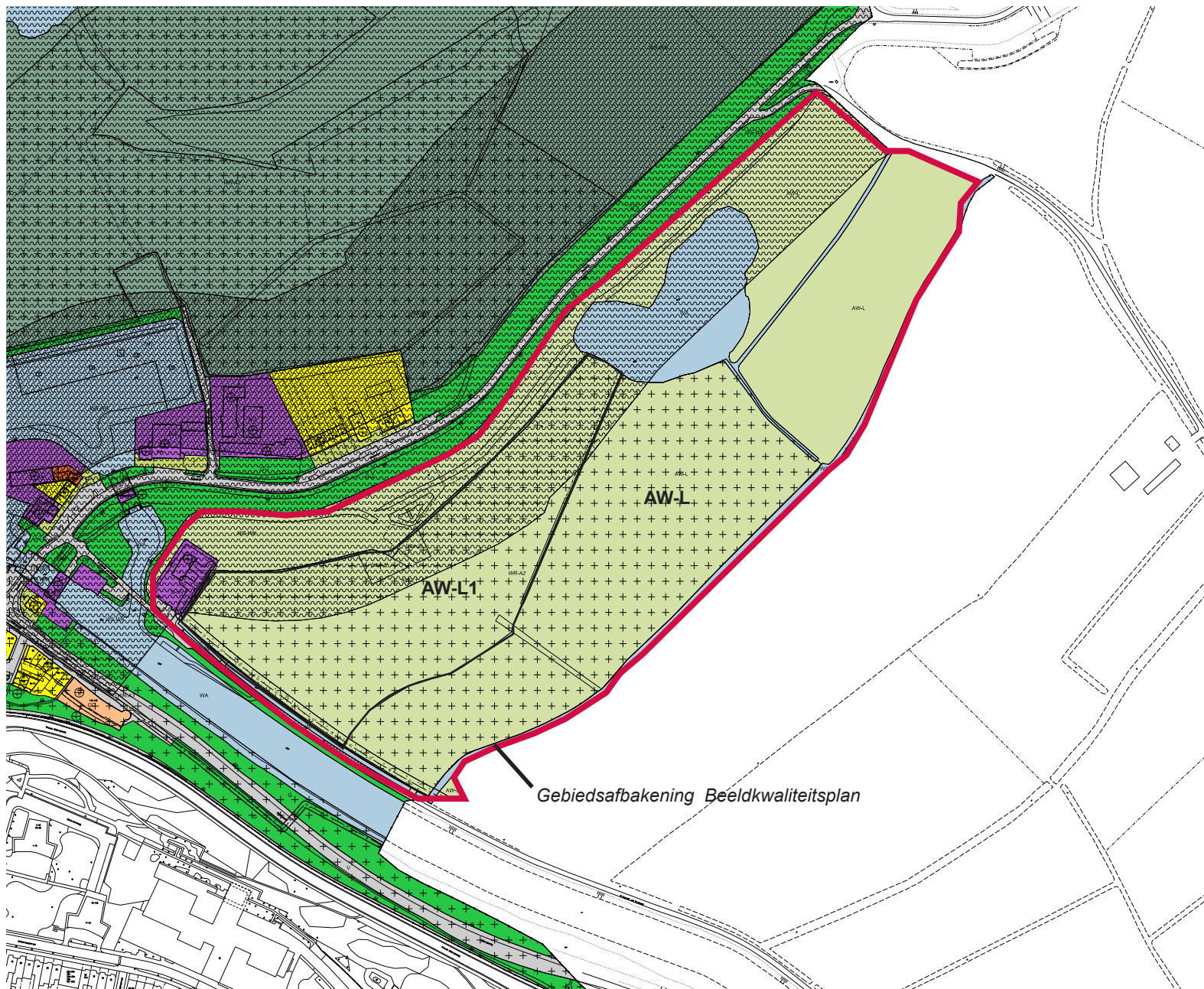
De bestemming AW-L1 staat agrarisch gebruik met behoud en/of herstel van landschappelijke waarden toe, en tevens een natuurspeelsterrein ten behoeve van een BSO, natuureducatie en schooltuinen.

### *Bebouwing*

AW-L : Op de gronden met deze bestemming zijn maximaal twee veldschuren of schuilgelegenheden toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per veldschuur of schuilgelegenheid.

