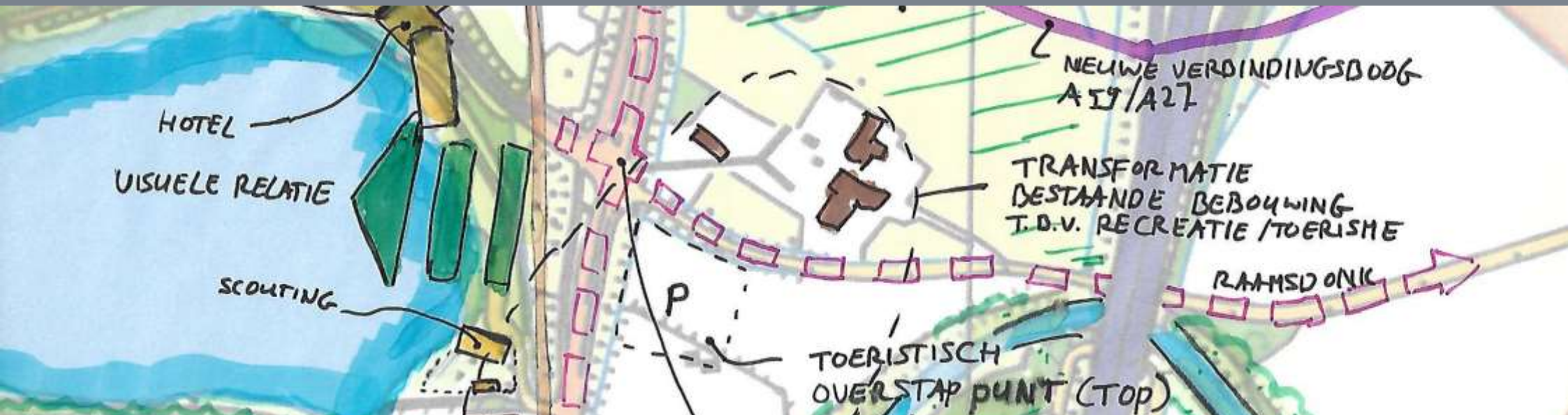


Uitwerking Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonks- veer

Gemeente Geertruidenberg

<Status>



titel rapport
**Uitwerking Ontwikkel-
sie plasseengebied
Raamsdonksveer**

datum
10 juni 2022

projectnummer
P03289

opdrachtgever
**Gemeente Geertruiden-
berg**

BRO
Projectleider
RT
Projectteam
RT, JRi

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

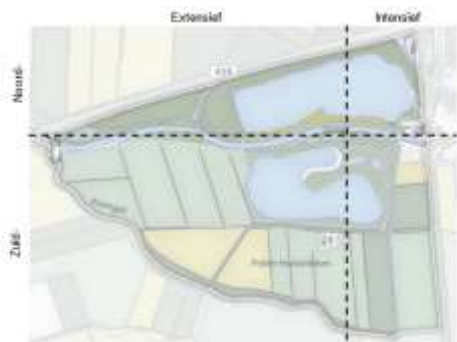
1 Inleiding	3
2 Voorstel	5
2.1 Vergroting van het plangebied	5
2.2 Duidelijkheid in toekomstperspectief	5
2.3 Inzicht in ruimtelijke kwaliteiten en draagkracht ('diep' kijken vanuit lagenbenadering)	6
2.4 Ontwikkelperspectief en bouwstenen	8
3 Vervolgstappen	12

1 Inleiding

Ten zuiden van de A59 en aan de zuidwestkant van knooppunt Hooipolder ligt het zogenaamde 'Plassengebied' in het buitengebied van de gemeente Geertruidenberg. De wens van de gemeente is om dit gebied aantrekkelijker te maken voor natuur, toerisme en recreatie. Om de kansen en potenties van dit gebied daadwerkelijk te gaan benutten heeft de gemeente in 2018 een 'Ontwikkelvisie plassegebied Raamsdonksveer' opgesteld (hierna Ontwikkelvisie).

De visie geeft inzicht in de ontwikkelings- en gebruikswensen van de eigenaren en gebruikers en confronteert deze met de vigerende beleidskaders. Het ontwikkelperspectief, waarmee de rapportage eindigt, beschrijft in het kort de kaders waarbinnen ontwikkelingen zich dienen te voegen.

Dit resulteert in een keuze voor de concentratie van recreatiemogelijkheden aan de oostzijde van beide plassen (de 'intensieve zone') en het versterken van natuurlijke waarden aan de westzijde (de 'extensieve zone'). Binnen deze geleiding zijn vervolgens een aantal ontwikkelingen voor de korte en lange termijn aangegeven.



Figuur 1: Geleding plassegebied¹

Aanleiding

Vanaf vaststelling van de ontwikkelvisie tot nu hebben verschillende initiatieven zich aangediend in en rond het gebied. Hoewel de initiatieven vaak wel aansluiten bij het gedachtegoed van de ontwikkelvisie, omdat ze een toeristisch-recreatieve insteek hebben, is een wijziging van het planologische kader meestal noodzakelijk. Dit kader wordt gevormd door bestemmingsplannen op gemeentelijk niveau en omgevingsverordeningen op provinciaal niveau. Om af te wijken van deze kaders, of om nieuwe kaders op te stellen, is het belangrijk om scherp te krijgen hoe het initiatief past in de ontwikkelrichting van een gebied.

