

LANDONK RAAMSDONKSVEER

GEBIEDSVISIE

29 januari 2026

buro burg
stedenbouw & landschap

TEN BRINKE.

buro burg
stedenbouw & landschap

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem

tel: 0183 821 497
email: info@buroburg.nl
web: www.buroburg.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel

2 BELEID 5
- 2.1 Tijdelijk omgevingsplan
- 2.2 Concept Ontwikkelperspectief Landonk Zuid
- 2.3 Concept Ontwikkelkader Landonk Zuid

3 OMGEVINGSASPECTEN 7
- 3.1 Geluid
- 3.2 Water
- 3.3 Bodem
- 3.4 Infiltratie- en doorlatendheid
- 3.5 Spuitzones
- 3.6 Archeologie
- 3.7 Stikstof
- 3.8 Hoogteligging
- 3.9 Energiepark
- 3.10 Natuurpark De Donge

4 BESTAANDE SITUATIE 12
- 4.1 Impressies van de locatie en omgeving
- 4.2 Historische ontwikkeling

5 ONTWERPPRINCIPES 15

6 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 20

7 PLAN IN ONDERDELEN 25
- 7.1 Hoofdopzet / structuur (verkeer en zichtlijnen)
- 7.2 Woningdifferentiatie
- 7.3 Bouwhoogtes
- 7.4 Groen en water
- 7.5 Verkeersstructuur
- 7.6 Parkeren

8 BEELDKWALITEIT 32
- 8.1 Wonen aan het groen
- 8.1 Dorpswoningen
- 8.3 Accentgebouwen

BIJLAGE I: STEDENBOUWKUNDIG PLAN 1:1000 36



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de gemeente Geertruidenberg is het, net als voor een groot deel van de nederlandse gemeenten, van groot belang nieuwe woningen te realiseren vanwege het woningtekort.
Voor Raamsdonksveer ligt er een kans om in die behoefte te voorzien in het gebied Landonk Zuid. De locatie is gelegen ten zuiden van Raamsdonksveer, aan de bestaande buurt Sandoel. Er is hier ruimte om circa 350 - 380 woningen te realiseren.

De locatie Landonk Zuid valt uiteen in drie onderdelen A, B en C. Perceel B is op dit moment nog in gebruik door grondverzetbedrijf Van der Pluijm. Ten Brinke en grondeigenaar Van der Pluijm hebben afspraken gemaakt en trekken hierin gezamenlijk op. Het streven is om de bestaande bedrijfshuisvesting elders te alloceren. Perceel C is in eigendom van de gemeente Geertruidenberg.

In opdracht van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling is door Buro Burg in kaart gebracht wat de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie Landonk Zuid zijn. Het accent ligt daarbij op de deelgebieden A en B. Locatie C is in de visie op hoofdlijnen meegenomen om tot een integraal plan te kunnen komen.

1.2 Doel

Het doel van de studie is te komen tot een integrale gebiedsvisie met verkavelingsplan voor Landonk Zuid. Dit doen we in stappen. Eerst is de locatie landschappelijk en stedenbouwkundig geanalyseerd. Ook zijn beleidsmatige aspecten en invloeden van buitenaf onderzocht. Vervolgens is er de ruimtelijke opzet met verkavelingsplan ontwikkeld.

Het stedenbouwkundig ontwerp dat in dit boekwerk is opgenomen geeft een goed beeld van hoe we in willen spelen op het landschap, hoe we vorm willen geven aan de nieuwe dorpsrand en hoe we omgaan met cultuurhistorische elementen zoals het dijklint van de Kartuizerstraat.

Het stedenbouwkundig ontwerp is op diverse onderdelen uitgewerkt. De groene ruimtes, verkeersstructuur, woningdifferentiatie en de parkeerbalans worden toegelicht. Een aantal aspecten vraagt nog om nadere (technische) uitwerking. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging, landschappelijke uitwerking en ook meer technische aspecten zoals de effecten van wegverkeerslawaai.

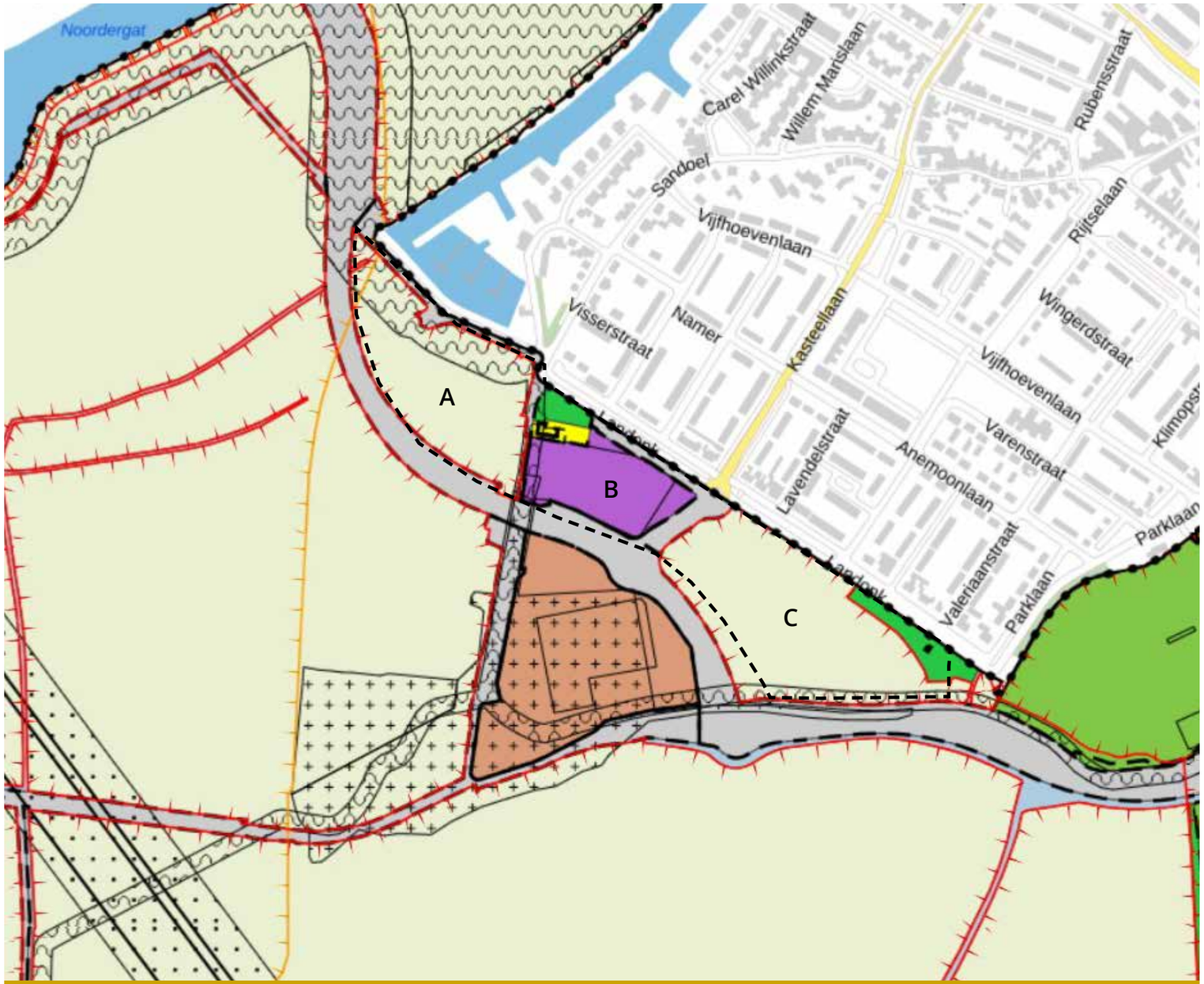
2 BELEID

2.1 Tijdelijk Omgevingsplan

Voor de planlocatie gold tot 31 december 2023 het ‘Bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg’ (vastgesteld op 28 april 2011). Hoewel bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2024 niet meer in werking zijn vanwege de invoering van de Omgevingswet, is de inhoud ervan van rechtswege overgezet in het tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Geertruidenberg.

Binnen de planlocatie geldt de activiteit ‘Agrarisch 1’, ´Bedrijf´, ´Groen´ en ´Wonen´. Het bedrijf met invloed op het woongebied zal verdwijnen.
Daarnaast is het ‘Parapluplan Archeologie’ van toepassing (vastgesteld 11 februari 2021) en geldt de activiteit ‘Waarde - Archeologie 3, 4 en 5’.

Ten noorden van de planlocatie ligt de bebouwde kom van Raamsdonksveer. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig met milieucategorieën die een invloed op het plangebied hebben.
Voor perceel A en C is er een gebiedsaanduiding met een wro-zone- aanlegvergunning landschap en recreatie van toepassing. Waarschijnlijk was deze bedoeld voor een mogelijke uitbreiding van sportterreinen die hier ooit in beeld was.
Nu wordt uitgegaan van omzetting naar de activiteit ‘Wonen‘.



Uitsnede ‘Bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg’, Regels op de kaart - Omgevingsloket

- *Agrarisch*
- *Bedrijf*
- *Verkeer*
- *Groen*
- *Maatschappelijk*
- *Wonen*
- *Wro-zone - aanlegvergunning landshap en recreatie*
- *Geluidzone - industrie*
- *Waterstaat - waterkering*

2.2 Concept Ontwikkelperspectief Landonk Zuid

Voor het gebied ten zuiden van Raamsdonksveer heeft Movares in opdracht van de gemeente Geertruidenberg het concept Ontwikkelperspectief opgesteld. In samenspraak met de gemeente Geertruidenberg zijn betreffende documenten informatief gedeeld met de initiatiefnemer. Hierin zijn mogelijke woningbouwlocaties aan de zuid-west zijde van Raamsdonksveer onderzocht.
De locatie ‘Landonk zuid’ is in het ontwikkelperspectief als ontwikkelingslocatie opgenomen.
Woningbouw op deze locatie is voorstelbaar door de ligging binnen de dijk en direct tegen de bestaande dorpsrand.

Het Ontwikkelperspectief is tot stand gekomen door middel van de lagenbenadering. De lagenbenadering kent drie lagen: de ondergrond, netwerklaag en de occupatielaag. Door gebruik van de lagenbenadering kan worden aangegeven wat de effecten van de ontwikkeling op de afzonderlijke lagen zijn. Deze dienen altijd in relatie tot elkaar te worden bekeken. Voor het planvoornemen dient vanuit de lagenbenadering rekening gehouden te worden met:

- behoud van open agrarisch cultuurlandschap ten zuiden van de dijk;
- voldoende afstand tot waterkeringen, primaire watergangen en andere planologische belemmeringen;
- behouden en versterken historisch groen;
- versterken en aansluiten op historische geografie, voornamelijk historische dijken en landmarks;
- hydrologische systeem en grondwaterstanden.

