

## **Inrichtingsplan van de locatie van de spoorwegloods, Ooijse Sluispad 2-4, Nijmegen.**

### **Aanleiding voor het project.**

Reeds geruime tijd wordt geen enkele bedrijfsactiviteit meer uitgeoefend in "de spoorwegloods". Deze loods stond grotendeels leeg en werd nog slechts gebruikt als particuliere opslagruimte.

Ook de beide andere gebouwen op deze locatie stonden praktisch leeg. Het midden achter de spoorwegloods gelegen gebouw was zelfs zo bouwvallig dat het geheel onbruikbaar is.

In het gebouw aan het Ooijse Sluispad was nog slechts een zeer klein gedeelte in gebruik.

Gesteld kan worden, dat de gebouwen vergaande structurele bouwkundige mankementen vertonen.

Lange tijd was het niet duidelijk wat met de gebouwen aan te vangen en een andere invulling dan een bedrijfsmatige was binnen het vigerende bestemmingsplan niet voorzien.

Toen door de gemeente werd aangegeven dat een bestemmingsplanwijziging ten gunste van een functieverandering naar wonen, werken, horeca van de gebouwen op deze locatie middels een postzegelplanprocedure als kansrijk werd ingeschat, besloot de initiatiefnemer de plannen tot herontwikkeling van het totale perceel door te zetten.

Als een eerste stap in de herontwikkeling van het terrein en gebouwen werd de restauratie en herontwikkeling van het gemeentelijk monument "de spoorwegloods" in gang gezet. Hier is gekozen voor een invulling met woningen in combinatie met horeca aan de westelijke kant van de spoorwegloods.

Bij de bestaande loods aan het Ooijse Sluispad, wordt gedacht aan een invulling met woningen in combinatie met werkruimten, zogenaamde "atelierwoningen".

Het andere bestaande bijgebouw wordt afgebroken ten gunste van een gemeenschappelijk erf, met groen en de parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een tweetal doorsteken aan de west en oostkant van de spoorwegloods bieden toegang tot het gemeenschappelijke achterterrein.

Zo ontstaat een revitalisering van deze locatie met een tweetal karakteristieke gebouwen, die weer een functionele en eigentijdse invulling krijgen en zo een meerwaarde bieden qua verschijningsvorm en qua invulling van dit unieke stuk Nijmegen op de grens tussen stad en Ooijpolder.

### **Beschrijving van het gebied**

De noordoostkant van Nijmegen is het meest geaccidenteerde gedeelte van de stad en vormt een vrij abrupte grens tussen stad en landschap, tussen bos en open gebied. De gronden in de Ooij worden voornamelijk landbouwkundig gebruikt als weidegebied. Bijzondere vegetatie was beperkt tot de perceelranden op de oeverwal, langs de rivier en de Vlietberg. Hier en daar zijn enkele laanstructuren en bosschages aanwezig. De polder heeft een overwegend open karakter. In de uiterwaarden en rondom 't Meertje bevinden

zich grotere hoeveelheden opstaand groen. Tegen de stuwwal zijn aaneengesloten bossen te vinden.



### *Landschapselementen*

Het gebied is afwisselend open en gesloten. Dat zorgt voor een diversiteit in de beleving van de omgeving. De aanwezige kolken (of wielen) langs de dijk maken deel uit van de dynamiek van de rivier. Het zijn diepe waterplassen die overblijven na een dijkdoorbraak. Een aantal wielen is gebruikt om oorlogspuin te storten. De huidige dijkloop dateert van eind 18e eeuw. In de jaren '90 is de dijk voor het laatst aangepakt en op deltahoogte gelegd. De dijk is de 'rode draad' in het landschap. Het is de centrale ontsluitingsweg. Het meeste (recreatie)verkeer gaat over de dijk verder de polder in of naar de stad.

't Meertje is een oude afwateringsgeul. Langs 't Meertje is aan de oostzijde een essenlaan aangeplant. Het Hollands-Duits gemaal is in 1933 gebouwd om water uit de Ooijpolder af te voeren via 't Meertje in de Waal.



