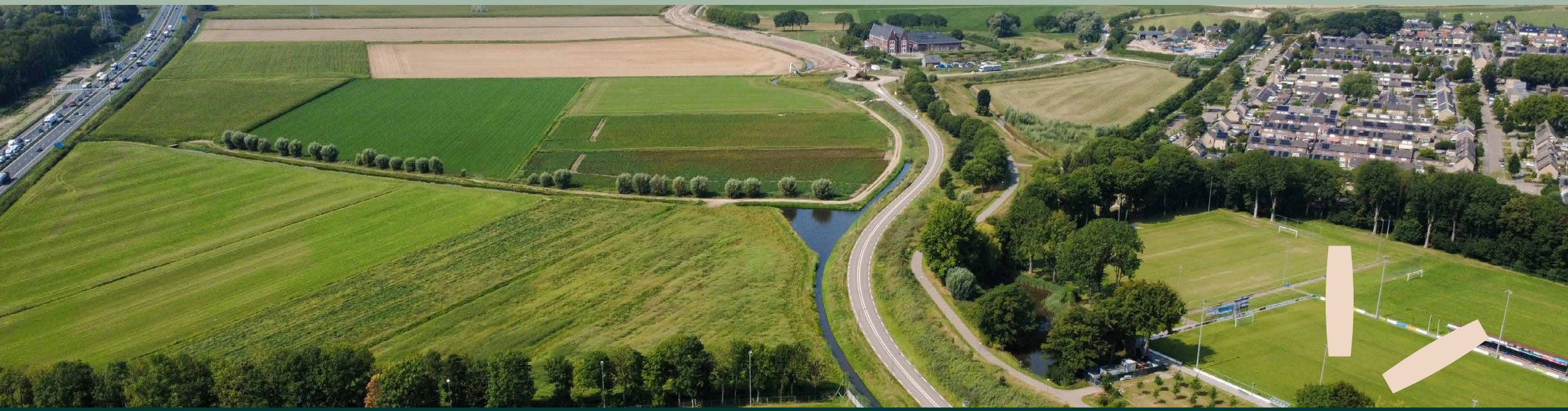
movares smart urban engineering



Ontwikkelrichting Raamsdonksveer-Zuid

Gemeente Geertruidenberg

oktober 2025

Colofon

Projectnaam
Ontwikkelrichting Raamsdonksveer-Zuid

Datum
oktober 2025

Projectnummer
P08888 en P08962

Opdrachtgever
Gemeente Geertruidenberg

Movares
Projectleider
RTa

Projectteam
TvG, DLa, SaB

Bron kaft
Movares

Review
TvG

+31 (0)30 - 265 5555
info@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Ruimtelijke verkenning 5

2.1 Lagenbenadering 5

2.1.1 Laag 1: landschappelijke ondergrond 6

2.1.2 Laag 2: netwerklaag 7

2.1.3 Laag 3: occupatielaag 8

2.1.4 In samenhang bekeken 9

2.2 Ruimtelijke kenmerken en waarden 10

3 Planologische haalbaarheid 17

4 Ontwikkelrichting 19

Bijlage 1 - Lagenbenadering 22

Bijlage 2 - Planologische quickscan 23

1 Inleiding

Langs de zuidelijke kernrand van Raamsdonksveer spelen verschillende ontwikkelingen. Naast dat er een nieuwe verbindingsweg vanuit de A59 aansluit op de rotonde nabij De Kloosterhoeve, zijn er verschillende locaties in beeld voor woningbouw. Deze locaties vormen als randzone de overgang van het bestaand stedelijk gebied naar het landschap. Nu de woningnood hoog is en de realisatie van reguliere woningen veel tijd kost, wil de gemeente snel nieuwe woningen creëren.

Ontwikkelrichting

Volgens landelijk en provinciaal ruimtelijk beleid is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het provinciale Landelijk Gebied (provinciale Omgevingsverordening). Voor dit type ontwikkelingen is het van belang dat ze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting. Om deze ontwikkelrichting vorm te geven zijn de volgende aspecten van belang:

- **Ruimtelijke verkenning**

Op basis van een lagenbenadering en een ruimtelijke analyse zijn de bestaande waarden en kenmerken van het gebied in beeld gebracht. Naast de bestaande waarden is ook gekeken naar potentiële waarden en kansen voor natuurverbetering- en ontwikkeling binnen het gebied en raakvlakprojecten.