Vanuit de lagenbenadering kan worden gesteld dat herontwikkeling op locatie denkbaar is. Door rekening te houden met de cultuurhistorische lijnen, landschapselementen en openheid in het landschap kan de invloed op de lagen worden beperkt. Met goede inpassing kan er ruimtelijke meerwaarde worden bereikt.

2.3 Concept Ontwikkelkader Landonk Zuid

Het Ontwikkelkader geeft richting aan de wijze van ontwikkelen op de locatie. Voor Landonk Zuid zijn de belangrijkste richtingen:

- Versterken en begeleiden identiteitsdragers (zoals de dijk);
- Groene verbindingen met bestaande wijk Sandoel;
- Verbinding Zuidergat/Veerse Dok;
- Rekening houden met spuitzone;
- Dorpsentree accentueren met stedelijke accenten;
- Parkeren binnen het bouwblok, ruimte voor kwaliteit aan de voorkant.



Concept Ontwikkelperspectief Landonk Zuid, Movares (2025)



Ontwikkelkader Raamsdonksveer Zuid, Movares (2025)

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

- Gelegen naast de Monnikenweg en nabij de A59;
- Hogere geluidbelasting langs Monnikenweg;
- Specifieke oplossing om in te spelen op geluidaspecten.

Gemeenteweg

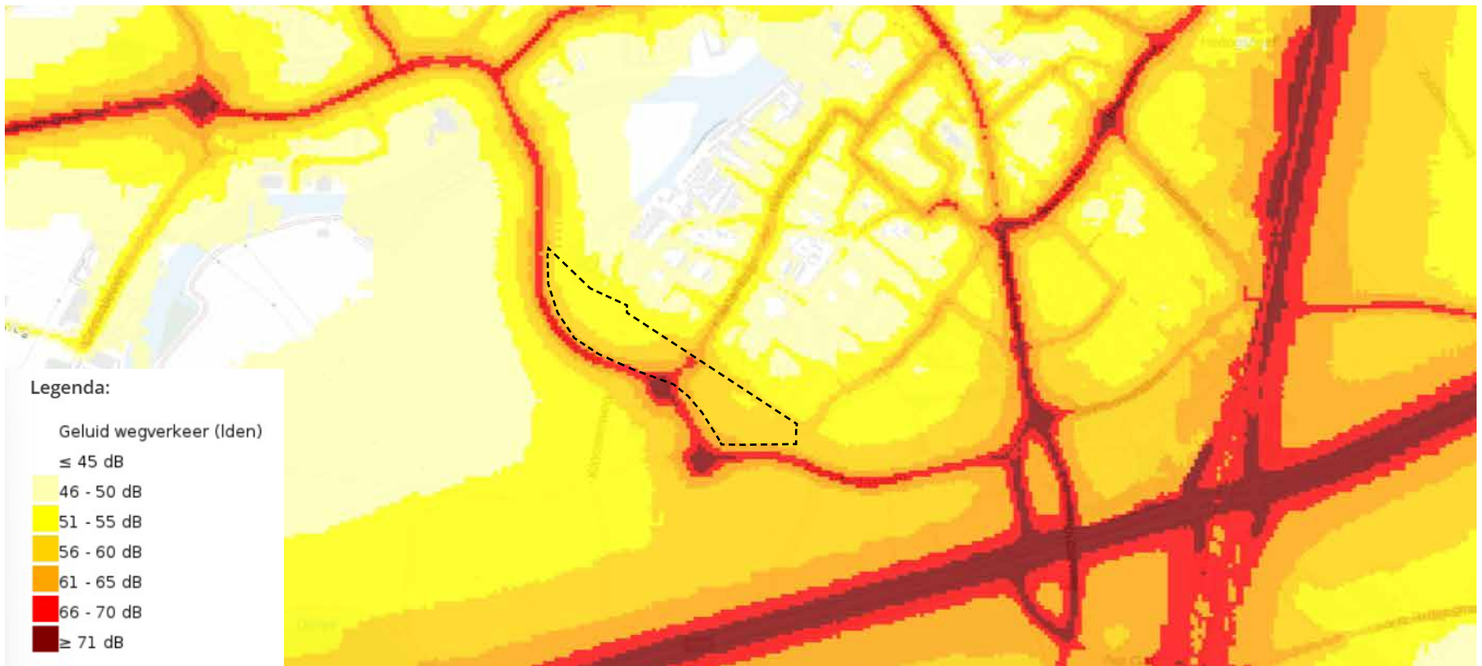
- Standaardwaarde: 53dB;
- Grenswaarde: 70dB.

Rijksweg

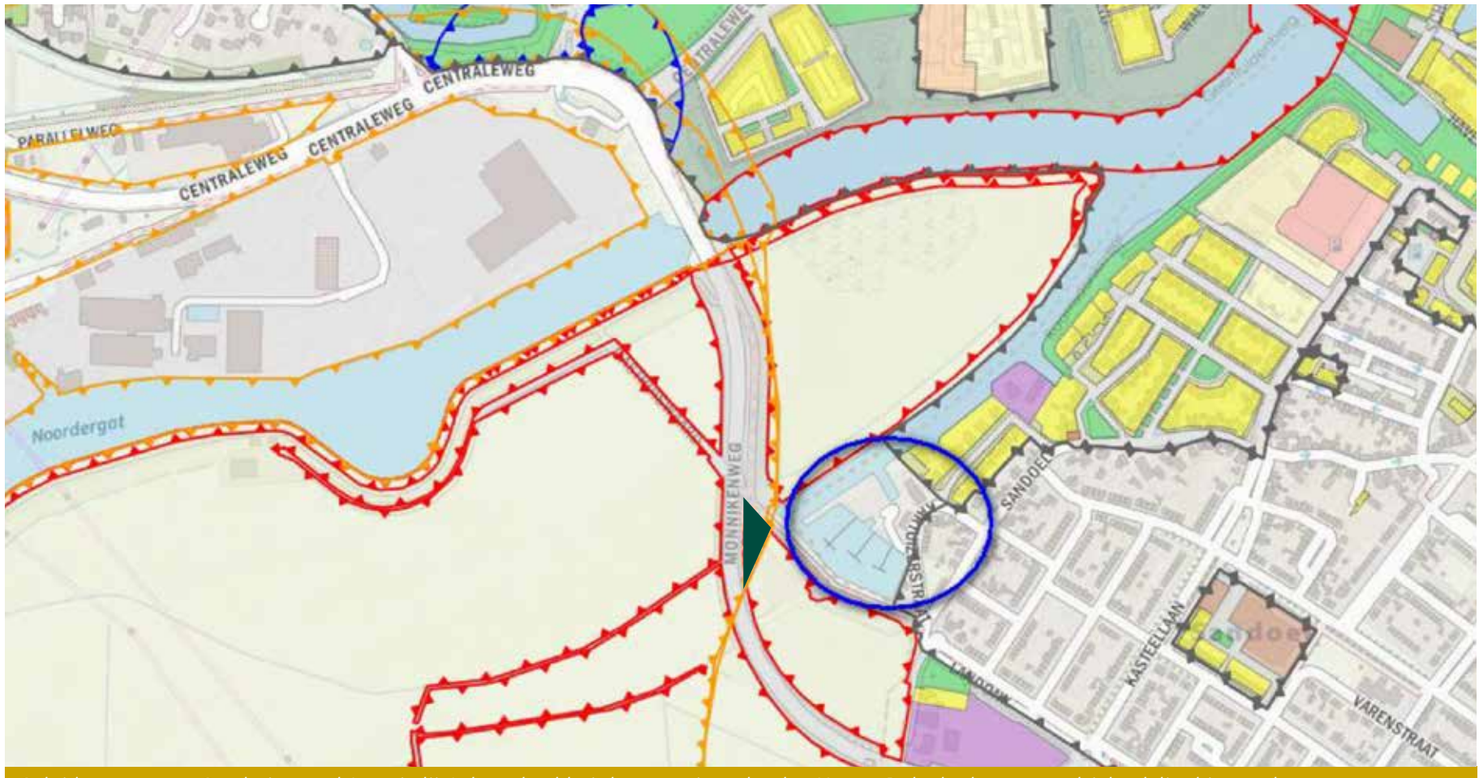
- Standaardwaarde: 50dB;
- Grenswaarde: 60dB.

Geluidscontour Bedrijventerrein Gasthuiswaard

- Meest noordelijke punt Landonk (klein gedeelte) ligt binnen invloedssfeer van het bedrijventerrein Gasthuiswaard;
- Rekening houden met contour door bebouwing erbuiten te positioneren of eventueel maatregelen te treffen.



Geluid wegverkeer, uitsnede uit kaart Atlas van de Leefomgeving



Geluidcontour van Gasthuiswaard (oranje lijn), kaartbeeld uit bestemmingsplan het Veerse Dok, donkergroene driehoek ligt binnen de contour

3.2 Water

- B-watergangen zijn gelegen aan de randen van de deelgebieden A en B;
- Plandeel A ligt voor een klein deel in de buitenbeschermingszone van de waterkering;
- Rekening houden met de beschermingszone van de compartimenteringskering van het dijkje van de Kartuizerstraat;
- Noordelijk deel perceel A is waterbergingsgebied;
- Aan de randen van perceel C is sprake van een A-watergang;
- Waterdoorlatendheidstoets (K-waarde) is uitgevoerd;
- De waterbergingsopgave is op hoofdlijnen afgestemd met het waterschap Brabantse Delta.

3.3 Bodem

- Aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd;
- Aangetoonde gehalten op enkele terreindelen zijn dermate laag dat ze geen risico's opleveren voor het beoogde gebruik;
- De onderzoeksresultaten ten aanzien van het aspect bodem vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling;

3.4 Infiltratie en doorlatendheid

- Onderzoek naar infiltratie- en doorlatendheid is uitgevoerd voor planlocatie;
- K-waarde is sterk wisselend op de locatie, maar waterberging door middel van een wadi wordt mogelijk geacht. Bodemverbetering rond de voorziening is voor sommige locaties aanbevolen evenals het voorzien van een noodoverloop;
- Tijdens locatiebezoek is een grondwaterstand (GHG) op een diepte van minimaal 1,0 m-mv waargenomen. Aan de hand van deze gegevens is de verwachting dat de GHG zich op een diepte van ca. 0,5 en 1,2 m-mv bevindt.