Het gemeentelijke beleid rondom de fysieke leefomgeving is verankerd in de Omgevingsvisie. Die stelt de globale beleidsmatige kaders voor het gebied. De ontwikkelrichting is in grote lijnen bepaald in de ontwikkelvisie. Met deze uitwerking worden keuzes uit de visie verder aangescherpt verduidelijkt. De ontwikkelvisie en de uitwerking samen kunnen dan ook gezien worden als de ontwikkelrichting voor het plassegebied.



Figuur 2: Uitsnede Structuurvisie 2030 – Gemeente Geertruidenberg

De ontwikkelvisie is in 2018 al door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Omgevingswet in aantocht is de gemeentelijke structuurvisie uit 2013 recentelijk vervangen door de omgevingsvisie. Deze is door de raad in juni 2021 vastgesteld. De uitgangspunten uit de ontwikkelvisie vormen de basis voor de uitgangspunten over het plassegebied in de omgevingsvisie. Met deze uitwerking worden de omgevingsvisie en de ontwikkelvisie weer gesynchroniseerd.

De gemeente ziet het gebied rondom de kruising Het Gat en de Oosterhoutseweg als een centraal punt voor toerisme en recreatie. Als uitloper van het stedelijk gebied van de kern Raamsdonksveer en de relatie met Raamsdonk is er de wens hier in te zetten op de ontwikkeling van een TOP (Toeristische Overstap Plaats) met mogelijkheden voor stedelijke functies die passen in het gebied. De gemeente wil sturen op het transformeren/herbestemmen van bestaande functies en bebouwing rondom het TOP.

Daarnaast is een groene buffer tussen de (toekomstige) verkeersaders en de recreatieve poort zeer wenselijk. Een transitie naar een meer natuur-inclusieve landbouw in combinatie met natuurontwikkeling kan een impuls geven aan de groenblauwe mantel. Om tot een passende afweging over de ontwikkeling van de zich concreet aandienende nieuwe activiteiten en functies in dit deel van gemeentelijk grondgebied te komen, wil de gemeente de ontwikkelingsrichting van het gebied nader uitwerken. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Op deze manier wordt geanticipeerd op het gedachtegoed van de provinciale omgevingsvisie en de recentelijke vastgestelde (interim) omgevingsverordening. Zo ontstaat een beleidsmatige basis om goede en wenselijke initiatieven daadwerkelijk tot stand

¹ Uit 'Ontwikkelvisie plassegebied Raamsdonksveer' - 2018

te laten komen en een goede balans te vinden tussen de beoogde rode en groene functies.

Doel

Doel van de uitgewerkte Ontwikkelvisie zou moeten zijn om ontwikkelingen van de grond te kunnen krijgen waarbij er een gezonde balans wordt gevonden tussen het 'rood' en 'groen'. Om ontwikkelingen beleidsmatig beter te kunnen inbedden en daadwerkelijk tot realisatie te laten komen heeft de gemeente Geertruidenberg opnieuw gekeken naar de projectscope van de huidige Ontwikkelvisie in relatie tot het beoogde eindbeeld.

Men is tot de conclusie gekomen dat het projectgebied ruimer moet worden opgezet en dat daarnaast de belemmerende werking van de planologische regimes dient te worden doorbroken om toe te kunnen werken naar een duurzame en herkenbare afronding / poort van het stedelijk gebied Raamsdonksveer Zuid. De bestaande Ontwikkelvisie zal hiervoor op onderdelen moeten worden uitgewerkt en aangevuld met een voorstel voor beleidsmatige spelregels.

Deze visie is opgesteld met het oog op bevordering van de beoogde omgevingskwaliteit. Hierbij zijn de basisprincipes van de zorgplicht voor omgevingskwaliteit, in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, als uitgangspunt genomen. Het gaat hierbij om de volgende principes:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

De visie ziet enerzijds toe op een kader om individuele ontwikkelingen te kunnen afwegen. Anderzijds richt het zich op het behoud en bevordering van de kwaliteit van de landschaps-, cultuurhistorische, en natuurwaarden van het plasseengebied in bredere zin. Een goed samenspel van en zicht op de herkomstwaarde, belevingswaarde,

gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied is daarin belangrijk.

Proces en participatie (brede manier van kijken)

Om te verkennen wat er nodig is voor een uitwerking van de Ontwikkelvisie heeft de gemeente inmiddels al enkele stappen genomen. De Ontwikkelvisie uit 2018 is in nauw overleg tussen de gemeente en de provincie tot stand gekomen. Daarnaast zijn er overleggen gevoerd met de belangrijkste stakeholders in het gebied en is een inventarisatie gemaakt van hun wensen. Deze korte lijnen in het proces zijn doorgezet. In het voorjaar 2020 zijn er verkennende gesprekken gevoerd over de uitwerking van de Ontwikkelvisie met de provincie. De belangrijkste stakeholders zijn op de hoogte gebracht van de stand van zaken. Uitkomst van deze verkennende gesprekken is dat de provincie wil zien welke wijze met deze visie invulling wordt gegeven aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de (interim) Omgevingsverordening,

De gesprekken met diverse stakeholders, zoals grondeigenaren, (agrarische)bedrijven, bewoners, verenigingen, waterschap, provincie en initiatiefnemers blijven de komende jaren gewoon doorgaan. Keuze die gemaakt worden in deze uitwerking worden in overleg met deze stakeholders uitgewerkt en in de tijd gezet.