## **Contrasten**

De Ooijse Schependom ligt verscholen achter de Waalbrug en de stuwwal. Door het viaduct onder de Waalbrug en via de Nieuwe Rijksweg wordt het gebied vanaf Nijmegen ontsloten. De combinatie van natuur, de polder en de rivier in de directe nabijheid van het stadscentrum zorgt voor een grote aantrekkingskracht voor toeristen en recreanten. De contrasten bepalen het bijzondere en waardevolle karakter van het landschap. Het gaat hierbij om hoog en laag (stuwwal versus polder en rivier), hectisch en rustig (stad versus polder), open en dicht (polder versus stad en stuwwal) en cultuur en natuur (stad versus uiterwaarden).

## **Situering bebouwing**

De gebouwen zijn op verschillende manieren in het gebied gepositioneerd en illustreren de historische gelaagdheid van het gebied. Langs de Ooijsedijk bevindt zich lintbebouwing op terrassen tegen het dijklichaam met de bebouwing min of meer op dijkkruin niveau. Soms hebben de gebouwen een onderbouw, die aan de achterzijde als onderverdieping beleefbaar is. De lintbebouwing is vooral vanaf circa 1900 ontstaan en toont een mix van bedrijfspanden, blokjes woonhuizen en een boerderij. De panden aan de west- en noordzijde van de Ooijsedijk staan allen op een tegen het dijktafstand aangebrachte ophoging, die een soort terras vormt.

## **Beschrijving huidige situatie van de locatie Oude Sluispad 2-4.**

Het oorspronkelijke complex op de locatie van de spoorwegloods bestaat uit de spoorwegloods en een tweetal bijgebouwen.

De spoorwegloods is een langgerekt gebouw met zadeldak en overstek. Dit opvallend vakwerkgebouw met witte gevelvlakken en traditioneel gekleurde vakwerk is een gemeentelijk monument, waarbij met name de lange kap, de ritmering van de gevels en de specifieke detaillering en materiaaltoepassing als kenmerkend kunnen worden beschouwd.

De spoorwegloods maakt deel uit van historische lintbebouwing langs het westelijk deel van de Ooijsedijk, nabij het Hollandsch Duitsch gemaal over het Meer. Het complex staat buitendijks direct oostelijk van een zijstaatje van de Ooijsedijk : het Ooijse sluispad.

De naam Ooijse Sluispad verwijst naar de Ooijse Sluis die hier dichtbij gelegen heeft. De spoorwegloods ligt met de lange gevel naar de dijk gekeerd. De korte gevel met de entree is gericht naar het Ooijse Sluispad.

Tussen de Ooijsedijk en de spoorwegloods ligt een grasstrook overgaande in het dijklichaam.

Rechts sluit kort op de rechter kopgevel een rij van zes huizen uit de dertiger jaren aan met tussen het hoekhuis en de loods een doorgang.

Links achter het pand zijn haaks hierop twee langwerpige gebouwen aanwezig, waarvan het meest westelijke met zadeldak is opgebouwd in een traditionalistische architectuur en met de langsgewel naar het Ooijse Sluispad is gekeerd. Dit pand dateert van kort voor WO II.

Het gebouw daar oostelijk van is een samengesteld gebouw met twee zadeldaken en uitbouwen grotendeels daterend uit de periode rond de eeuwwisseling van de twintigste eeuw. Dit gebouw verkeert in deplorabele toestand.

Achter het perceel sluiten de uiterwaarden en een deel van het meer aan op het terrein van de spoorwegloods zij het, dat de locatie van de spoorwegloods met bijgebouwen ca 2,5 meter hoger ligt dan het niveau van de uiterwaarden.

### **Beschrijving project**

Het project kan kortweg omschreven worden als de herontwikkeling van de locatie van de spoorwegloods, gelegen aan de Ooijsedijk en het Ooijse Sluispad te Nijmegen.