3.5 Spuitzones

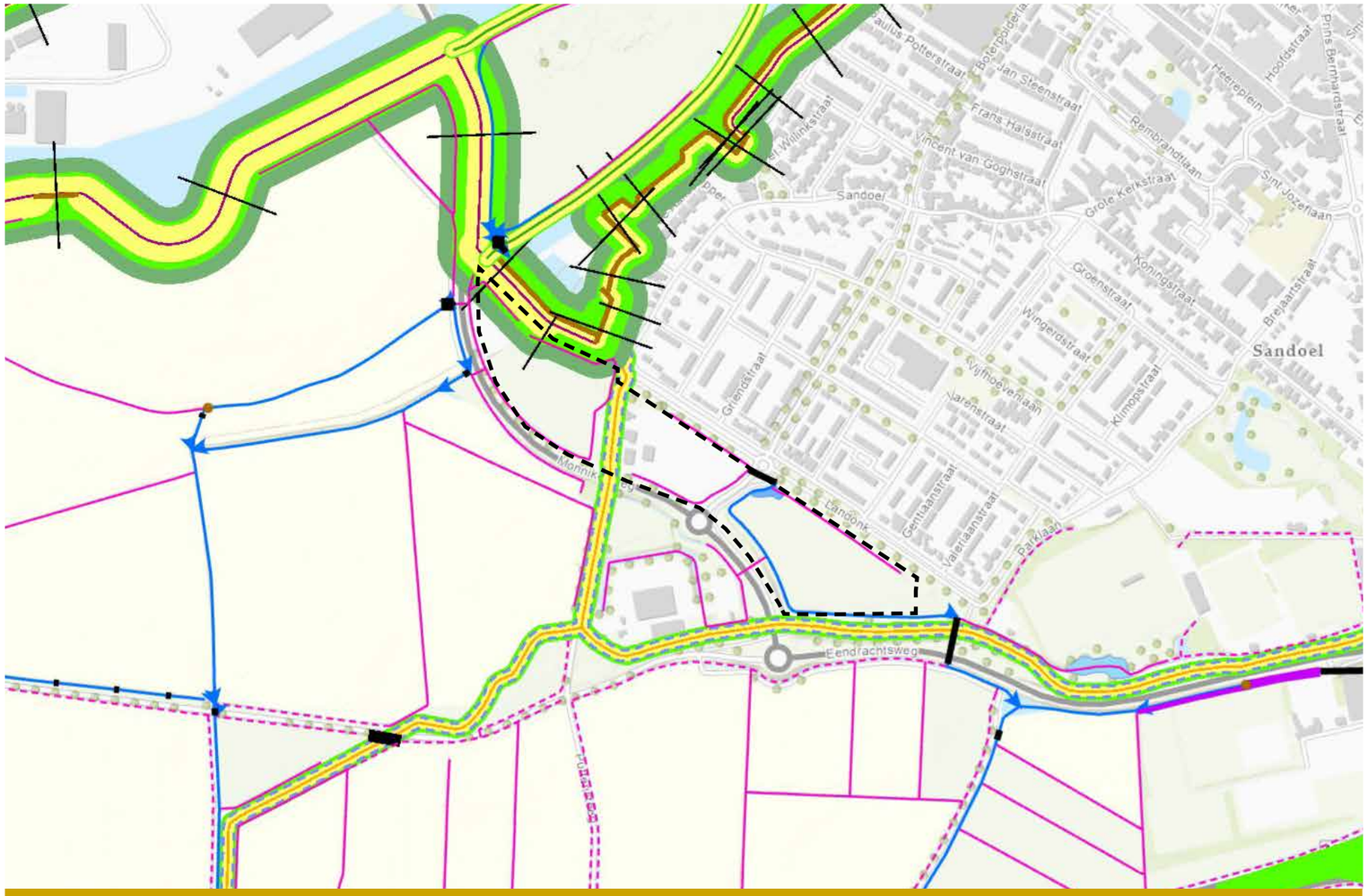
- Gelegen naast of aan agrarische percelen;
- Speelt voornamelijk bij plandeel A;
- Ten Brinke is in gesprek met diverse stakeholders over spuitzones.

3.6 Archeologie

- Bureauonderzoek is in uitvoering.

3.7 Stikstof

- Er vind geen stikstofdepositie plaats in de gebruiks- en de verschillende aanlegfases.



Vastgestelde Waterlegger 2025, waterschap Brabantse Delta

Categorie A waterloop

Categorie B waterloop, Geen afwijkend onderhoudsplichtige

Categorie B waterloop, Afwijkend onderhoudsplichtige

Compartimenteringskering

Primaire waterkering

3.8 Hoogteligging

Binnen de planlocatie zijn hoogteverschillen aanwezig die van invloed zijn op de waterhuishouding en de inrichting van het gebied. Tussen perceel A en B loopt een hoger gelegen dijk met een hoogte van circa 2m boven NAP. Deze dijk is een restant van het historisch lint van Sandoel. De dijk vormt de scheiding tussen de twee plandelen.

Plandeel A is het hoogst gelegen deel met een hoogte van ca. 1,1m boven NAP. De noordelijke punt ligt lager, op ca. 0,70m boven NAP. Op deze plek heeft tot ongeveer 1960 het Zuidergat gelegen.
Plandeel B kent een ligging op ca. 0,9/1,0m boven NAP. Plandeel C is het laagst gelegen. Het noordelijk deel ligt op ca. 0,90m NAP en loopt richting de zuidelijke punt af naar 0,40m boven NAP. Dit gebied wordt gebruikt als overstort/waterbergingsgebied van de wijk Sandoel.



AHN Hoogtekaart Landonk, hoogte ten opzichte van NAP

3.9 Energiepark

Ten zuiden van de planlocatie Landonk zijn er door de gemeente Oosterhout plannen gemaakt voor de realisatie van een zonnepark en een windpark. De Raad van State heeft hier op 30 september een positieve uitspraak over gedaan.
Het windpark zal bestaan uit twee windturbines met een een hoogte van ca. 235m, maximale ashoogte van 170m en een rotordiameter van 170m. Het windpark zal in de Oranjepolder, langs de Statendamweg en ten zuiden van de A59 worden gerealiseerd. De afstand tussen het windpark en de planlocatie Landonk is ca. 1km.

De windturbines hebben mogelijk invloed op de planlocatie. De woonfuncties die gerealiseerd gaan worden zijn slagschaduwgevoelige gebouwen. Er dient rekening te worden gehouden met de slagschaduw op slagschaduwgevoelige gebouwen. De regel is dat hier aan wordt voldaan als ‘verblijfsruimten van een slagschaduwgevoelig gebouw dat op een afstand van minder dan twaalf maal de rotordiameter van de windturbine is gelegen ten hoogste gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag slagschaduw door de windturbine kan optreden’.

De planlocatie Landonk ligt met 1km afstand binnen deze 2040m (12 x 170 = 2040m). Er moet worden onderzocht of deze slagschaduw voor niet meer dan 17 dagen gedurende 20 minuten per dag optreedt.

Ten Brinke heeft ingenieursbureau Peutz ingeschakeld om hen van advies te voorzien met betrekking tot mogelijke benodigde toe te passen bouwkundige maatregelen in relatie tot wooncomfort.



Locatie energiepark A59 Oosterhout

3.10 Natuurpark De Donge

Ten noorden van de planlocatie Landonk heeft de gemeente Geertruidenberg ambities om in de nabije toekomst Natuurpark De Donge te realiseren, gelegen in de gebieden Landonk en Gasthuisweide, ook wel Allardpolder genoemd. Het voornemen is om circa 30 hectare aan agrarisch gebied om te vormen tot natuur- en recreatiegebied.

Voor deze locatie zijn er door de gemeente Geertruidenberg toekomstige plannen gepresenteerd voor het omvormen van de polder naar een natuurpark. De wens is om dit park op te nemen in het natuurnetwerk en bij te dragen aan het versterken van biodiversiteit en het verminderen van wateroverlast. De beoogde natuurrijke omgeving zal naast de beoogde natuurdoelen ook een functie als recreatiepark voor inwoners van gemeente Geertruidenberg gaan dienen. Door het creëren van (nieuwe) veilige fiets- en wandeloversteken over de Monnikenweg worden de bestaande fiets- en wandelstructuren verbeterd.



Planlocatie (rood omlijnd) ten opzichte van het toekomstig 'Natuurpark De Donge'



Voorlopig ontwerp 'Natuurpark De Donge', gemeente Geertruidenberg

4 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de rand van Raamsdonksveer tussen de Monnikenweg en de Landonk, aan de wijk Sandoel. Ten noorden van de locatie ligt jachthaven Dok 12 en de polder Gasthuiswaard. De jachthaven wordt getransformeerd naar een woongebied. Ten zuiden van de planlocatie is de Kloosterhoeve gelegen. De planlocatie Landonk bestaat in de bestaande situatie voornamelijk uit akkerland en een grondverzetbedrijf.

Deze ontwikkeling focust zicht op perceel A en B, de percelen zijn samen ca. 4 hectare. Perceel A en B worden van elkaar gescheiden door de Kartuizerstraat, die is gelegen op een dijkje. Deze dijk verwijst naar het Kartuizerklooster dat hier in het verleden heeft gestaan.