AW-L1: Hier geldt dat op het perceel van Landwaard een gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> is toegestaan en op het perceel van Struin maximaal een gebouw van 100 m<sup>2</sup>

Voor alle gebouwen geldt: een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter. Daarnaast dienen de gebouwen zo gesitueerd te worden dat aan de openheid van het gebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.



- Legenda
- Plangelijst
  - Bestemmingen**
  - Agrarisch met waarden - Landschap
  - Agrarisch met waarden - Landschap 1
  - Bestif - 1
  - Bestif - 2
  - Bestif - Natuurvoeding
  - Gemengd
  - Groen
  - Groen - 1
  - Horeca
  - Natuur
  - Tuin
  - Verkeer
  - Water
  - Wonen
  - Wonen - Woonsamenstandsklass
  - Dubbelbestemmingen**
  - Leiding - Gas
  - Leiding - Rioler
  - Waarde - Archeologische 2
  - Waarde - Archeologische 3
  - Waterstaat - Stromvoerende Waterbed
  - Waterstaat - Waterkeuring
  - Waterstaat - Waterkopen
  - Aandachtspunten**
  - zoekgebied overeenkijking voor voetgangers
  - bedrfsvoering
  - specifieke vorm van gemengd - samenlev
  - woonsamenstandsklass
  - bouwendak
  - specifieke bouwaanpakking - 1
  - specifieke bouwaanpakking - 2
  - maximale goot- en bouwhoogte (m)
  - maximum aantal wooneenheden
  - hartlijn kiding - gas
  - hartlijn kiding - riool
  - Algemeen**
  - Duidingsgrond bestemmingsplanbeoordeling BP15001\_SBRN00118126.pdf

Gebiedsafbakening Beeldkwaliteitsplan

Uitsnede bestemmingsplan  
'Nijmegen Ooyse Schependom'  
12-12-'11

Raadpleeg ruimtelijkeplannen.nl  
voor de meest actuele versie. Het  
is mogelijk dat er actualisaties  
plaatsvonden.

# 3 | Landschappelijke context

## Locatie in zijn omgeving - *Het polderlandschap Ooijpolder*

### Landschap

Het gebied maakt onderdeel uit van de Ooijpolder. De Ooijpolder is gevormd door de rivier de Waal, de ontginning van het land en beteugeling van de rivier. In de polder zijn nog veel invloeden van de rivier zichtbaar. Zo zijn er onder meer oude rivierarmen, rivierduinen en kolken aanwezig in het landschap. De mens heeft de dijken aangelegd, de polder ontgonnen voor de landbouw en klei gewonnen. Door deze wisselwerking tussen mens en natuur is de huidige polder ontstaan.

Kenmerkend voor de Ooijpolder is het ontbreken van een netwerk 'bomenlinten' in het landschap. De polder heeft een open karakter. Aan de voet van de stuwwal liggen de komgronden. Hier treft men de grootste openheid. Deze openheid wordt versterkt tegen de achtergrond van de dichtbegroeide stuwwal.

### Morfologie

Rivierduinen/stroomruggen zijn als lichte glooiingen in het landschap waarneembaar naast de vlakke komgronden. Bij de Groenlanden en in de uiterwaarden zijn de tichelgaten (kleiwinning) duidelijk te zien.

De aanwezige dijken zijn als het ware een platform waarvan men de polder kan overzien.

### Landgebruik

Primair zijn de gronden in de polder voor landbouwkundig gebruik aangewend. Het gaat hoofdzakelijk om akker- en grasland.

Incidenteel treft men een populieren-plantage aan. Naast het landbouwkundig gebruik neemt het gebruik als natuurterrein een aanzienlijk deel van de polder in beslag in de vorm van grote groengebieden of kleinere elementen zoals poelen ten behoeve van amfibieën en reptielen.

De bebouwing buiten de dorpen bestaat voornamelijk uit clusters van gebouwen, zoals boerenerven of kleine stukjes lintbebouwing in vorm van dijkwoningen.



*Zicht vanaf de stuwwal op de Ooyse Schependom*



*Naast het agrarisch gebruik ook natuur in de polder*



*Populieren plantage*



*Zicht op stuwwal en komgronden*





### De locatie - *Tussen dijk en wetering*

Het gebied ligt aan de voet van de stuwal, ingeklemd tussen de dijk en de wetering 'Het Meertje'. De Ooyse Schependom is de entree tot de Ooijpolder vanaf het centrum van Nijmegen.