Het bestaat uit de navolgende onderdelen:  
de restauratie en herontwikkeling van de spoorwegloods en  
de reconstructie en herontwikkeling van een bijgebouw op deze locatie.

Bij de herontwikkeling van de gebouwen gaan de gedachten uit naar een invulling met de functies wonen, werken, horeca.

Tevens zal een gemeenschappelijk voor- en achterterrein worden ingericht.  
E.e.a. aansluiting zoekend met het achterliggende rivierenlandschap.

De herontwikkelde gebouwen zijn qua footprint en omvang nagenoeg hetzelfde als de oorspronkelijke gebouwen en staan op de zelfde plek.

### **Nationale landschappen:**

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap "de gelderse Poort", deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen. De nationale landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter) nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit. De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de nationale landschappen behouden, herstellen, versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de kernkwaliteiten van de nationale landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. Nieuwe bestemmingen zijn mogelijk als deze de kernkwaliteiten van de nationale landschappen behouden of versterken.

Het deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen kent de navolgende kernkwaliteiten:

- gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier en de dynamiek van rivieren.

- overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos, de oeverwal open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland en boomgaard.
- Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk) linten.
- vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
- Dorpen en gehuchten op oeverwallen, pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen), boerderijen op terpen (hier pollen geheten) De bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige (vooral kleinere) boerderijen en voormalige steenfabriekswoningen, die in veel gevallen door de fabrikanten in kleine en grotere complexen zijn gebouwd. De eigenlijke steenfabrieksterreinen zijn karakteristieke in de uiterwaard verhoogde terreinen, de meeste al relict, een enkele nog met productiebedrijf.
- Sterk contrast met besloten stuwwal.
- Rust, ruimte en donkerte.
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap.

### **relatie van het project met de omgeving**

De kernkwaliteiten van het deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen van het nationale landschap de Gelderse Poort wordt op de navolgende manieren door dit project behouden of versterkt:

De Spoorwegloods ligt in de wijk Ooijse Schependom net buiten het centrum van Nijmegen aan de Waal en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Ooijsedijk. Het dijklint wordt door conservering van dit karakteristieke gebouw in stand gehouden, terwijl door de restauratie en herontwikkeling ervan de cultuurhistorische kwaliteit wordt behouden en versterkt.

De Ooijsedijk vormt vanuit de binnenstad de entree naar de Ooijpolder met zijn ruige landschap van kwelders en ooibossen.

Om de landschappelijke inpassing van de Spoorwegloods zo vanzelfsprekend mogelijk te maken dient het voorterrein van de Spoorwegloods naadloos aan te sluiten op het dijkkprofiel. Daarbij is de maat en schaal van de dijk leidend. Wij hebben er voor gekozen om geen extra beplanting in het voorterrein aan te brengen en erf afscheidingen hier achterwege te laten, zodat het grastalud van de dijk het beeld bepaalt. Dit alles draagt bij tot behoud en versterking van de openheid van het landschap.

Traptreden vanaf de kruin van de dijk naar het terras t.b.v. de horecagelegenheid aan de westkant van de spoorwegloods volgen het bestaande talud en maken het hoogteverschil nog beter zichtbaar.

De loodsen zijn gesitueerd op een omstreeks 1900 opgeworpen verhoging, die in de vorm van een terp ca. 2 m. hoger ligt dan de uiterwaarden.

Ongeveer in het midden van de Spoorwegloods, tussen het horeca gedeelte en de woningen, bevindt zich een passage, waardoor wandelaars vanaf de dijk via de eerder genoemde traptreden uitgenodigd worden in het achterterrein een blik te werpen op het weidse rivierenlandschap. Daartoe is in het verlengde van de passage een houten balkon gemaakt als uitkijkpunt aan de rand van de terp. De passage door de spoorwegloods en het uitkijkpunt versterken de mogelijkheid tot vrij uitzicht over het buitendijkse landschap.

Op twee plaatsen (aan de west- en oostkant van de spoorwegloods) biedt een toegangsweg voor auto's een entree tot het achterterrein op de terp.