4.1 Impressies van de locatie en omgeving



1. Perceel A vanaf de Monnikenweg



2. Straat Landonk kijkend richting westen



3. Perceel B en schuren van bedrijf van der Pluijm



4. Kartuizerstraat met zicht op perceel A (rechts) en perceel B (links)



5. Kasteellaan, perceel van der Pluijm links, perceel C rechts



Plangebied

Kadastrale grenzen

Openbaar groen

Landbouwgrond

Gronden van der Pluijm

Watergangen en oppervlakte water

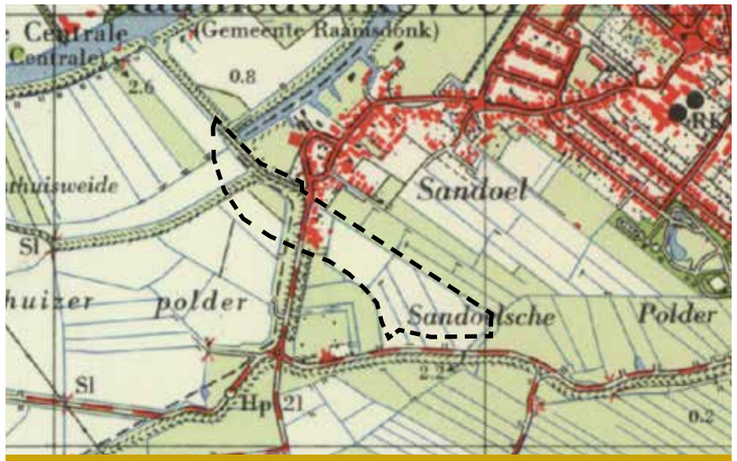
Taluds

Fietspaden

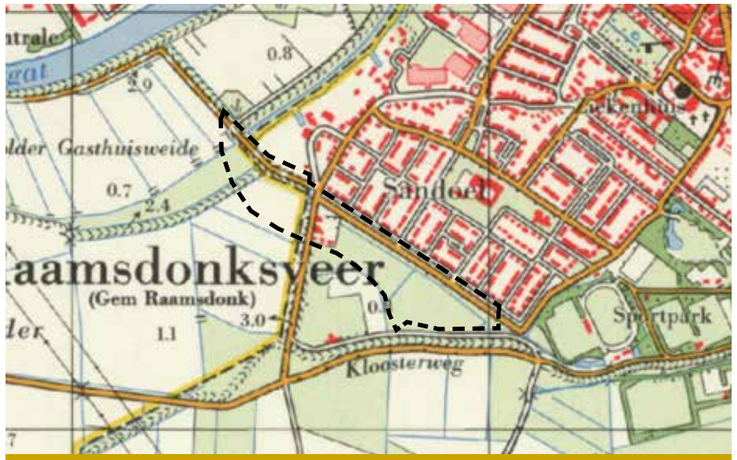
Voetpaden

Bestaande bomen

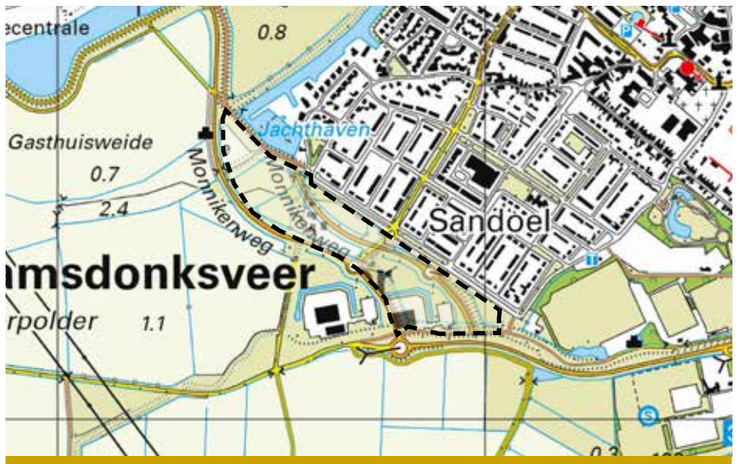
Bestaande bebouwing



Historische kaart ca.1960



Historische kaart ca.1981



Topografische kaart, heden

4.2 Historische ontwikkeling

Raamsdonksveer is ontstaan op de oever van het Oude Maasje, later de Bergsche Maas. Er waren twee kernen, Raamsdonk en Raamsdonksveer. Het dorp Raamsdonksveer ontwikkelde zich als een plaats voor vissers en schippers, zo is waarschijnlijk ook de naam in het 'Veer' ontstaan.

Ten zuiden van Raamsdonksveer lag het voormalig buurtschap Sandoel. De naam Sandoel komt van 'Sant', oeverzand, en 'Doel', de grens tussen twee stukken land. Het oude Sandoel bestond uit vele kleine straten en steegjes.

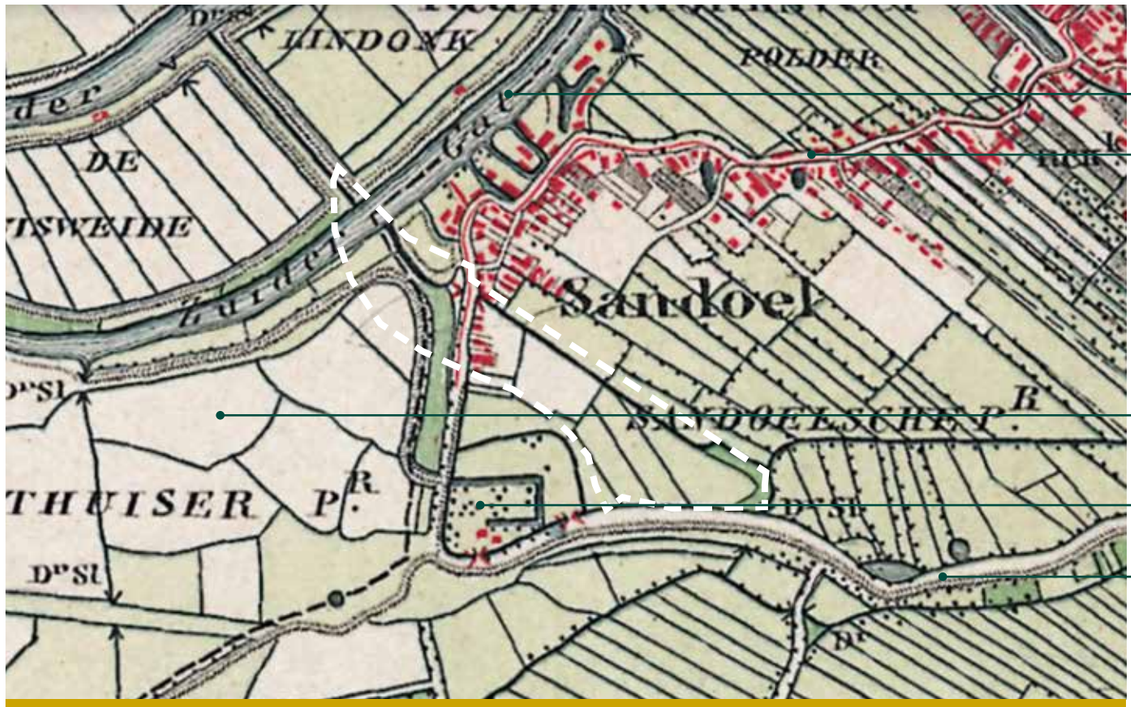
Het gebied ten zuiden van Raamsdonksveer en Sandoel bestond uit een kleinschalig polderlandschap, de Sandoelsche polder en de Eendrachtspolder. De Kloosterweg is een oud dijkje dat richting het Kartuizerklooster (1336) liep en vanaf het klooster richting het centrum van Raamsdonksveer. Deze dijkstructuur is nog steeds aanwezig.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog is Raamsdonksveer niet veel gegroeid. Pas daarna nam Raamsdonksveer in omvang en inwoneraantal toe. Ten zuiden van de kern werd planmatig de wijk Sandoel ontwikkeld. Dit speelde in de jaren '50 en '60.

In de omgeving van Raamsdonksveer zijn grote ontwikkelingen na de oorlog ontstaan. Zo is de A59 ten zuiden van Raamsdonksveer aangelegd in 1970.

Raamsdonksveer kent een aantal opvallende gebouwen. De Veerse Toren ten zuiden van de huidige A59 is een watertoren die in 1925 is gebouwd naar ontwerp van Hendrik Sangster met een art deco uitstraling.
Ten zuiden van Raamsdonksveer is in de jaren '50 het Koningspark ontstaan, gevolgd door realisatie van het sportpark in de jaren '60.

De Kloosterhoeve is een zorgcomplex voor mensen met de ziekte van Huntington. De Kloosterhoeve is gebouwd in 2008 op de locatie van de het buitenhuis van het echtpaar van Son. Het buitenhuis lag naast de ruïnes van het oude Kartuizerklooster.



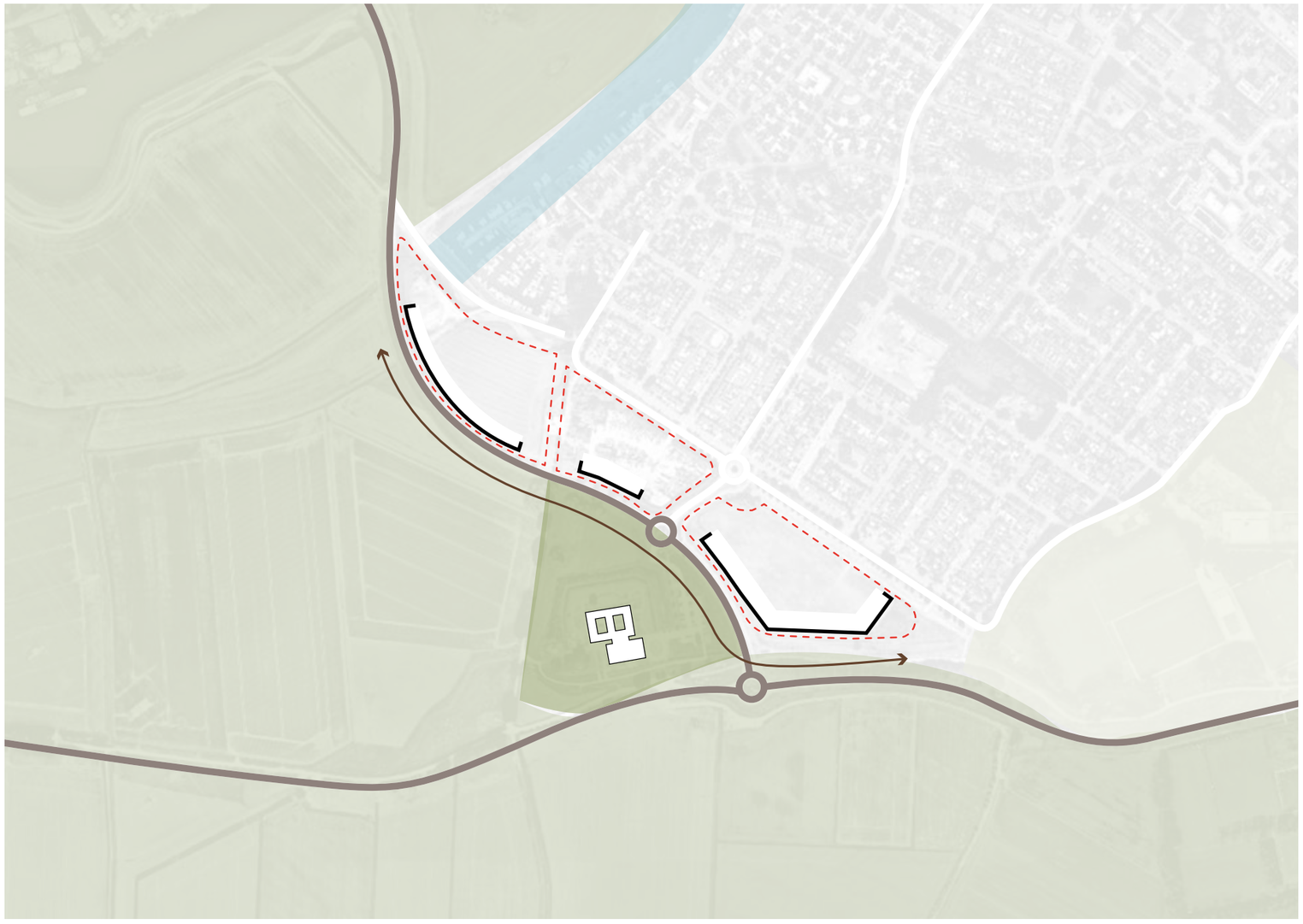
Historische kaart ca.1900

5 ONTWERPPRINCIPES

1 Dorpsrand vormgeven

De planlocatie Landonk is gelegen aan de rand van het dorp Raamsdonksveer en grenst aan de bestaande wijk Sandoel en het landelijk gebied. De ligging van de planlocatie biedt kansen om een mooie overgang te maken van het dorp naar het landschap.

Langs de Monnikenweg en de Kloosterweg, het bestaande dijkje, wordt een wervende dorpssrand vormgegeven. De bebouwing van de dorpsrand begeleidt de route van en naar het centrum van Raamsdonksveer en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van het gebied.
Er ontstaat een duidelijke rand aan het dorp die met voorkanten het open landschap begrenst. De dorpsrand zal een doorlopende stevige rand vormen, onderbroken door enkele openingen naar het erachter gelegen woongebied.
De solitaire ligging van de Kloosterhoeve buiten het dorp wordt benadrukt en versterkt.