2 Voorstel

Doel van de Ontwikkelvisie 2018 was het op peil brengen van het recreatieve voorzieningenniveau van de gemeente. Door het stellen van een ontwikkelperspectief met kaders voor initiatieven is een eerste visie gegeven over de gebruiksmogelijkheden van het gebied.

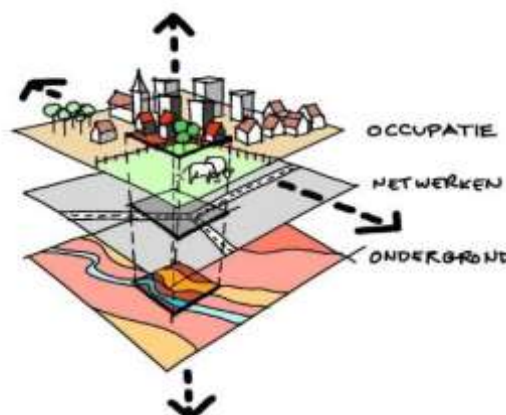
Om toe te kunnen zien op de individuele afweging van ontwikkelingen enerzijds (maatwerk) en anderzijds op behoud en bevordering van de kwaliteit van de landschaps-, cultuurhistorische, en natuurwaarden van het plasseengebied in bredere zin, is een goed samenspel van en zicht op de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied belangrijk. In die gedachte is het voorstel de visie op een aantal onderdelen te herzien en / of aan te vullen:

1. vergroting van het plangebied;
2. duidelijkheid in toekomstperspectief;
3. inzicht in ruimtelijke kwaliteit en draagkracht;
4. ontwikkelperspectief en bouwstenen.

2.1 Vergroting van het plangebied

Het plangebied is in de Ontwikkelvisie 2018 ruimtelijk begrensd door de A59, de waterloop Kromgat en de Oosterhoutseweg. Het gevolg is dat eigenaren en gebruikers aan de oostzijde van de Oosterhoutseweg buiten de Ontwikkelvisie vallen, hoewel deze wel een sterke relatie hebben met deze structuur en het gebied. De driehoek Oosterhoutseweg-A59-A27 heeft in de periode vanaf de aanleg van de rijkswegen nooit echt een duidelijke nieuwe functie gekregen. Een deel van de gronden is in de periode nog steeds in gebruik als agrarische grond. Hoewel door de ingeklemde ligging tussen A27 en de Oosterhoutseweg de

Figuur 3: Weergave lagenbenadering



meest zuidelijke percelen geen ideale vorm hebben om te boeren. De driehoek wordt door een aantal lijnen doorkruist en zal met de ontwikkeling van knooppunt Hooipolder in omvang afnemen. Van functionele agrarische gronden is dan ook nog nauwelijks sprake. De percelen zullen een nieuwe functie moeten krijgen.

Het voorstel is om het plangebied te verruimen met de gronden tussen de (nieuwe) A59 en A27 ten oosten van de Oosterhoutseweg waardoor er ruimtelijk- functioneel een logische begrenzing ontstaat tussen de snelwegen. Deze verruiming voorkomt een mogelijke versnippering van het gebied.

2.2 Duidelijkheid in toekomstperspectief

Vanuit provinciaal beleid (IOV) behoort het plangebied hoofdzakelijk tot het Landelijk gebied. Toch zijn er in de huidige situatie een aantal 'stedelijke' functies aanwezig die niet expliciet in een buitengebied thuishoren (bijv. tegelhandel, houthandel, hovenier, bloematielier), waardoor het gebied meer de uitstraling heeft van een stadrandzone /

uitloopgebied. Daarbij komt dat de Ontwikkelvisie nieuwe initiatieven stimuleert met een sterke toeristische – recreatieve insteek.

De versterking van de fysieke en functionele relatie van het plasseengebied met de kern Raamsdonksveer (zie ook Omgevingsvisie) zal daarmee steeds belangrijker worden. Hiervoor is ruimte en sturing nodig én een stimulans voor (stedelijk –recreatieve) transformaties. Voorkomen moet worden dat verrommeling en ad hoc- ontwikkelingen gaan optreden door het ontbreken daarvan.

In de uitwerking van de Ontwikkelvisie zal meer duidelijkheid worden gegeven over de functie en gebruik van het gebied, zowel in relatie en samenhang met de kern Raamsdonksveer als met het omliggende landschap.