Het gehele gebied wordt aan de noordzijde duidelijk begrensd door de dijk die als recreatieve route het perspectief op de polder bepaalt.

Vanaf de Ooyse dijk is er vanaf het perceel Ooyse dijk 77 vrij zicht over de komgronden.

Het grondgebruik bestaat zowel uit akker – en grasland. In het gebied ligt ook een wiel. De percelen zijn gescheiden door sloten die plaatselijk begroeid zijn met riet en struweel en incidenteel met een solitaire boom. Dit gebied van de polder is vlak.

Ter hoogte van het perceel van Struin staat een rand van bomen en struweel aan de teen van de dijk. In de hoek met de Dijkgraaf van Wijckweg staat een gasregelstation, omheind met een hekwerk. De Dijkgraaf van Wijckweg (westgrens) is beplant met een rij essen, bijna tot aan Ubbergen.





## 4 | Randvoorwaarden gebiedsinrichting

### *Anticiperen op de maat en kenmerken van het polderlandschap*

Op basis van de waarden van de plek (genius loci) en het karakter van de Ooijpolder zijn randvoorwaarden opgesteld voor de gebiedsrichting en de te realiseren bouwwerken.

#### *Randvoorwaarden*

Naast het reguliere agrarisch gebruik van de gronden, is, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, het gebruik als natuurspeeltuin ten behoeve van een BSO of voor het gebruik voor natuureducatie toegestaan. Voor het deel waar alleen het reguliere agrarisch gebruik is toegestaan staat voorop dat de openheid van het gebied gewaarborgd dient te blijven. De onderstaande randvoorwaarden zijn met name bedoeld voor gronden met de bestemming 'AW-L1'.

#### *1. Waarborgen van de openheid*

De inrichting van het gebied dient te passen in het 'Ooijpolder-landschap' en op de plek. Dat betekent ten eerste een overwegend open landschappelijke inrichting.

Naast openheid is de grote schaal karakteristiek voor de polder. Daarom is een inrichtingsconcept met grote gebaren gepast. Er zal een balans moeten worden gevonden tussen openheid en andere inrichtingselementen in de juiste maat. Een naar binnen gekeerde plek moet voorkomen worden.

#### *2. Bouwstenen*

De landschappelijke bouwstenen zijn de natuurlijke- en culturele-landschapselementen zoals deze voorkomen in de Ooijpolder. Deze elementen dienen op de juiste schaal en maat te worden toegepast en dienen te passen binnen de context van het gebied. (geen 'madurodam-Landschap' op één perceel). Hierbij dient het inrichtingsprincipe in acht genomen te worden (zie 3).

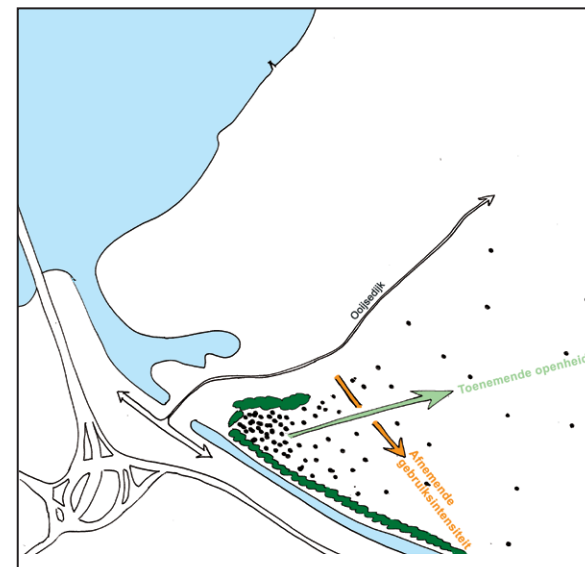
Hierbij kan worden gedacht aan akkerland, weiland, boomgaard, bloemrijk grasland, sloten, greppels, lichte glooiingen tot 1m + maaiveld, een poel, natuurlijke begroeiing zoals riet en de toepassing van bomen en struweel. Er dient uitsluitend streekeigen beplanting te worden toegepast.

#### *3. Inrichtingsprincipe*

De inrichting van het gebied dient te voldoen aan het volgende principe:

- De openheid dient vanaf de oksel van de Ooyesdijk en de Dijkgraaf van Wijckweg richting de polder toe te nemen;
- De gebruiksintensiteit dient vanaf de Ooyesdijk richting de polder af te nemen.