Ontwerpprincipe 'Dorpsrand', Gebouwen langs Monnikenweg vormen dorpsrand Raamsdonksveer

2 Het oude dijklint

In het landschap zijn historische landschapselementen zichtbaar, zoals dijkstructuren. Ze vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke identiteit van dit deel van Raamsdonksveer.
Het oude lint van Sandoel, dat is ontstaan aan het dijkje, is nog herkenbaar in de structuur van de wijk. Het dijklint slingert door de wijk Sandoel en loopt door richting de Kloosterhoeve.
Ten zuiden van de dijk is in de jaren ‘50 en ‘60 de wijk Sandoel gebouwd.

De historische dijkstructuur die het plangebied doorkruist is nog steeds herkenbaar door het hoogteverschil. Deze straat heeft nu de naam ‘Kartuizerstraat’, met een verwijzing naar het Karthuizerklooster dat hier in de 14e en 15e eeuw heeft gestaan.

Het lint is ter hoogte van het plangebied alleen aan de zuid- en oostzijde bebouwd geweest. De noord- en westzijde bevond zich in het buitendijkse gebied waardoor de kans op overstromingen groot was.
Aan het lint richting het centrum is wel aan weerszijden bebouwing ontstaan.
Binnen de planlocatie wordt dit principe, dijklint met aan weerszijden bebouwing, doorgezet in dezelfde kleine korrel.



Ontwerpprincipe ‘het oude dijklint’, bebouwing wordt doorgezet in kleine korrel aan het historisch dijkje

3 De entree van Raamsdonksveer

De zuidelijke entree van Raamsdonksveer loopt via de Kasteellaan, tussen de Monnikenweg en Eendrachtsweg. Deze weg vormt de toegang tot een groot deel van het dorp. Door het verleggen van de af- en toerit van de snelweg naar het westen in 2025 is deze toegangsweg nog belangrijker geworden.

In de huidige situatie is de toegang weinig herkenbaar vorm gegeven. Aan de ene zijde is er sprake van een open, landschappelijk ingericht gebied en aan de andere zijde is het grondverzetsbedrijf Van der Pluijm gelegen.
De straatprofielen zijn breed opgezet. Hierdoor ontbreekt er een duidelijke (en benodigde) begeleiding richting het centrum van Raamsdonksveer.

De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om de overgang van het landelijk gebied naar het centrum op een herkenbare manier vorm te geven. Door accentgebouwen strategisch langs deze route te positioneren kan de entree naar het dorp visueel worden versterkt. De bebouwing begeleidt de route richting Raamsdonksveer waarbij de Kasteellaan fungeert als een herkenbare drager van de ruimtelijke structuur.



Ontwerpprincipe 'Entree van Raamsdonksveer', bebouwing begeleidt route van- en naar het dorp

4 Loop van het voormalige Zuidergat

De rivier de Donge stroomt noordwaarts om vervolgens uit te monden op de rivier Amer en het getijdengebied (de Biesbosch). De Donge was rond ca. 1900 volledig voorzien van dijken. Tussen Geertruidenberg en Raamsdonksveer splitst de Donge zich rond het eiland de Gasthuiswaard in tweeën, het Noordergat en het Zuidergat.
Rond 1960 is het westelijk deel van het Zuidergat gedempt. Het Zuidergat eindigt nu in een jachthaven, Jachthaven Dok12, die in de nabije toekomst omgevormd gaat worden naar een gebied met (drijvende) woningen (Veerse Dok).

Het gedempte Zuidergat is bijna niet meer te herkennen in het landschap. Op de hoogtekaart is er een lager gelegen gedeelte zichtbaar op de plek waar het Zuidergat oorspronkelijk lag.
Bij de nieuwe ontwikkelingen kan er gerefereerd worden aan het Zuidergat, door water toe te voegen of een nat-dras zone te maken waar gebouwen met de voeten in staan.

Het Zuidergat wordt verbijzonderd door accentgebouw(en) in de noordelijke punt. Door de lagere ligging is deze plek, in combinatie met de wens om het historische Zuidergat zichtbaar te maken, zeer geschikt voor waterberging.



Ontwerpprincipe 'Zuidergat', gedempt Zuidergat wordt afleesbaar, met accentgebouw op de kop

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

1. Dorsprand vormgeven
2. Het oude dijklint
3. De entree van Raamsdonksveer
4. Loop van het voormalige Zuidergat



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

schaal 1:2000



6 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Hoofdopzet

De planlocatie Landonk biedt de kans om de zuidelijke dorpsrand van Raamsdonksveer op een karakteristieke manier vorm te geven.
Door de ligging tussen de bestaande wijk Sandoel en het omliggende landelijke gebied, ontstaat een nieuwe overgang tussen deze gebieden.
De Monnikenweg, Kloosterweg en het historische dijkje zijn herkenbare ruimtelijke structuren in het plangebied. Langs de Monnikenweg wordt een heldere dorpsrand vormgegeven.
Aan de Kasteellaan worden accentgebouwen gerealiseerd die de entree naar Raamsdonksveer versterken.

Accentgebouwen begeleiden de route van en naar het centrum en dragen bij aan de identiteit van het gebied.
De historische gelaagdheid van het landschap, met onder andere het oude lint van Sandoel en de dijkstructuren, bieden aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp.
De Kartuizerstraat volgt het oude dijklint en verwijst naar het voormalige klooster.

Het oude dijklint van Sandoel meandert als structuur door de wijk. Door op deze elementen in te spelen wordt een relatie gelegd met de cultuurhistorische elementen.
Het Zuidergat, dat rond 1960 is gedempt en niet meer zichtbaar is in het landschap, biedt door de lagere ligging kansen voor klimaatadaptieve maatregelen zoals het bergen van water. De zone wordt gebruikt voor het inpassen van accentbebouwing in combinatie met waterberging. De koppen van de gebouwen kunnen met de voeten in het water of de wadi staan.

Binnen het woongebied, haaks op de dijk Gasthuiswaard en de straat Landonk, worden ‘groene wiggen’ ingevoegd. Deze groene ruimtes geven ruimte en woonsfeer aan het gebied en kunnen worden ingezet voor waterberging.