Deze entrees zijn gepositioneerd op dezelfde plaats als de bestaande inritten. Bestaande doorkijken naar het achterland worden aldus behouden.

Op het terrein achter de spoorwegloods staan momenteel twee loodsen. De loods langs het Ooijse Sluispad zal op dezelfde plek geheel gereconstrueerd en herontwikkeld worden en daarbij qua omvang en hoogte hetzelfde blijven. Hier is dus sprake van een behoud van de huidige situatie.

De andere loods die meer midden op het achterterrein is gesitueerd zal gesloopt worden ten gunste van een open gemeenschappelijk erf, hetgeen ook in positieve zin een aanzienlijke bijdrage levert aan de kernkwaliteit openheid en vrij uitzicht over het rivierenlandschap.

Ook op het achterterrein ontbreken zoveel mogelijk de individuele erf afscheidingen ten einde de gewenste openheid zoveel mogelijk in de hand te werken.

Dit geldt ook voor de perceelsgrenzen van de gehele locatie, waar geen afscheidingen worden gemaakt op de achtergrens met de uiterwaarden, de voorgrens met de Ooijse dijk en de westgrens gelegen aan het Ooijse Sluispad.

Op de erfsgrens met de buurhuizen aan de oostkant van de locatie wordt de huidige erfafscheiding in stand gehouden met dien verstande dat hier enkele lage buitenbergingen zullen worden geplaatst ten behoeve van de woningen in de spoorwegloods.

Het gemeenschappelijk erf biedt naast ruimte voor geparkeerde auto's ook voldoende ruimte als ontmoetingsplaats voor de bewoners.

De overgang naar de uiterwaard aan de noordkant van de terp en het Ooijse Sluispad aan de westkant daarvan wordt gemaakt door een keerwand. Deze komt ongeveer op de zelfde plaats als de huidige keerwanden, die het bestaande hoogteverschil opvangen.

Voor de keerwand wordt een meidoornhaag aangeplant, die aansluit op de bestaande meidoornhagen.

Op de terp worden enkele walnootbomen aangeplant in combinatie met enkele wilde kersen. ( zie ook het beplantingsplan in de bijlage)

Toepassing van de in het beplantingsplan vermelde beplantingen levert ook een bijdrage tot een goede aansluiting op het achterliggende uiterwaardenlandschap.

### **Beplanting:**

zie bijlage 1: beplantingsplan, tekening en legenda.

### **Overige bijlagen:**

Bijlage 2: Bestaande situatie.