Nieuwe functies of gebruik zullen altijd in samenhang met het landschap worden ontwikkeld, maar niet per se in combinatie met ontstening of het amoveren van bestaande bebouwing. Het toelaten van meer stedelijke functies in combinatie met landschapontwikkeling dient namelijk meerdere doelen. Enerzijds draagt het bij aan de verwezenlijking van de doelen van de gemeente Geertruidenberg die ten grondslag liggen aan de Ontwikkelvisie 2018 en Omgevingsvisie, anderzijds helpt het huidige wenselijke initiatieven daadwerkelijk tot realisatie te laten komen.

Het toevoegen van nieuwe stedelijk functies in de zone rondom de Oosterhoutseweg is geen doel op zich. Nieuwe functies zijn alleen mogelijk als ze een substantiële bijdrage leveren aan het verwezenlijken van de toeristisch-recreatieve doelstelling voor het plasseengebied. Bij voorkeur gaat het toevoegen van deze nieuwe functies gepaard met transformatie of sanering van bestaande bebouwing in het gebied. En zo min mogelijk met het toevoegen van nieuwe bebouwing.

Toevoegen van bebouwing moet altijd in relatie staan met de recreatieve functie. En moet gepaard gaan met een ruime investering / bijdrage aan de natuurlijke- en landschappelijke ambities. Of de toe te voegen bebouwing moet in verhouding staan met de investeringen die nodig zijn om behoud en herstel van monumentale en karakteristieke bebouwing mogelijk maken. Hierbij wordt aangesloten bij de nieuwe provinciale aanpak voor rood en groen in het buitengebied. In de nieuwe omgevingsverordening is er gekozen om oude regelingen samen te voegen tot een nieuwe regeling die meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied biedt, zolang deze als doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. Dit vraagt om maatwerk per geval.

2.3 Inzicht in ruimtelijke kwaliteiten en draagkracht ('diep' kijken vanuit lagenbenadering)

Als basis voor een toekomstperspectief is het noodzakelijk zowel de aanwezige als toekomstige waarden en kwaliteiten van het gebied te definiëren. Vanuit de lagenbenadering bestaan deze zowel uit landschappelijk-, natuurlijke als stedelijke kwaliteiten, die gezamenlijk de draagkracht van een gebied bepalen als het gaat om het toestaan van nieuwe functies.

Kernkwaliteiten

- *Het open polderlandschap*: de openheid in de polders, begrensd door de veelal beplante dijken en waterlopen bepalen het landschapsbeeld. Door de aanleg van de A27 en A59 eind jaren '60 is het polderlandschap grof doorsneden. Dit heeft een grote impact gehad op de openheid van het polderlandschap en daarnaast in een



versnippering van het landschap. Behoud van de openheid, de versterking van de beplante dijkstructuren en restgebieden een invulling geven zijn belangrijke opgaven;

- *De Donge en Kromgat zijn belangrijke natuurlijke en recreatieve dragers.* Rondom de waterlopen is de natuur tot bloei gekomen en zijn verschillende recreatieve paden en routes aangelegd. Deze waarden dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. De lager gelegen gronden tussen de Donge en het Kromgat bieden kansen voor de geleidelijke vernatting. Ook kunnen vormen van biologisch begrazing, bloemrijk akkerlanden, verantwoord mestgebruik en inzet op biodiversiteit een impuls geven aan de groenblauwe mantel. Daar waar de bebouwing wringt met de natuurlijke drager De Donge is op termijn amoveren van bebouwing de beste optie. Zo kan natuurlijke begeleiding van de Donge meer tot ontplooiing komen;
- *Kleinschalige bebouwing en monumenten.* Vanuit het oosten is een hoger gelegen zandrug aanwezig, een uitloper van De Langstraat. De hoge ruggen kenmerken zich door een kleinschalige structuur van bebouwing en wegen. Tussen de Donge en de aftakking van de Oosterhoutseweg is rond 1900 een bebouwingsconcentratie ontstaan. Deze bebouwing is hier grotendeels nog steeds aanwezig, en heeft ervoor gezorgd dat er in de vorige eeuw en zelfs redelijk recent meer bebouwing is gekomen. Ook aan de andere kant van de Donge en de Oosterhoutseweg. Tot eind jaren '70 kruiste de Oosterhoutseweg de Donge door middel van een ophaalbrug. Het einde van het bebouwingslint vormt Het Gat, een bebouwingscluster direct ten oosten van de Oosterhoutseweg. In de omving van Het Gat zijn enkele monumentale gebouwen aanwezig, zoals de watertoren (rijksmonument), enkele boerderijen (gemeentelijke monumenten) en een beeldbepalend pand.