Natuurlijk ingerichte wadi


Groene wig

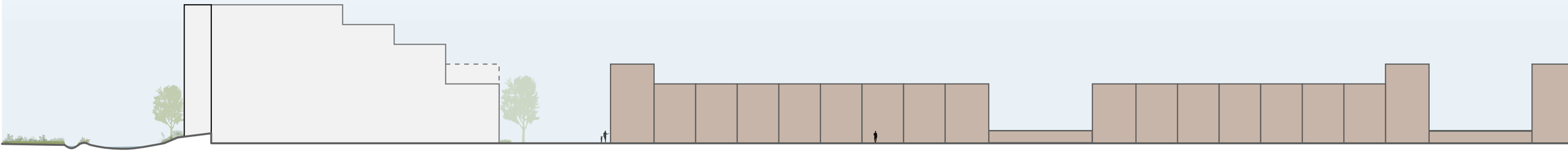

Accentgebouwen met de voeten in water of wadi


Dijkopgang


Biodiverse inrichting


Wadi als speelaanleiding

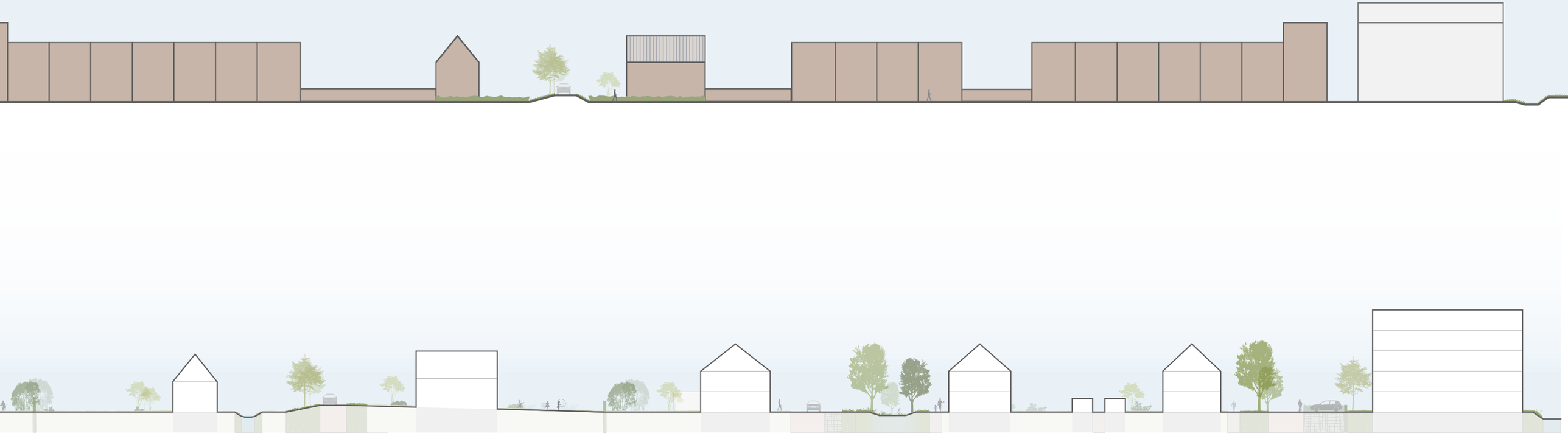




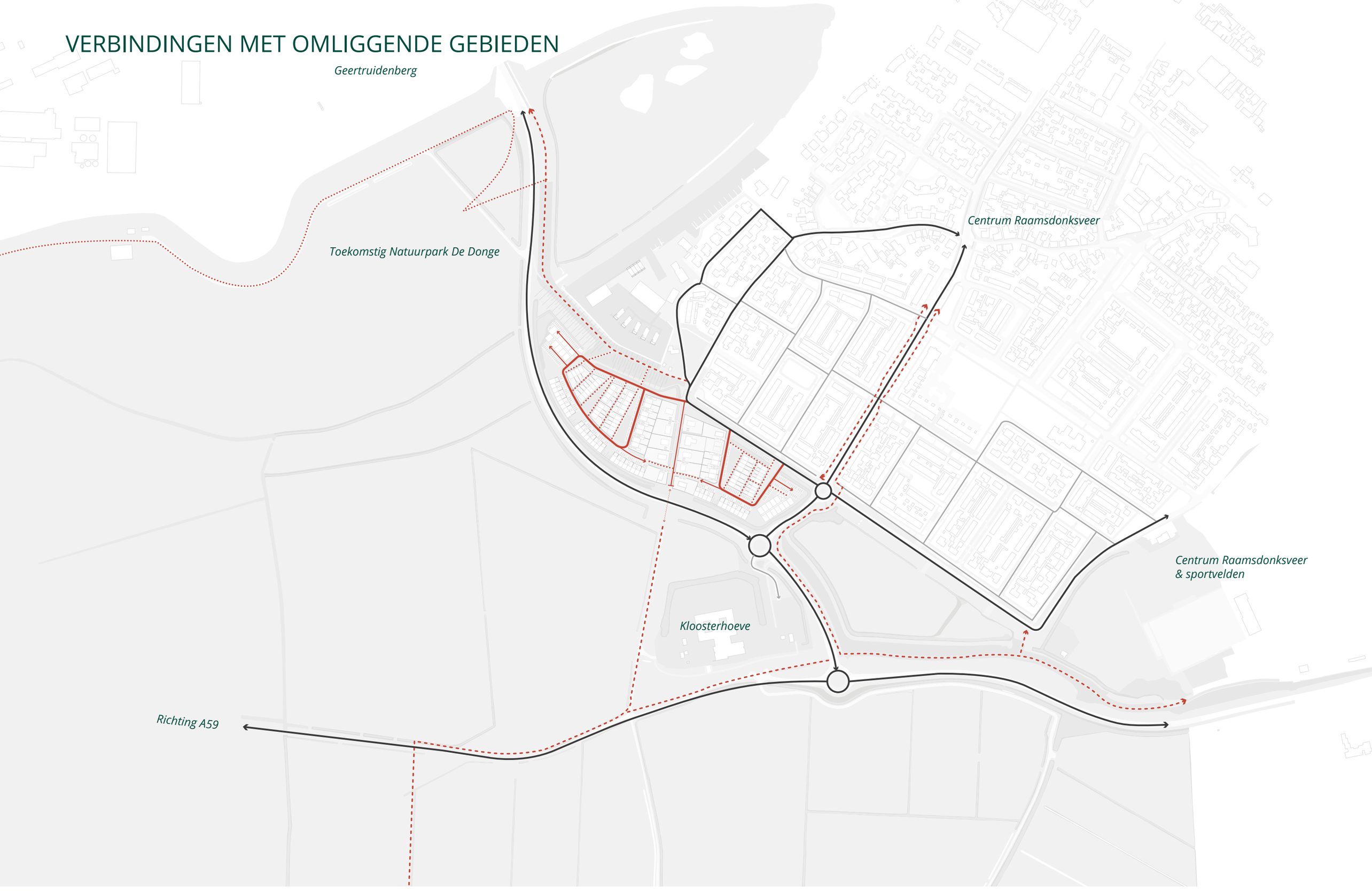
A. Aanzicht dorpsrand van Raamsdonksveer



B. Profiel Landonk



VERBINDINGEN MET OMLIGGENDE GEBIEDEN



7 PLAN IN ONDERDELEN

7.1 Groen

Het plangebied is omringd door sloten. Deze worden behouden. Binnen de contouren van het slotenstelsel wordt het plan ontwikkeld met nieuwe groene ruimtes en plekken voor waterberging.
Langs de dorpswoningen komt een groen- en parkeerzone. Parkeren wordt afgewisseld met groenvakken en bomen. Het straatbeeld wordt hier aangenamer en groener van.

Haaks op de dorpsrand komen groene inprikkers het plangebied in, de ‘groene wiggen’. Deze beginnen aan de noordoost zijde smaller en waaieren naar het zuidwesten uit (wigvormig).
De groene ruimtes bieden ruimte voor waterberging en voor spelen en ontmoeten. Er is volop ruimte voor verschillende boom- en plantsoorten die bijdragen aan de biodiversiteit in de buurt.

De wadi’s worden multifunctioneel ingezet. De groene wiggen worden ingezet als wadi’s ten behoeve van de waterberging. De wadi’s kunnen bijdragen aan de recreatieve behoefte in de wijk door speelelementen in te voegen.
Naast de waterbergende functie kunnen diverse plant- en boomsoorten worden toegepast. Dit trekt verschillende soorten kleine fauna aan en geeft een groene en kleurrijke uitstraling aan de wijk.

Het klimaatadaptieve vermogen wordt door het toepassen van plant- en boomsoorten vergroot. Bomen die diep geworteld zijn in de lager gelegen bodemlagen zorgen ervoor dat water gemakkelijker in de bodem infiltreert. Hierbij dienen soorten gekozen te worden die bestand zijn tegen zowel droge als natte periodes.









7.2 Water

De gemeente Geertruidenberg heeft geen eigen beleid voor waterberging bij nieuwe ontwikkelingen. We hanteren de uitgangspunten van het waterschap Brabantse Delta:

- Retentievoorziening van 0,06 m³ per m² verhard oppervlak;
- Per deelgebied moet de waterberging sluitend zijn, voor Landonk is dit perceel A en perceel B;
- Deelgebied A kent waterbergingsopgave van ca. 635m²;
- Deelgebied B heeft geen waterbergingsopgave doordat in de bestaande situatie de locatie nagenoeg geheel verhard is.

Deelgebied A

- Waterberging dmv van wadi's wordt verspreid over de percelen, waar kan in de groene wiggen;
- Wadi in het noorden op locatie Zuidergat sluit aan op de bestaande watergang (overstort);
- Dijk van de Kartuizerstraat dient als compartimenteringskering;
- Overige waterbergingsopgave wordt opgelost doormiddel van infiltratiekratten onder openbare parkeerplaatsen.

Deelgebied B

- Hoewel er geen waterbergingsopgave voor deelgebied B is, wordt er wel een wadi in de groene wig aangelegd.

Watergang deelgebied A

- Bestaande watergang nabij de Karthuizerstraat op perceel A wordt verlegd (ca. 153m²);
- Watergang wordt nieuw gesitueerd op perceel A, tussen vrije kavels en dijklint (ca. 160m²);
- Eigendomsgrens ligt halverwege sloot, helft komt in eigen bij vrije kavels.

De principes omtrent waterberging zijn afgestemd met het waterschap. Dit dient in de verdere (technische) planuitwerking nader te worden uitgewerkt.



7.3 Zichtlijnen en contact

Op de dijk Gasthuiswaard loopt een fietspad richting Geertruidenberg. Dit fietspad is vanuit Sandoel en Landonk bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Vanaf dit dijkje is er weids uitzicht over het landelijke gebied en de polder.
Met de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie zal dit uitzicht veranderen. De groene wiggen in deelgebied A zorgen er voor dat zichtlijnen naar het landelijk gebied behouden blijven.
Het uitzicht riching de Gasthuisweide, en toekomstig natuurpark De Donge aan de noordzijde van het plan, blijft behouden.

Vanuit de wijk Sandoel en de Rietstraat en de Griendstraat zijn er doorzichten op de groene wiggen.

De Kartuizerstraat ligt in het verlengde van de Kloosterweg. Hoewel de Monnikenweg deze oude dijk doorkruist blijven er doorzichten bestaan. De overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied met zicht op de markante Koosterhoeve wordt versterkt.



7.4 Woningdifferentiatie

Met de ontwikkeling wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd, bestaande uit sociale huurwoningen, eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige balans tussen groen, open ruimte en bebouwde woonvelden. Het plan voorziet voornamelijk in eengezinswoningen, aangevuld met enkele levensloopbestendige woningen, die zorgvuldig binnen het gebied worden gesitueerd.

In verband met het wegverkeerslawaai is het woningtype langs de dorpsrand specifiek: een eengezinswoning met een toegang via de tuin aan de planzijde.
Aan het oude dijkje, de Kartuizerstraat, komen vrijstaande woningen op vrije kavels.

De appartementen op plandeel A (noorden) mogen een bijzondere en eigen uitstraling krijgen.
Het appartementengebouw bij de dorpsentree huisvest sociale huurwoningen.

Het onderstaande programma is gebaseerd op de nog vast te stellen Parkeernota, waarbij is uitgegaan van een 10% zekerheidsmarge op de parkeerbehoefte.



Plandeel A

- *5 vrije kavels, dure koop ca. 650m²*
- *8 Twee-onder-een-kapwoningen (6,30 m), dure koop*
- *8 Hoekwoning (5,70 m), dure koop*
- *12 Rijwoning (5,40 m), dure koop*
- *3 Dorpswoning (6,30 m x 9,10 m), dure koop*
- *22 Dorpswoning (6,30 m x 7,10 m), middeldure koop*
- *4 Levensloopbestendige woning (6,60 m), dure koop*
- *5 Levensloopbestendige woning (6,60 m), dure koop*
- *43 Appartementen (<75m² BVO en 75-100m², dure en middeldure koop*

110 woningen totaal

Plandeel B

- *5 vrije kavels, dure koop ca. 650m²*
- *4 Twee-onder-een-kapwoningen (6,30 m), dure koop*
- *4 Hoekwoning (5,40 m), dure koop*
- *4 Rijwoning (5,10 m), dure koop*
- *4 Hoekwoning (5,10 m), sociale huur*
- *5 Tussenwoning (4,5 m), sociale huur*
- *1 Dorpswoning (6,30 m x 9,10 m), dure koop*
- *10 Dorpswoning (6,30 m x 7,10 m), middeldure koop*
- *50 Appartementen (50-70m² bvo), sociale huur*

87 woningen totaal

197 woningen totaal A&B

59 sociale huurwoningen

Duur	31%
Midden	39%
Sociaal	30%
	100%

7.5 Bouwhoogtes

De bouwhoogtes zijn bepaald door de ligging in het gebied en de ruimtelijke context.

Dorpsrandwoningen
Dez woningrand wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen. Op een 4-tal plekken wordt een extra laag toegevoegd als ondergeschikte accenten en voor een iets afwisselend beeld.

Woningen aan de dijk
De vrijstaande woningen aan de Kartuizerstraat kennen een kleine korrel en blijven relatief laag (maximaal anderhalve bouwlaag met kap).
Op de hoek, waar de dorpsrandwoningen en de Kartuizerstraat elkaar ontmoeten, hebben de hoekwoningen een iets grotere bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Wonen aan het groen
Rondom de groene inprikkers in het gebied, zijn de eengezinswoningen 2 bouwlagen met kap. De levensloopbestendige woningen zijn 1 bouwlaag met kap.

Accentgebouw aan de dorpsentree
Het appartementengebouw aan de dorpsentree bestaat uit 4 en 5 bouwlagen.

Accentgebouw aan het Zuidergat
In de noordwesthoek van het plan worden appartementen gerealiseerd. De appartementen starten lager met 3 bouwlagen aan de zijde van de rijwoningen. Vervolgens lopen de bouwlagen trapsgewijs op naar 7 bouwlagen.
Er mag worden afgeweken van de bouwhoogtes, mits dit goed wordt onderbouwd en ruimtelijk passend is in relatie tot de naastgelegen grondgebonden woningen.