- **Planologische haalbaarheid**

In de kernrand liggen verschillende bestemmingen en aandachtsgebieden die van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden.

- **Visie**

Vanuit de huidige waarden van het gebied en de ontwikkelwensen is een visie gegeven op de kernrand en in het bijzonder op drie locaties: Landonk, Driehoek en De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg (in dit document aangeduid als De Triangel). De visie omschrijft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelrichting en de manier waarop nieuwe ontwikkelingen een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan de kernrand.

Op deze manier kan er worden aangesloten bij de voorwaarden die gelden voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied vanuit de omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies). Op hoofdlijnen houdt dit in dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. En dat er sprake is van een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Landonk

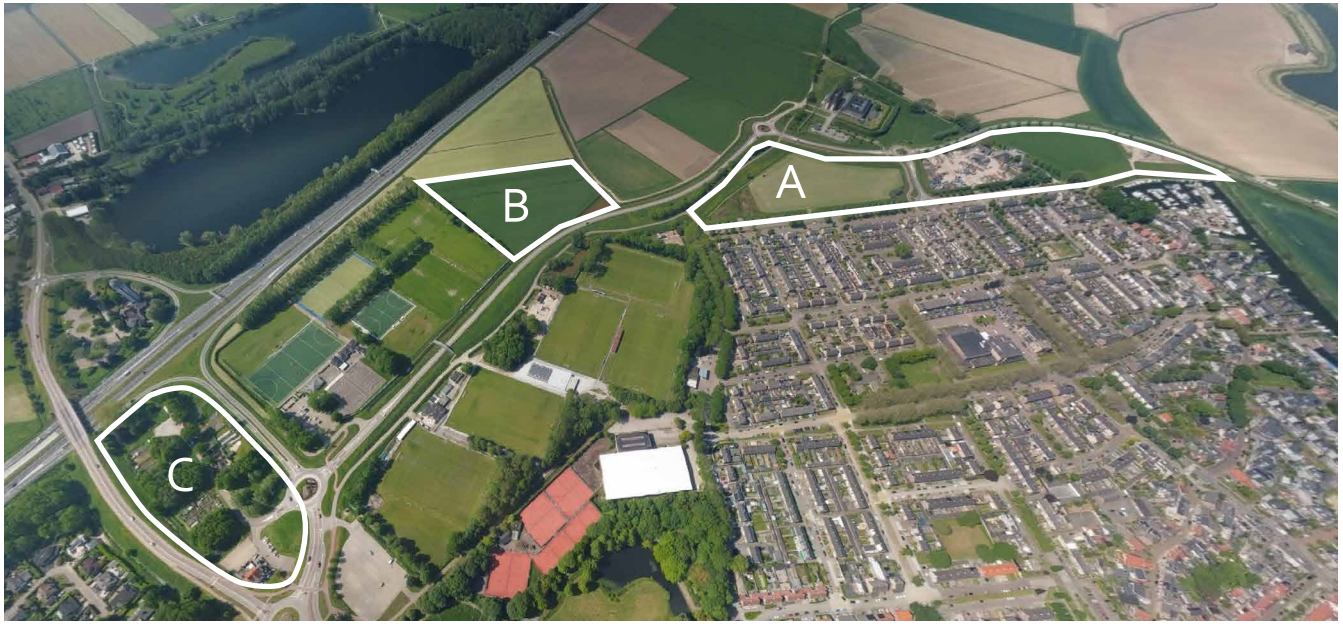
De gemeente Geertruidenberg wil graag onderzoeken of een woningbouwontwikkeling aan de zuidkant van de kern Raamsdonksveer haalbaar is (locatie A in figuur 1). Het gaat om een stuk landelijk gebied buiten de stedelijke kern, tussen de weg Landonk en de dijk. In het verleden is het gebied aangemerkt als 'stedelijk afweegbaar' in de provinciale verordening. Dit geeft aan dat er stedelijke ontwikkelingen voorstelbaar zijn wanneer er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Met de nieuwe Omgevingsverordening (2024) is het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen.

Driehoek

De gemeenteraad van Geertuidenberg heeft op 19 juni 2025 besloten om twee percelen ten westen van de trainingsvelden van voetbalvereniging RFC, aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het verhuizen van de huidige opvanglocatie voor vluchtelingen. Deze locatie wordt gecombineerd met woningen voor starters en andere aandachtsgroepen. Het gaat om de percelen K2641 en K5448, gelegen aan Eendrachtsweg (locatie B in figuur 1). Ook hier liggen de percelen buiten de bestaande stedelijke kern.