Herstel van de kleinschaligheid op de hoge rug en het behouden en beleefbaar maken van de monumentale gebouwen gelden hier als belangrijke ambities. De watertoren kan daarnaast beter worden benut als landmark voor de kern / beeldmerk Raamsdonksveer;

- *De Napoleonroute als verborgen relict.* De Oosterhoutseweg is een oude Napoleonroute die gebruikt kan worden als ruimtelijke drager vanuit de onderliggende lagen (zie ook kaart uitwerking Structuurvisie 2013). Met het vervallen van de op- en afrit krijgt de Oosterhoutseweg – Het Gat met name een functie voor langzaam verkeer. Dit biedt kansen voor een meer passende inrichting en het herkenbaar maken van de historische lijn. In hiërarchie zou de nadruk langzaam moeten verschuiven van de A27 naar de Oosterhoutseweg. Daar waar deze cultuurhistorische lijn de natuurlijke drager De Donge kruist moet de beleving van De Donge worden verbeterd. Hiervoor zijn de nodige inrichtingsmaatregelen nodig in het openbare gebied. Maar ook ingrepen op aangrenzende (privé) gronden;
- *Parkstructuur rondom de plassen.* De plassen zijn recreatief ingericht met een parkachtige structuur, die met nieuwe ontwikkelingen kan worden versterkt.

Kansen

Er is op hoofdlijnen gekeken of de wensen van de benaderde gebiedseigenaren aansluiten op de beleidsdoelstellingen en of zij een bijdrage kunnen en willen leveren aan het algemene belang van het plassen gebied. Het uitgangspunt bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is bestaande kernwaarden te behouden en deze waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen afbreuk te doen aan deze aanwezige waarden en kwaliteiten. De aanwezige kernwaarden en kwaliteiten bepalen dan ook of er handvatten zijn voor nieuwe ontwikkelingen en op welke wijze deze tot uiting

kunnen komen in samenhang met de ontwikkeling van aanwezige kansen. In het gebied zien we de volgende kansen om de aanwezige kernkwaliteiten te versterken:

- Startpunt / TOP (toeristisch overstappunt) aan kruising Oosterhoutseweg – Het Gat;
- Versterken van de relatie plassen gebied - kern Raamsdonksveer door de Napoleonroute in te zetten als ontwikkeling-as / structuurdrager en als zodanig herkenbaar maken;
- Verzachten van de harde randen die zijn ontstaan door de komst grootschalige infra in een kleinschalig landschap langs A59 en A27. Aanbrengen groene buffer door het toepassen van robuuste opgaande beplanting;
- Behouden en beleefbaar maken van monumentale panden door het toestaan van / koppeling met meer stedelijke functies;
- Versterken kleinschalig landschap op de hoge zandrug door stimuleren van toepassen erfbeplantingen en kleinschalige ontwikkelingen;
- Behoud en versterken van het recreatieve parklandschap rondom de plassen;
- Behoud en versterken van natuur- en recreatieve waarden langs de Donge en Kromgat;

Draagkracht

De kernkwaliteiten van het gedeelte ten noorden van de Donge (noordplas) bestaan uit de (van oorsprong) kleinschalige bebouwing en monumenten op de hoge zandrug en het parklandschap rondom de voormalige zandwinplas. Gezien de toekomstige infrastructurele werken zal dit gebied aan verandering onderhevig zijn. Dit geeft aanleiding om nieuwe ontwikkelingen toe te staan, mits deze verloren waarden kunnen herstellen of kernkwaliteiten versterken. In dit gebied biedt de monumentale watertoren met aanliggende openbare ruimte ontwikkelingskansen, in

samenhang met de wens voor een TOP en een goede inpassing van de nieuwe infrastructuur.

Daarnaast zou het herkenbaar maken van de Napoleonroute en de kwalitatieve verbetering van het aanwezige groen kunnen worden bereikt door het beperkt toestaan van ontwikkelingen langs de Oosterhoutseweg. Aanvullende kwaliteit is dat met herontwikkeling het gebied beter toegankelijk kan worden gemaakt vanuit de omgeving.

In het zuidelijke gedeelte tussen Donge en Kromgat staat de landschappelijke openheid en de natuurlijke waarden centraal. In dit gebied is het belangrijk in te zetten op het zo robuust mogelijk houden van de openheid en groenstructuren langs watergangen en dijken. Natuurontwikkeling in samenhang met het beter beleefbaar maken van de polder verdragen slechts beperkt nieuwe stedelijke functies. Binnen deze zone is er daarom slechts weinig ontwikkelruimte voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Duurzame energie

Vanwege de noodzakelijke energietransitie is er sprake van toenemende druk op het buitengebied. De opgaves die gemeenten hebben vanuit de Regionale Energiestrategie (RES) maakt dat zij op zoek gaan naar gronden om wind- en zonne-energie op te wekken. Gemeente Geertruidenberg heeft geen opgave op het gebied van windenergie, maar zoekt wel de nodige gronden voor zonneweides. Ook buurgemeente Oosterhout heeft deze opgaven. Zij hebben plannen om in de oksel van de Statendamweg/A59/Kromgat een zonneweide te realiseren. Aan overzijde van het Kromgat, aan de Geertruidenberg zijde, kan eventueel een koppeling gemaakt worden met dit energiepark. Maar alleen als blijkt dat Geertruidenberg op hun andere zoeklocaties onvoldoende capaciteit gevonden krijgt. Agrarisch gebruik van gronden in combinatie met zonne-energie is vaak lastig. Maar natuurontwikkeling en

eventuele waterberging zijn wel combinaties die bekeken kunnen worden.