Om een scherpe grens van de polder te behouden dienen de essen langs de Dijkgraaf van Wijckweg zoveel mogelijk zichtbaar te blijven. Vanaf de Dijkgraaf van Wijckweg dient er voldoende doorzicht / transparantie te zijn



*Inrichtingsprincipe*

richting de polder (met in acht name van het inrichtingsprincipe).

#### *Verharding*

Het toepassen van verharding in het gebied dient zo beperkt mogelijk te blijven, alleen het strikt noodzakelijke dient te worden aangebracht. Bij de materialisering en inrichting dient rekening gehouden te worden met een beeld dat past in deze agrarische omgeving (soort, kleur) en bij de inrichting van het perceel.



*Grote gebaren*



*Landschappelijke elementen*



*Waterelementen*



*Poel*



*Boomgaard*



*Spelen met natuurlijke materialen*



*Landschappelijke bouwstenen*



## 5 | Randvoorwaarden bouwmassa

### *Agrarisch geïnspireerd*

#### *Plaats in het landschap*

De bouwmassa voor de bestemming 'AW-L1' dient gerealiseerd te worden binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. De toegestane bebouwingsmassa op het bestemmingsvlak 'AW-L' dient aan de randen van het perceel te worden geplaatst, waarbij de landschappelijke waarden (met name de openheid) zo min mogelijk worden aangepast.

#### *Bebouwing passend in het landschap (zie referentie beelden)*

Voor beide bestemmingen geldt dat het landschap tot aan het gebouw door dient te lopen; het landschap grenst aan het gebouw. Hieruit volgt dat in principe rond de gebouwen geen afscheidingen geplaatst, indien dit wel noodzakelijk is, dient gebruik gemaakt te worden van 'zachte' afscheidingen, zoals bijvoorbeeld een haag of een greppel.

#### *Bebouwing AW-L*

Sober, kleinschalig, doelmatig, rationeel, agrarisch. Geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden door de aard of verschijningsvorm van het gebouw.

#### *Bebouwing AW-L1*

Op deze plek passen gebouwen die geïnspireerd zijn op kleinschalige agrarische/landelijke bouwvormen en een landelijk karakter uitstralen, zie afbeeldingen. Moderne / eigentijdse interpretatie hiervan behoort tot de mogelijkheden. Bij de uiterlijke verschijningsvorm

is het belangrijkste uitgangspunt dat het gebouw oogt als vanzelfsprekend in het landschap. De gebouwen binnen dit bestemmingsvlak dienen enige architectonische verwantschap met elkaar te hebben.

#### *Ontsluiting*

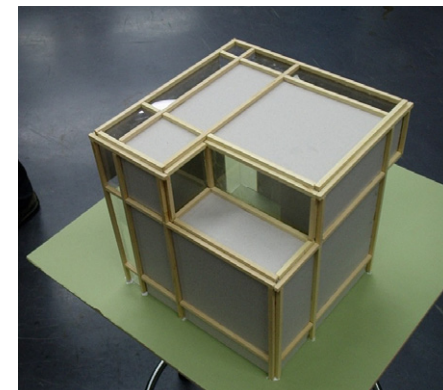
De ontsluiting van het percelen met aanduiding AW-L1 dient plaats te vinden vanaf de Dijkgraaf van Wijckweg. Het halen en brengen voor de BSO (het perceel van Struin) dient te geschieden aan de Dijkgraaf van Wijckweg en dient op de minst in het oogspringende wijze te geschieden. Dit geldt ook voor de toegestane bebouwingsmassa op het bestemmingsvlak 'AW-L'.

#### *Kleurstelling en materialisatie*

De gebouwen zijn gemaakt van robuuste materialen, zoals deze passen bij agrarische / landelijke bebouwing. Hierbij valt te denken aan; hout, baksteen, staal (corten), glas (niet volledig), dakpannen, vegetatiedak, golfplaat, riet.

Qua kleurgebruik dient aansluiting gezocht te worden bij natuur tinten eventueel met passende accenten. (zwart, bruin, baksteen rood, donker groen ('oud' groen) en bijvoorbeeld witte accenten).

De kleuren dienen met de toegepaste kleuren van de bebouwing aan de Ooyesdijk te harmoniëren.







ALTIJD  
NIJMEGEN