De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg

Ingeklemd tussen de huidige afslag Raamsdonkveer van de A59 en de Oosterhoutseweg ligt een gebied met een restaurant, volkstuinen, een enkele woning en een parkeerplaats voor vrachtverkeer. Vanwege de hernrichting van knooppunt Hooipolder wil de gemeente ook de mogelijkheden voor dit gebied (locatie C in figuur 1) onderzoeken in het kader van woningbouw.



Figuur 1: Ligging plangebieden, bron: Leon van Dijk

2 Ruimtelijke verkenning

2.1 Lagenbenadering

Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, die o.a. de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, huidige functies en bebouwingsstructuren bevat.

In aansluiting met de verordening is aangegeven wat het effect van de ontwikkeling is op de lagen afzonderlijk en op de lagen in onderlinge samenhang. Voor deze laatste is het in onze visie van belang dat zowel de (nieuwe) infra/groen netwerk- en occupatielaag zijn afgestemd op de fysieke ondergrond.

In bijlage 1 is de volledige lagenbenadering bijgevoegd. Op de volgende paginas staan de belangrijkste conclusies.



Figuur 2: Ligging plangebied, bron: luchtfoto PDOK

2.1.1 Laag 1: landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

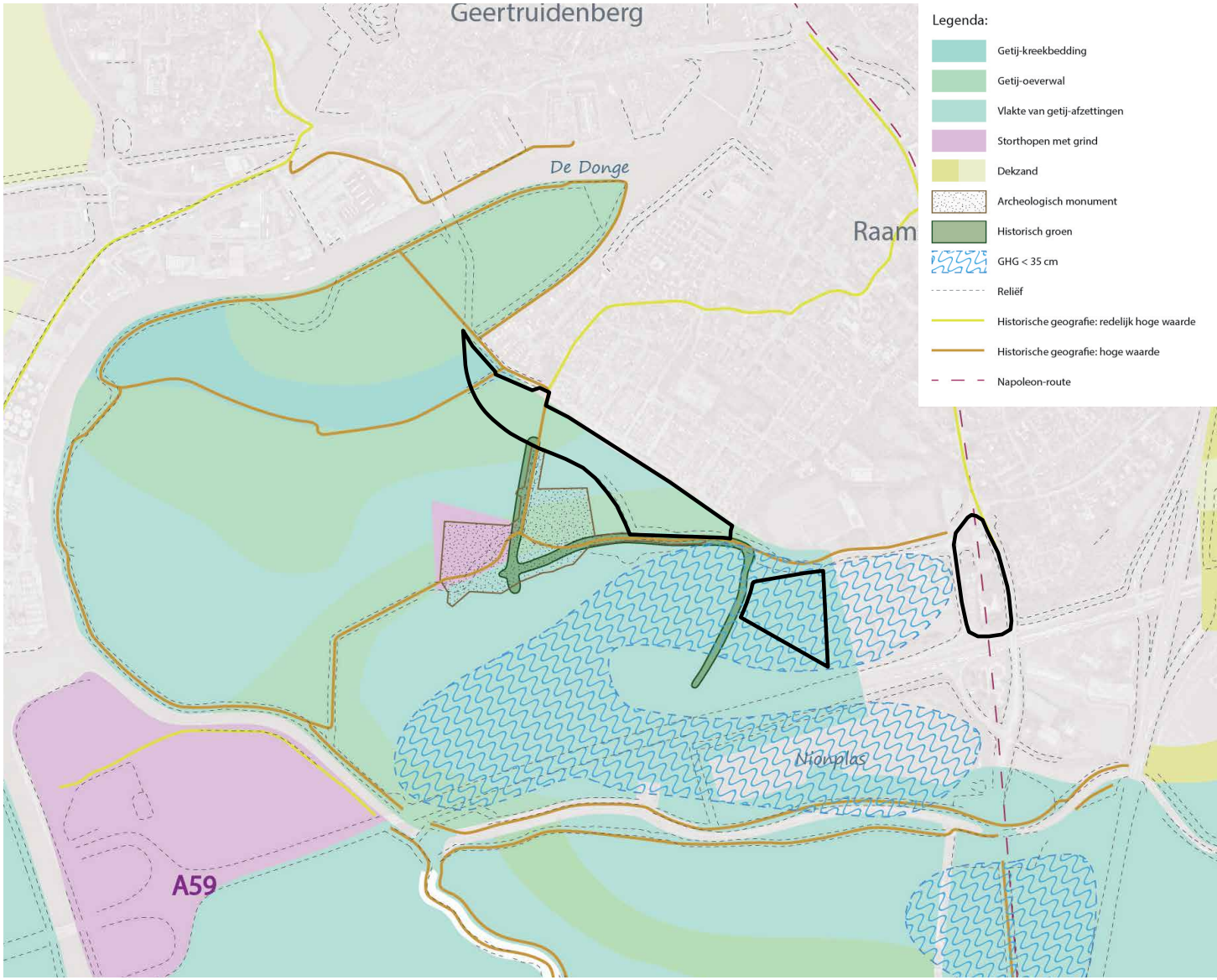
De aanwezige kleigronden vormen een aandachtspunt bij de realisatie van woningbouw. Vanwege het risico op inklinking zijn deze gronden in mindere mate geschikt als fundering voor bebouwing. Inklinking kan op termijn leiden tot verzakkingen, met als gevolg schade aan woningen en infrastructuur, zoals scheefstand van gebouwen en verzakte wegen. Daarnaast heeft kleigrond de eigenschap snel te verdichten, wat een verminderde waterinfiltratie tot gevolg kan hebben. Bij de planvorming voor woningbouw dient daarom expliciet rekening te worden gehouden met de lokale bodemopbouw.