Het is twijfelachtig of het in de praktijk haalbaar gaat zijn om een zonneweide in aansluiting op het geplande 'energiepark A59' te realiseren. Aan de zuidwest kant van de huidige 380 kV hoogspanningsverbinding komt het nieuwe tracé van de hoogspanningsverbinding Rilland-Tilburg. De beperkingen die deze twee hoogspanningsverbindingen met zich mee brengen maakt dat er relatief weinig gronden overblijven die geschikt zijn voor een zonneweide.

Ruimtelijk gezien heeft het ook de voorkeur om niet aan beide zijden van het Kromgat de openheid verloren te laten gaan door zonneweides.

De agrarische gronden tussen de Oosterhoutseweg en de A27, met name ten zuiden van de Donge, zijn door hun ingeklemde ligging niet ideaal voor agrarisch gebruik. Maar ook voor andere functies of gebruik lijken deze percelen weinig ideaal. Hoewel het gebied vanuit de omgevingsvisie niet is aangewezen als zoekgebied, is het voorstelbaar dat deze gronden toch nader bekeken worden voor de opwek van zonne-energie als de zoekgebieden uit de omgevingsvisie geen of te weinig resultaat opleveren.

2.4 Ontwikkelperspectief en bouwstenen

Een belangrijk onderdeel van de uitwerking is dat er gestuurd wordt op de versterking van omgevingskwaliteit. Afhankelijk van de draagkracht van het landschap kan er ruimte ontstaan voor nieuwe stedelijke functies. Het noordelijk gedeelte van het gebied biedt voldoende draagkracht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, al is er een ruimtelijke verdeling noodzakelijk om bestaande en potentiële waarden te waarborgen. Belangrijk hierin is de bepaling van de aard en

omvang van de ontwikkelingen. In het zuidelijk gedeelte zijn nieuwe ontwikkelingen zeer beperkt toegestaan.

Omdat er daarnaast aanleiding is voor landschappelijke versterking in het gebied (zie kernwaarden en kansen), is het voorstelbaar nieuwe functies toe te staan. De visie onderzoekt of er een evenwichtige ontwikkeling van het 'groen' en 'rood' mogelijk is in de vorm van een ontwikkelperspectief.

Ontwikkelperspectief

Als onderdeel van de uitwerking van de visie wordt een ontwikkelperspectief opgesteld waarin op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld voor het hele gebied wordt geschetst. Door het aanbieden van ruimtelijke en functionele bouwstenen krijgen initiatiefnemers de mogelijkheid om op passende wijze een bijdrage te leveren aan het einddoel, een aantrekkelijk recreatiegebied in een landschappelijk omgeving met kwalitatieve natuur. Door deze bouwstenen toe te passen kan het ontwikkelingsperspectief van het landschap nader worden vormgegeven. Om met deze bouwstenen een meerwaarde te bereiken op gebied van landschap, ecologie, cultuurhistorie en recreatie is niet enkel de realisatie van de verschillende bouwstenen van belang, maar ook de juiste locatie en juiste combinatie hiertussen.

Maatwerkpakketten

De ontwikkelingen in het gebied worden door de gemeente getoetst op basis van de (herijkte) gebiedsvisie. Tegenover een functionele bouwsteen / stedelijke ontwikkeling staat een uitvoering en instandhouding van een landschappelijke, creatieve en/of cultuurhistorische bouwsteen die bijdraagt aan het versterken of ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