1 bouwlaag met kap
2 bouwlagen met kap
3 bouwlagen met platte afdekking of 2 bouwlagen met kap
4 bouwlagen met platte afdekking
5 bouwlagen met platte afdekking
5/6 bouwlagen met platte afdekking
6/7 bouwlagen met platte afdekking
Hoogte mag afwijken, mits goed onderbouwd







7.6 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur voor auto's is eenvoudig van opzet en volgt in hoofdlijnen de landschappelijke structuren van het gebied.
Deelgebied B wordt ontsloten via de bestaande weg Landonk. Autoverkeer kan een rondrij-beweging maken. Vanaf de weg Landonk wordt ook deelgebied A onsloten.
Ook hier kan het autoverkeer rondrijden. Dit zorgt ervoor dat alle woningen goed bereikbaar zijn. Vanaf de weg zijn de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers goed te bereiken als ook de parkeerplaatsen bij de appartementen.

De groene inprikkers in het plan zijn vrij van autoverkeer en alleen bereikbaar te voet. Het plangebied wordt verbonden met de dijk (Gasthuiswaard) voor voetgangers en fietsers via een bestaande en nieuwe dijkopgang.

De Kartuizerstraat is een openbare weg die voornamelijk wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de aangrenzende woningen. De straat is niet ingericht als doorgaande verkeersroute voor autoverkeer. De Kartuizerstraat biedt potentie om voor langzaamverkeer een verbinding te maken met de Kloosterweg, aan de andere zijde van de Monnikenweg. Er ontstaat een aantrekkelijke fietsverbinding naar het buitengebied en in de richting van Oosterhout.

Bewoners kunnen gemakkelijk een blokje om lopen door de eigen buurt. De deelgebieden worden middels een voetpad met elkaar verbonden. Deze verbinding voor langzaam verkeer doorkruist de Kartuizerstraat.







7.7 Parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend voor de nieuwe woningen. De gemeente Geertruidenberg heeft nieuw parkeerbeleid in voorbereiding. Voor het behalen van het het benodigde aantal parkeerplaatsen is getoetst aan de nog (nieuw) vast te stellen Parkeernota van de gemeente Geertruidenberg. Er is een veiligheidsmarge van 10% ingerekend bovenop de nog vast te stellen parkeernormen uit de nieuwe Parkeernota.

De parkeernormen in onderstaande tabel zijn inclusief 0,1 bezoekersparkeren.

Deelgebied A

Woningtype	***Aantal***	***Norm***	***Totaal norm***	***Totaal norm + 10%***
Vrijstaande woningen	*5*	*1,7*	*8,5*	*9,4*
2-1-kap woningen	*8*	*1,6*	*12,8*	*14,1*
Tussen- en hoekwoningen	*54*	*1,5*	*81*	*89,1*
App. 75-100 m² (koop)	*43*	*0,8*	*34,4*	*37,8*
Totaal	***110***		***136,7***	***150,4***

Deelgebied B

Woningtype	***Aantal***	***Norm***	***Totaal norm***	***Totaal norm + 10%***
Vrijstaande woningen	*5*	*1,7*	*8,5*	*9,4*
2-1-kap woningen	*4*	*1,6*	*6,4*	*7,0*
Tussen- en hoekwoningen	*19*	*1,5*	*28,5*	*31,3*
Huurwoning (sociale huur)	*9*	*1,0*	*9,0*	*9,9*
App. <75 m² (sociale huur)	*50*	*0,7*	*35*	*38,5*
Totaal	***87***		***87,4***	***96,1***

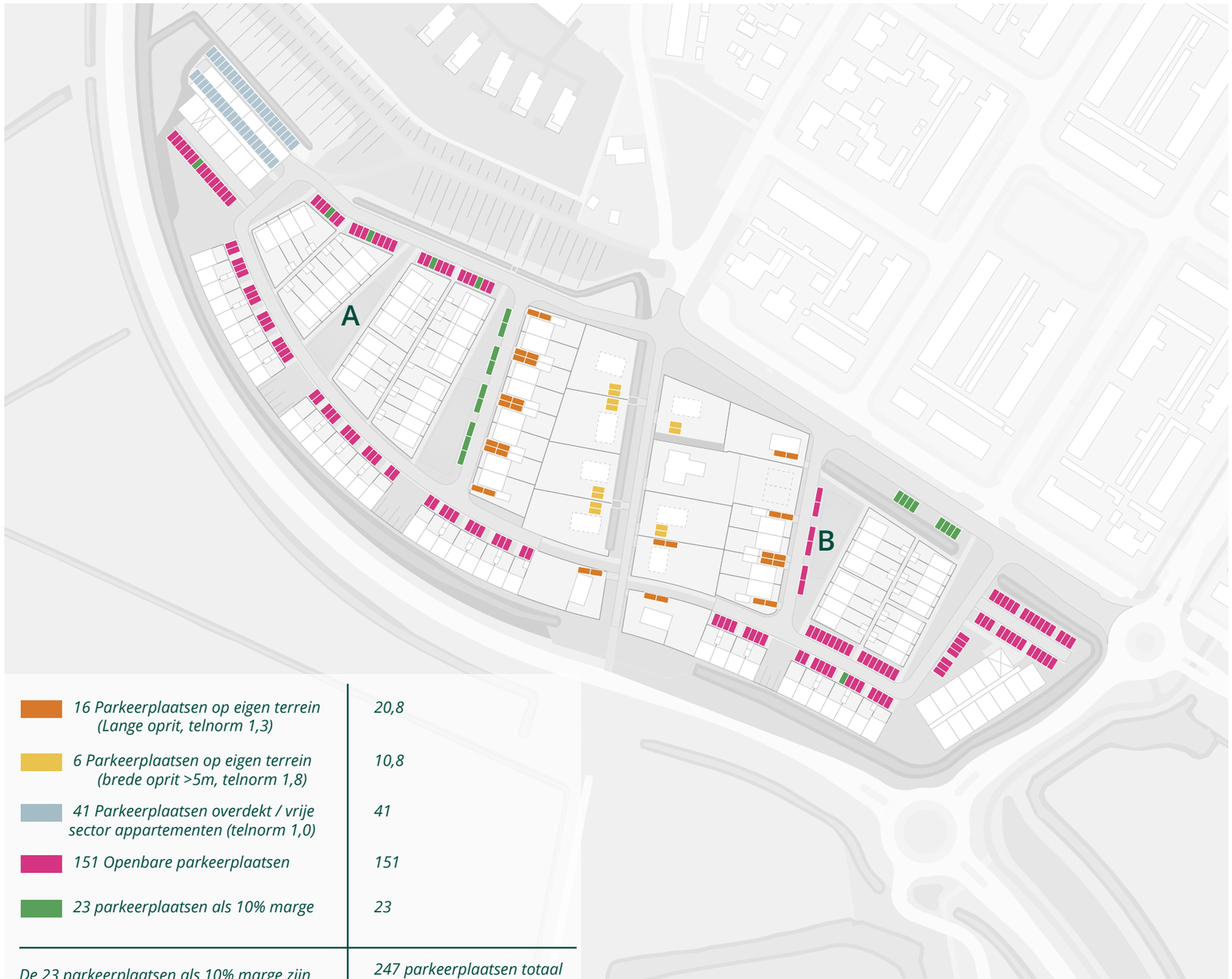
Totaal A&B	***197***		***224***	***247***

Op basis van de 197 nieuwe woningen, met aangegeven woningdifferentiatie, dienen er 247 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het plan is ruimte om conform de behoefte 247 parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerbalans is sluitend per deelgebied. Parkeerplaatsen worden verspreid over het gebied aangelegd, zodat loopafstanden tot woningen beperkt worden.

Een deel van het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Dit speelt bij vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen. Voor de overige woningen is een groot deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen aan de koppen van de woningen of in parkeerkoffers gerealiseerd. Het parkeren is zo in de ‘groene inprikkers’ zoveel mogelijk uit beeld. Bij het appartementencomplex aan het Zuidergat wordt er gedeeltelijk onder het gebouw op maaiveld geparkeerd.

In het plan is rekening gehouden met 10% marge, omdat er nog een onzekerheid is over de definitieve parkeernormen. Voor de gehele planlocatie zijn 23 parkeerplaatsen als reservering ingetekend. Mocht blijken dat de parkeernormen lager uitvallen, zullen deze parkeerplaatsen als eerste komen te vervallen. Deze mogelijk te vervallen parkeerplaatsen zullen groen worden ingericht als een plant- of boomvak.

Alle parkeerplaatsen in het gebied worden aangelegd met open groenbestrating om zo bij te dragen aan het klimaatadaptieve vermogen van de nieuwe wijk.



16 Parkeerplaatsen op eigen terrein (Lange oprit, telnorm 1,3)	*20,8*
6 Parkeerplaatsen op eigen terrein (brede oprit >5m, telnorm 1,8)	*10,8*
41 Parkeerplaatsen overdekt / vrije sector appartementen (telnorm 1,0)	*41*
151 Openbare parkeerplaatsen	*151*
23 parkeerplaatsen als 10% marge	*23*
	247 parkeerplaatsen totaal

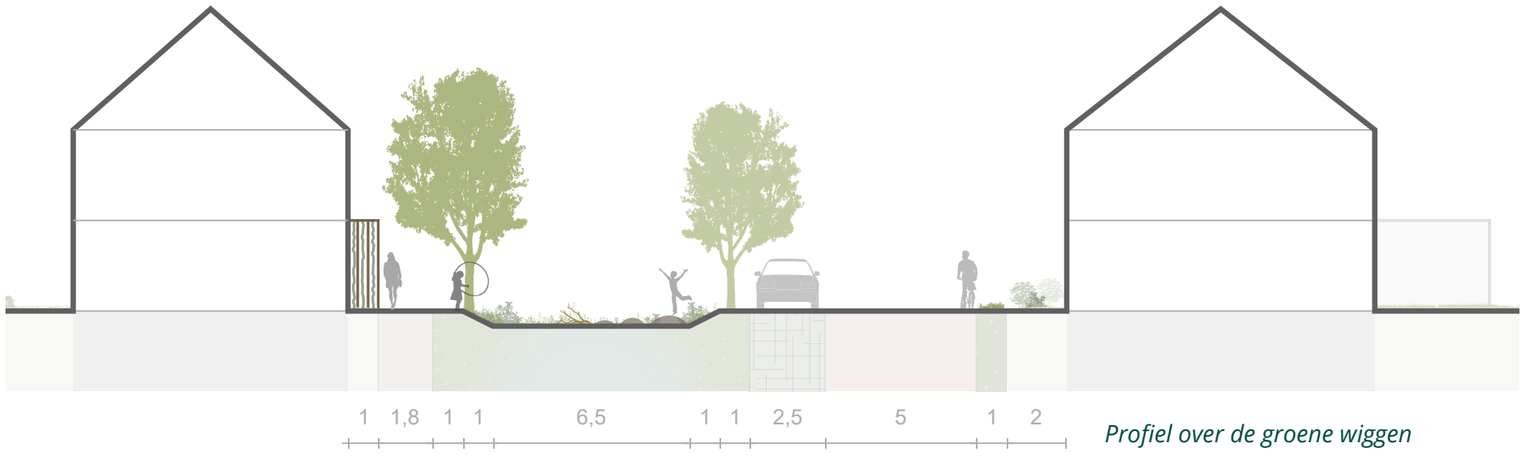
De 23 parkeerplaatsen als 10% marge zijn indicatief in het plan aangegeven. Dit is afhankelijk van de nog vast te stellen nieuwe Parkeernota.