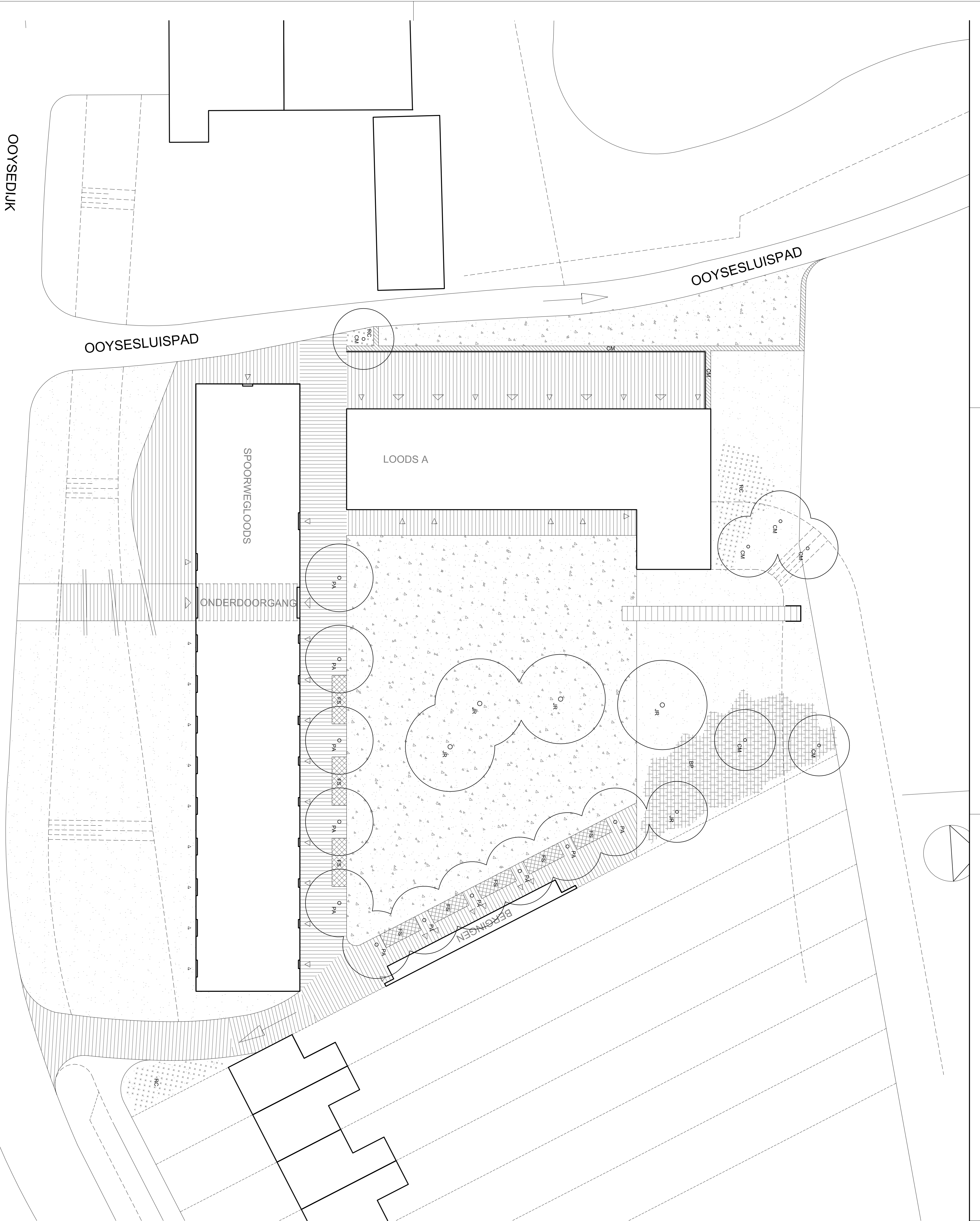
Bijlage 3: landschappelijke inpassing.

Bijlage 4: terrein indeling beoogde situatie.

Bijlage 5: Langs- en dwarsdoornede over het terrein in de beoogde situatie.

**Bijlage 1: Beplantingsplan, tekening**





## LEGENDA

### Beplantingen

	Juglans regia
	Pinus awlun
	Castaneus monogyra
	Rosa rubiginosa
	Rosa canina
	Gazon
	Fagus sylvatica
	Castaneus monogyra (Vraag)
	Rosa canina
	Bosplassen, mix vari: Aneinderl, Ierland, Corylus avellana, Rosa canina, Rosa rubiginosa

### Overlig

	Verharding
	Houtverharding
	Houten stager met uitligpunt
	Vondersplanen
	Taludlijnen