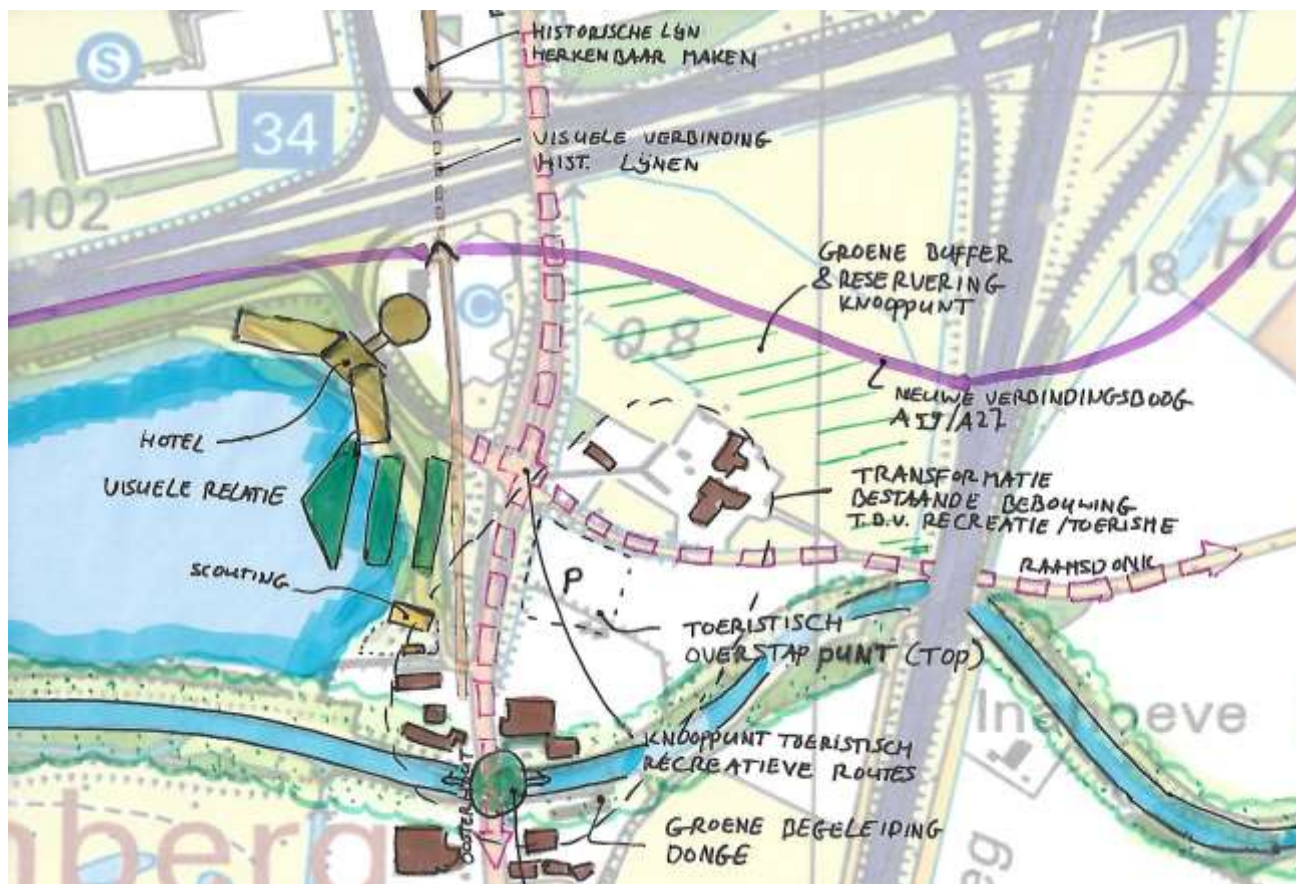
De omvang en samenhang van de 'rode ontwikkelingen' dienen in evenredige verhouding te zijn met de groene en

blauwe landschapontwikkeling. Door een evenwichtige balans te bewaken kan worden gekomen tot een ontwikkeling van initiatieven én van de groenblauwe component. Dit vraagt om een vorm van maatwerk. Het is vrijwel onmogelijk en tegelijkertijd onwenselijk om in deze visie concreet vast te leggen wat wel en wat niet kan. Elke plek en initiatief is namelijk uniek. Algemeen uitgangspunt is dat er een goede balans in de plannen moet zitten tussen het rood en groen. De visie is een belangrijke leidraad om te bepalen hoe die balans eruit ziet / kan zien.

In het bestemmingsplan zal per ontwikkeling een 'maatwerk-pakket' worden opgesteld om ervoor te zorgen dat deze op zichzelf ook voldoet aan de 'samenhang rood- groen' (oppervlakteverhouding), kwaliteitsverbeteringsopgave én beoogde ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor ontstaat de juridische koppeling tussen de rode en groene ontwikkelingen. Dit is in lijn met de gedachte van de in ontwikkeling zijnde provinciale omgevingsverordening.

Een ontwikkeling die een (substantiële) invloed heeft op het landschap moeten voorzien in een landschappelijke inpassing alsmede een kwaliteitsverbetering. Om de omvang van de investering objectief te kunnen bepalen zal hiervoor een compensatiebijdrage worden ingeschat.

Gezien de verschillen in ontwikkel- en realisatietempo van afzonderlijke initiatieven zal worden ingestoken op een separate planologische verankering. Op deze manier kan het plasseengebied organisch ontwikkeld worden zonder dat de verschillende initiatieven of ontwikkelingen afhankelijk zijn van elkaar.



Figuur 6: schetsmatig ontwikkelperspectief noordzijde



Figuur 7: schetsmatig ontwikkelperspectief zuidzijde

Voor zowel de noordelijke- als de zuidelijke plas zijn (concept)inrichtingsplannen opgesteld. Het inrichtingsplan voor de zuidelijke plas, de zogenaamde Put van Caron, is gekoppeld aan ontgrondingsvergunning. Met de ontgroning en de daarop volgende verondieping wordt meer biodiversiteit nagestreefd in en rond de plas. Met name door aan de noord- en oostzijde flauwe oevers te realiseren, in combinatie met de diepe plekken in de put. De recreatieve mogelijkheden

worden geboden aan de zuid- en oostzijde. Het eindbeeld wat in dit inrichtingsplan wordt beoogd is de investering die de initiatiefnemer moet doen in ruil voor de zandwinning en verondieping. Deze bouwstenen zijn dus al vergeven.