Grondwater

Kleigronden hebben de eigenschap om water langdurig vast te houden, wat de afwatering kan belemmeren en de kans op wateroverlast vergroot. De grondwaterniveaus zijn hoger aan de zuidkant bij De Driehoek, hier dient rekening mee gehouden te worden. Met name in combinatie met de klei in de bodem is hier grotere kans op wateroverlast. Landonk lijkt weinig beperkingen te kennen om op te bouwen. Aangezien er nog geen data bekend is over de waterkwaliteit in de bodem zal nader moeten onderzocht of er verontreinigde locaties aanwezig zijn. Hier zal er dan nader milieuonderzoek moeten plaatsvinden. Dit is voornamelijk te danken aan de hoge grondwaterstanden in combinatie met klei in de bodem.

Archeologie en cultuurhistorie

Conform het vigerende bestemmingsplan Geertruidenberg (vastgesteld op 11 februari 2021) ligt het grootste deel van de plangebieden binnen Waarde – Archeologie 4 en 5. Uitzonderingen hierop vormen het erkende archeologisch monument en enkele percelen aan het bebouwingslint in de wijk Sandoel, waarvoor specifieke bescherming geldt. Gezien de beperkte aanwezigheid van cultuurhistorische structuren en relicten binnen het plangebied, wordt verwacht dat de woningbouwontwikkeling slechts een beperkt effect zal hebben op het cultureel erfgoed. Voor de locaties verdienen de aanwezige historische lijnen, het historisch groen, evenals de nabijheid van het archeologisch monument (rondom De Kloosterhoeve), extra aandacht. Hier kunnen aanvullend archeologisch onderzoek of beschermende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze historische elementen bieden kansen om in het ruimtelijk ontwerp extra kwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld door het versterken van de beleefbaarheid van het landschap. Projectgebied Landonk vereist extra aandacht in verband met de nabijheid van een archeologisch monument en historische structuren.