8 BEELDKWALITEIT

8.1 Wonen aan de groene wiggen

Het plan voorziet in meerdere groene openbare ruimtes die de wijk dooraderen, de zogenaamde ‘groene wiggen’. Deze groene openbare ruimtes bieden plek voor beplanting en waterberging en dragen bij aan een aangename woonomgeving. De woningen die aan het groen grenzen bestaan uit verschillende woningtypen, waaronder twee-onder-een kap woningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen.

Voor de woningen aan het groen wordt een kleine overgangszone gerealiseerd van circa 1 tot 2m. Deze zone biedt ruimte voor beplanting of een zitgelegenheid. Ook het toepassen van veranda’s of pergola’s is hier mogelijk. De groene ruimtes lenen zich voor rustige verblijfsplekken direct bij de woning, met uitzicht op het aanliggende groen.



Profiel over de groene wiggen


Levensloopbestendige woningen aan het groen


Twee-onder-een kap woning, dorps karakter


Rijwoningen met voorzone en voetpad aan groene openbare ruimte

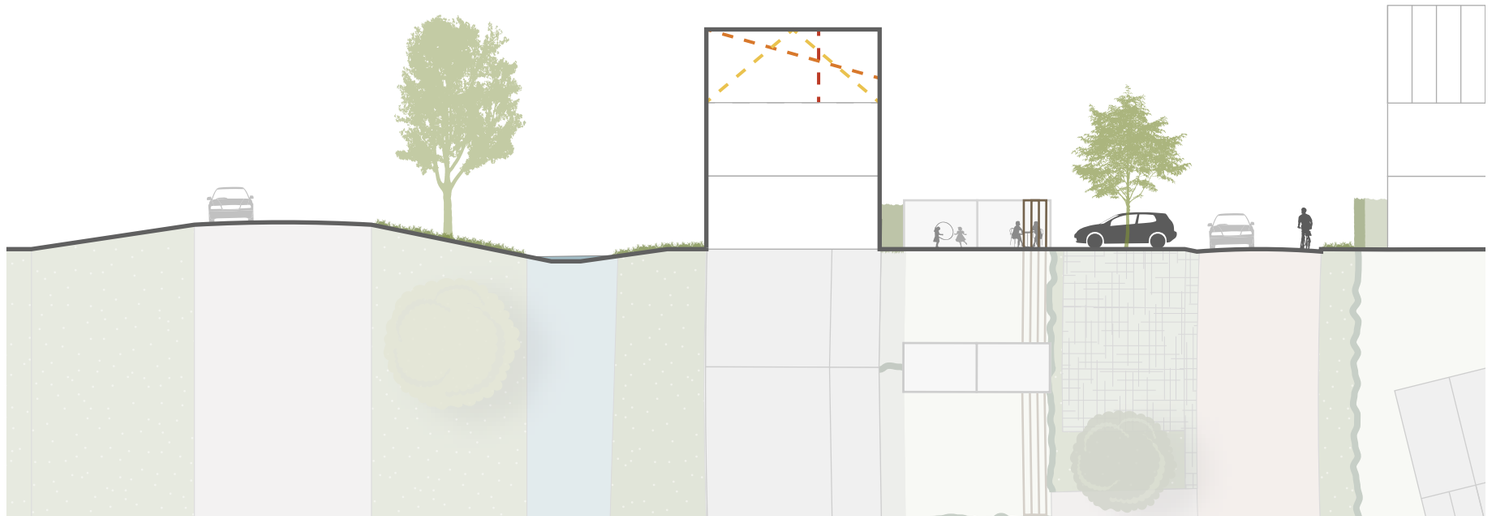

Rijwoningen met voorzone en voetpad aan groene openbare ruimte


Rijwoningen met veranda/pergola aan groene openbare ruimte

8.2 Dorpsrandwoningen

De woningen langs de Monnikenweg zijn bijzondere woningen. Vanwege het aspect wegverkeerslawaai is het noodzakelijk om de woningen aan de zijde van de Monnikenweg als dove gevel uit te voeren. Hier kunnen zich geen te openen delen in bevinden. De tuin bevindt zich aan de geluidluwe zijde van het gebouw, de planzijde. De tuinzijde is tevens de entreezijde van de woning.

De dorpsrandwoning kan worden uitgevoerd met een kap of een platte afdekking. De woning heeft maximaal 3 bouwlagen. Op enkele hoeken worden woningen met 4 bouwlagen toegepast. Zo worden kleine accenten gecreëerd in de dorpsrand.



Profiel over de dorpsrandwoningen



Platte afdekking en dakterras op bovenste bouwlaag



Woningen 3 lagen met lessenaarsdak en accenten in gevel



Traditionele schuine kap, dorps karakter



3 bouwlagen platte afdekking, terugliggende derde woonlaag



Dorpsrandwoningen, 2 lagen met kap en parkeren en groenstrook voor de woning

8.3 Dijklint van de Kartuizerstraat

- Vrije kavels met een gevarieerd beeld;
- Woningen 1 of anderhalve woonlaag met kap (zadeldak) met een helder vormgegeven hoofdvolume;
- Meer historiserend en dorps karakter;
- Toepassen van ornamenten;
- Lichtbruine tot lichtrode steen;
- Toepassing van topgevels;
- Aanbouwen of garages zijn mogelijk met platte afdekking.



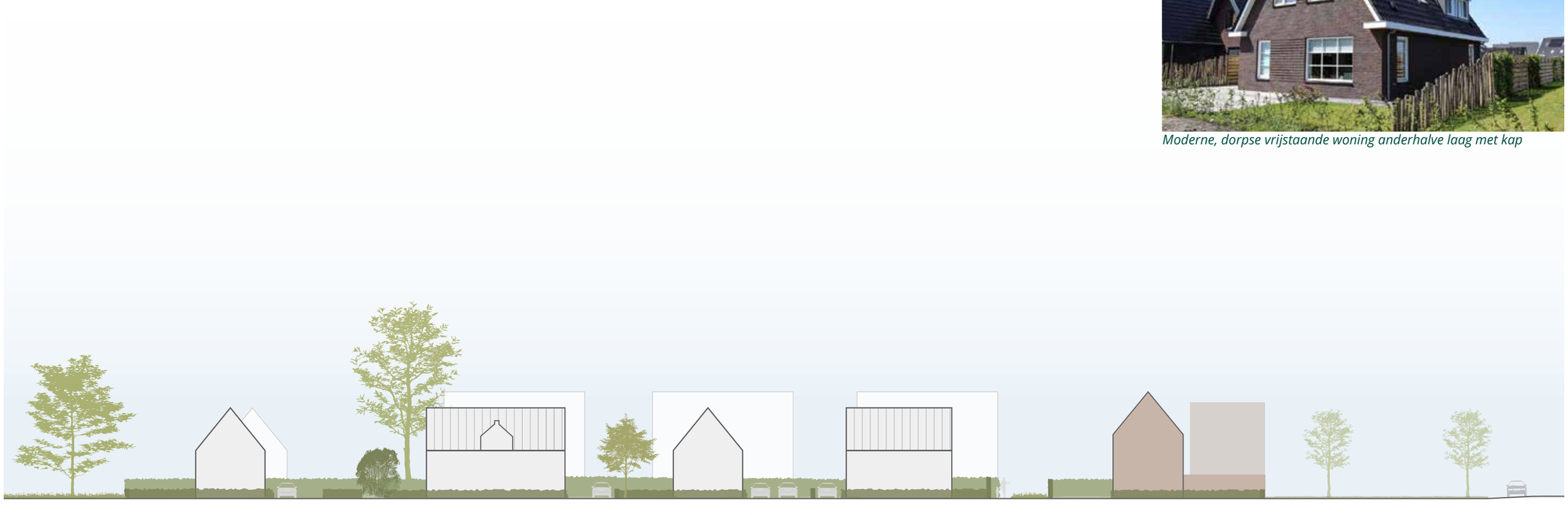
Dorpse historiserende vrijstaande woning met tuitgevel en afgewerkte dakrand



Dorpse vrijstaande woning, donkere steen en raamluiken



Moderne, dorpse vrijstaande woning anderhalve laag met kap



Aanzicht dijklint van de Kartuizerstraat

8.4 Accentgebouwen

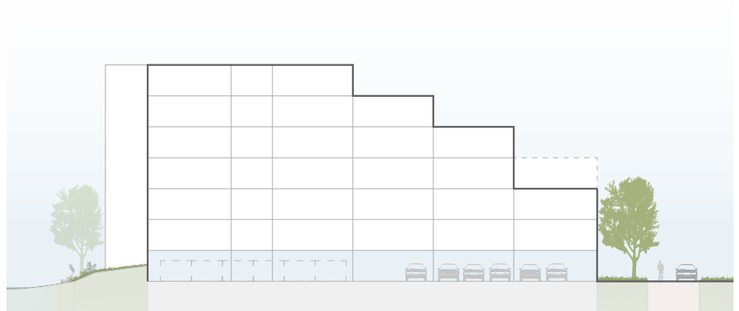
Accentgebouw aan het Zuidergat

De appartementengebouwen krijgen een eigen en onderscheidend karakter. De appartementen in het noorden liggen op een bijzondere locatie, op de plek van het voormalig Zuidergat. De appartementen hebben een vrij uitzicht over het omliggende groene landschap en de polder.

Het gebouw vormt een accent op de kop van het plan en markeert de noordelijke zijde. Om aansluiting op de gezinswoningen te creëren start het gebouw met 3 bouwlagen, en loopt het trapsgewijs op tot maximaal 7 bouwlagen in de noordelijke punt. Door deze opbouw ontstaan dakterrassen. Vanuit dit gebouw is er uitzicht op de Gasthuisweide en de Kartuizerpolder.

Accent aan de dorpsentree

De appartementen aan de zuidzijde zijn gesitueerd langs de Kasteellaan en vormen een herkenbare dorpsentree van Raamsdonksveer. De langgerekte gevel markeert de entree van het gebied en zorgt voor een duidelijke aansluiting op de dorpsrand. Door de oriëntatie en lengte van de gevel wordt de route richting het centrum ruimtelijk begeleid en versterkt.



Accent aan het Zuidergat



Accent aan de dorpsentree

Aan het Zuidergat



Getrapt gebouw in lichte steen



Appartementen met verspringingen in bouwlagen en dakterrassen



Appartementen met getrapte bouwlagen en dakterrassenen (half) uitkragende balkons

Aan de dorpsentree



Compact appertementencomplex, halfuitkragende balkons



Appartementen met de voeten in de groene ruimte



Verspringing in verdieping

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

schaal 1:1000