Inrichtingsplan Plas van Caron



Het (concept) inrichtingsplan voor de noordelijke put laat een aantal ingrepen zien van de herinrichting. Deze herinrichting bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een herinrichting van de noordelijke oever om de groene buffer tussen de rijksweg A27 en het gebied te behouden dan wel te vergroten. De huidige groene buffer gaat grotendeels verloren als gevolg van de reconstructie van knooppunt Hoopolder. Om voldoende ruimte te hebben voor een groene buffer, een fiets-wandelpad, ligplekken aan het water en een ecologische oever is het noodzakelijk om de oeverlijn in zuidelijke richting te verplaatsen en zo meer oppervlakte te creëren;
- De visuele relatie van de Oosterhoutseweg naar de noordelijke put verbeteren. De beleving van put naar weg en visa versa is nu zeer beperkt. Als de intensiteit van de weg in de toekomst afneemt is het mogelijk om deze beleving te verbeteren, zonder dat dit gelijk een afbreuk gaat doen aan de recreatieve mogelijkheden van de put;
- De zuidkant van de put krijgt een robuuste inrichting die een versterking van de ecologische hoofdstructuur rondom de Donge gaat opleveren. Faciliteiten om het gebied voor bezoekers bereikbaar te maken zullen dan ook tot een minimum beperkt blijven;

- Beleving van de natuur en contact met het water zorgen voor een aantrekkelijk recreatiegebied. Door op kleine schaal hier aandacht voor te hebben bij de inrichting van routes en plekken rondom de put zal de waardering van het plasseengebied verder toenemen. Dit kan bijvoorbeeld met routes door het water via stapstenen of vlonderpaden, uitkijpunten, hoogteverschil in paden, afwisseling van open en gesloten begroeiing.
- De routes moeten uitdagen tot spel en / of sport met bijvoorbeeld bootcamp mogelijkheden en natuurlijke speelgelegenheden.
- De biodiversiteit van de boszones vergroten door beheer.



Schetsontwerp voor de inrichting van de noordelijke plas (bron: Aura 2019).



Impressies van de beoogde sfeer: beweegroutes, waterbeleving, wandelpaden door de natuur en het beleefbaar maken van de plas.

Concreet initiatief: Watertoren

De eigenaar van de Watertoren – een rijksmonument - aan de noordplas heeft het voornemen deze te (her)ontwikkelen tot een hotellocatie. De renovatie van de toren is hierbij uitgangspunt. De geplande ontwikkeling sluit goed aan op de ambities van de gemeente zoals beschreven in de visie voor het plassen gebied.

Om de goede balans tussen het rood en groen te kunnen bewaren zal er geïnvesteerd worden in het gebied. Hieronder is een aanzet gegeven van een verkenning om tot een dergelijk maatwerkpakket te komen.

Voor het initiatief is onderstaande set bouwstenen opgesteld waarmee kan worden voorzien in een maatwerkpakket:

- Renovatie rijksmonument;
- Natuurontwikkeling langs de Donge en A59 (in aansluiting op de inrichtingsmaatregelen voor de noordelijke plas);
- Aanleg parkstructuur tussen de watertoren en het scoutinggebouw: verleggen van de oever, het aanbrengen van nieuwe beplanting en de aanleg van een recreatieve route/ pad en fietsbrug;
- Zichtbaar maken historische Napoleonroute met talud, de aanleg van bomenrijen en informatiepunt;

Concreet initiatief: Horecapaviljoen

De eigenaar van de zuidelijke plas is voornemens een horecapaviljoen op te richten in de zuidoosthoek van de zandwinput aan de Beelaertsweg in Raamsdonksveer. Dit initiatief is een van de wensen uit de visie voor het plassen gebied, mede doordat hierdoor meer sociale controle ontstaat rondom de plas. Een paviljoen aan het water in een landelijke omgeving vormt een unieke horecaplek die je in het centrum van Raamsdonksveer of Geertruidenberg niet kunt vinden.

Geheel in lijn met de provinciale gedachte zal deze ontwikkeling ook gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt veel waarde gehecht aan de natuurlijke- en landschappelijke waarde van deze zone van het plassen gebied. In zijn totaliteit moet deze waarde van het gehele gebied toenemen.

Voor dit initiatief kan een dergelijk maatwerkpakket worden opgesteld waarbij gebruik kan worden gemaakt van onderstaande bouwstenen:

- Zichtbaar maken historische Napoleonroute met talud, bomenrijen en informatiepunt;
- Aanleg parkachtige structuur tussen Kromgat en Donge;
- Aanleg struinpadden netwerk door polder Hooislobben;
- Bijdrage aan de natuurontwikkeling langs de Donge en Kromgat of in de polder;
- Sanering agrarisch bouwvlak.

De bouwstenen worden nader uitgewerkt met randvoorwaarden die borgen dat er een passende landschapsontwikkeling plaatsvindt, zonder dat nu al de exacte locatie en omvang van elke inrichtingsmaatregel wordt vastgelegd. Er kan op basis van deze nadere voorwaarden een keuze worden gemaakt van de toe te passen bouwstenen naar gelang dit wenselijk of noodzakelijk is om zodoende voldoende recht te doen aan de versterking van de kwaliteiten van het landschap.

3 Vervolgstappen

1. Initiatieven worden getoetst aan de visie en deze uitwerking. Per initiatief wordt bekeken of er een procedure voor nodig is.
2. Voor de noordelijk put wordt een inrichtingsplan opgesteld met een projectplan.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01