OOYSEDJUK

OOYESLUISPAD

OOYESLUISPAD

LOODS A

SPOORWEGLOODS

ONDERDOORGANG

BERGINGEN

0 2 4 6 8 10 20 Meter

Alle maten in het werk te controleren

Project

**Spoorwegloods Ooyolder Nijmegen**

**Beplantingsplan**

Onderdeel

Opdrachtgever

Dhr. R.J. Hulbers en C.J.W. Hulbers

Formaat

A1

Schaal

1:200

Tekeningnr

1582.ON01

Datum

15.07.2014

Ontwerp

WR

Gekeurd

WR

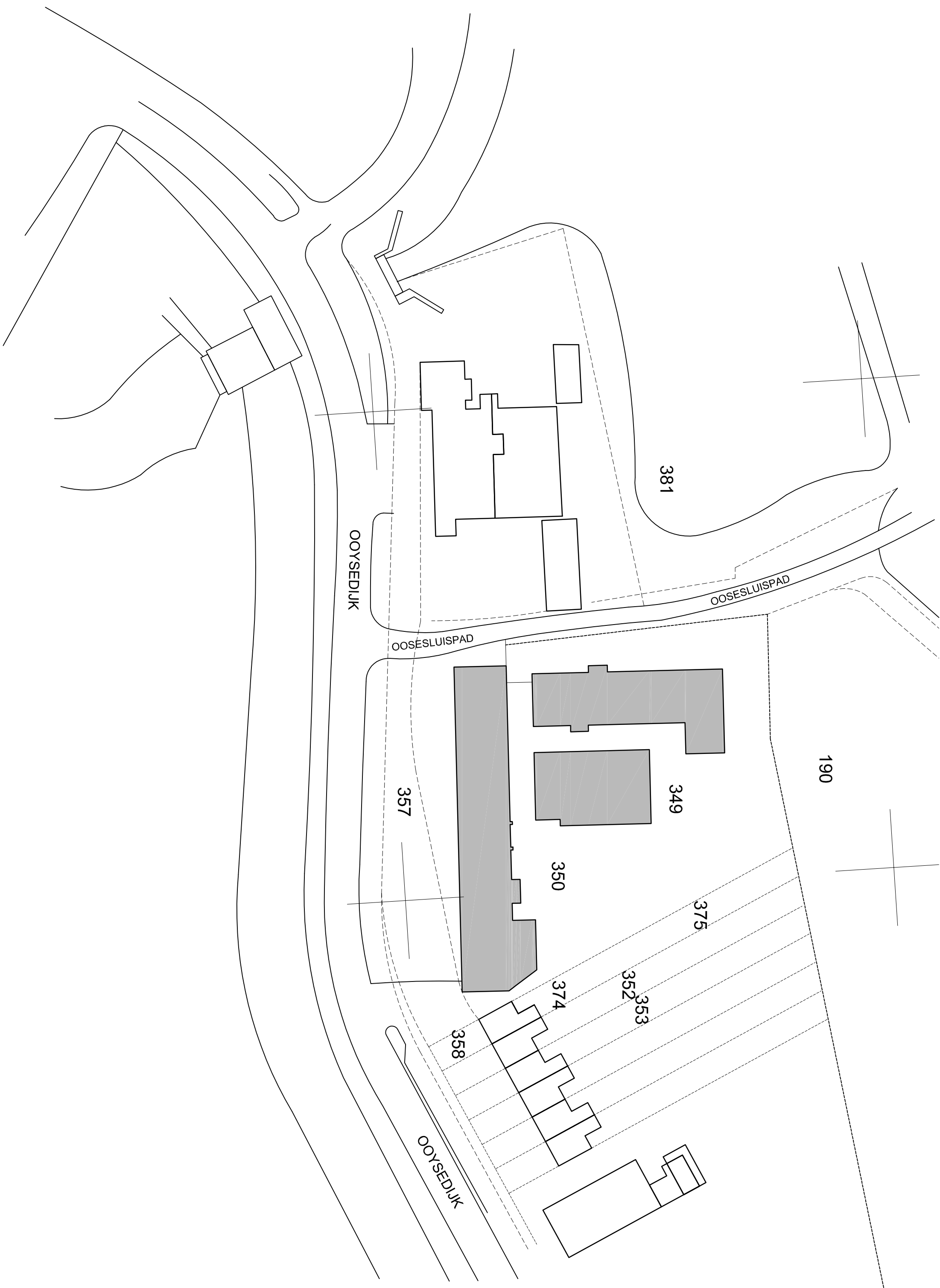
BURO POELMANS REESNIK



LANDSCHAPSARCHITECTUUR



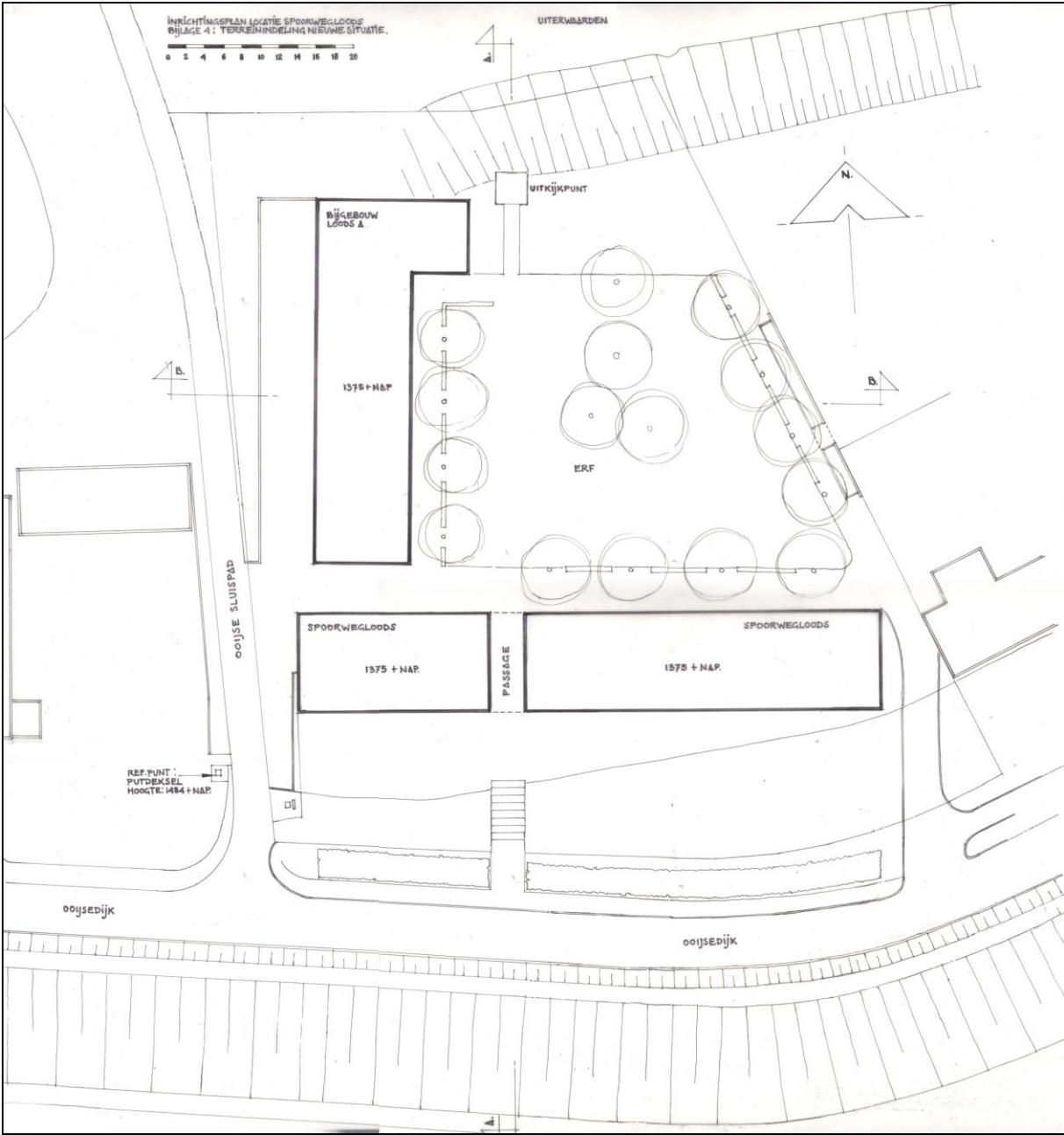
**Bijlage 2: Bestaande situatie**



# Bijlage 3: Landschappelijke inpassing



# Bijlage 4: Terreinindeling beoogde situatie



## Bijlage 5: Langs- en dwarsdoorsneden over het terrein in de beoogde situatie