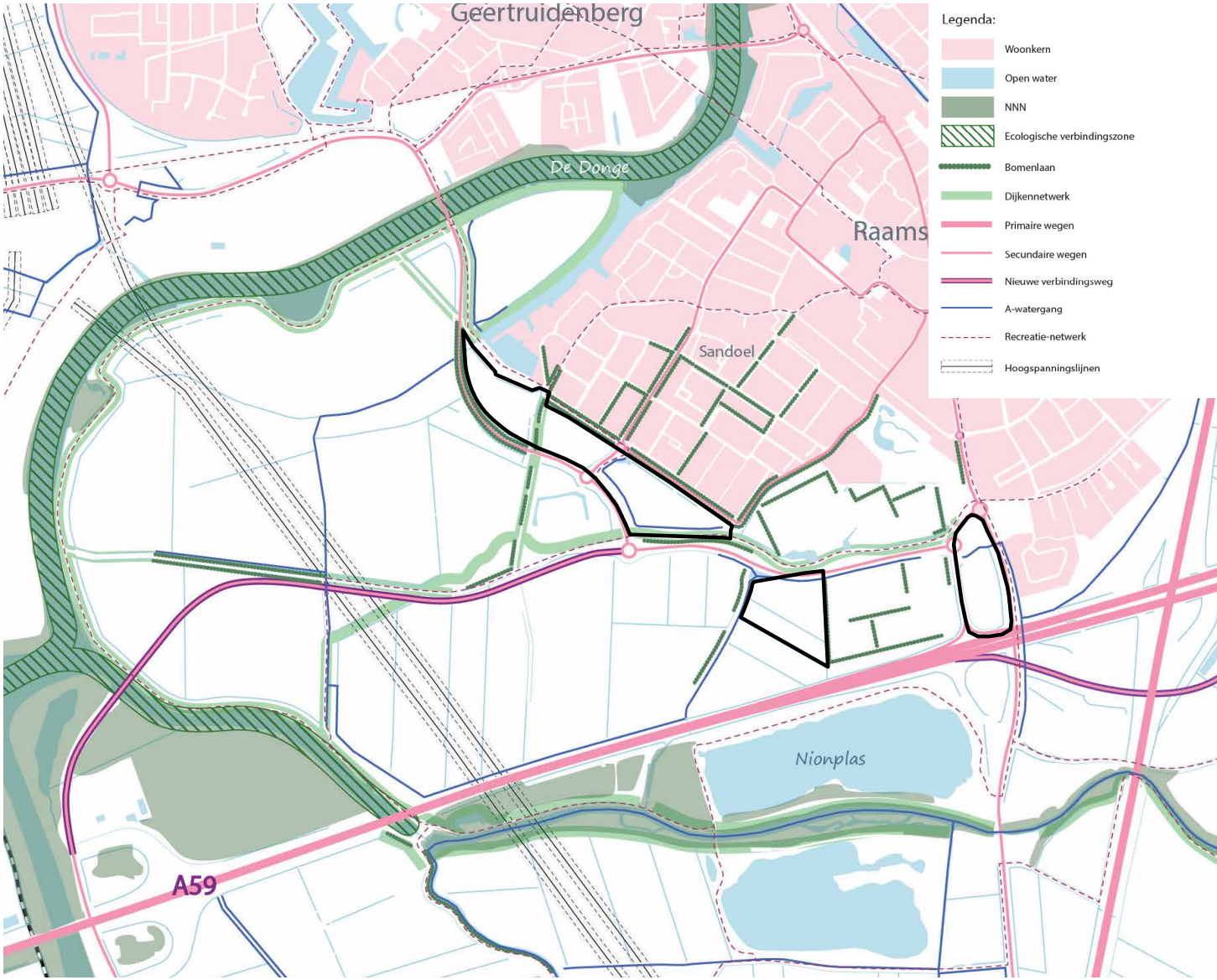
Figuur 3: Kaartlaag: ondergrond

2.1.2 Laag 2: netwerklaag

Infrastructuur
De aanleg van de nieuwe verbinding naar de A59 zal een aanzienlijke impact hebben op het landschap. Bestaande landschappelijke structuren zijn in het verleden al grotendeels verdwenen en de aanleg van deze weg zal dit verder versterken. Tegelijkertijd draagt de nieuwe infrastructuur bij aan een verbeterde verbinding met Raamsdonkveer en zorgt het voor een betere ontsluiting van woningbouw in de zuidelijke dorpsrand.

Waternetwerk
Bij de planvorming dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het bestaande waternetwerk binnen het plangebied, zodat het functioneren van het watersysteem behouden blijft en toekomstige knelpunten worden voorkomen. Dit aspect moet worden meegenomen in planvorming van de woonwijken. In het ontwerp moet tevens rekening worden gehouden met de restricties en onderhoudszones langs de primaire watergangen en de waterkeringen.

Ecologische netwerken
De ecologische netwerken binnen het plangebied blijven op structuurniveau ongewijzigd. Er zijn dan ook geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen. De ontwikkeling biedt daarentegen wel kansen om de natuurnetwerken op gebiedsniveau te versterken. Hierdoor kan tevens het recreatieve netwerk een impuls krijgen.



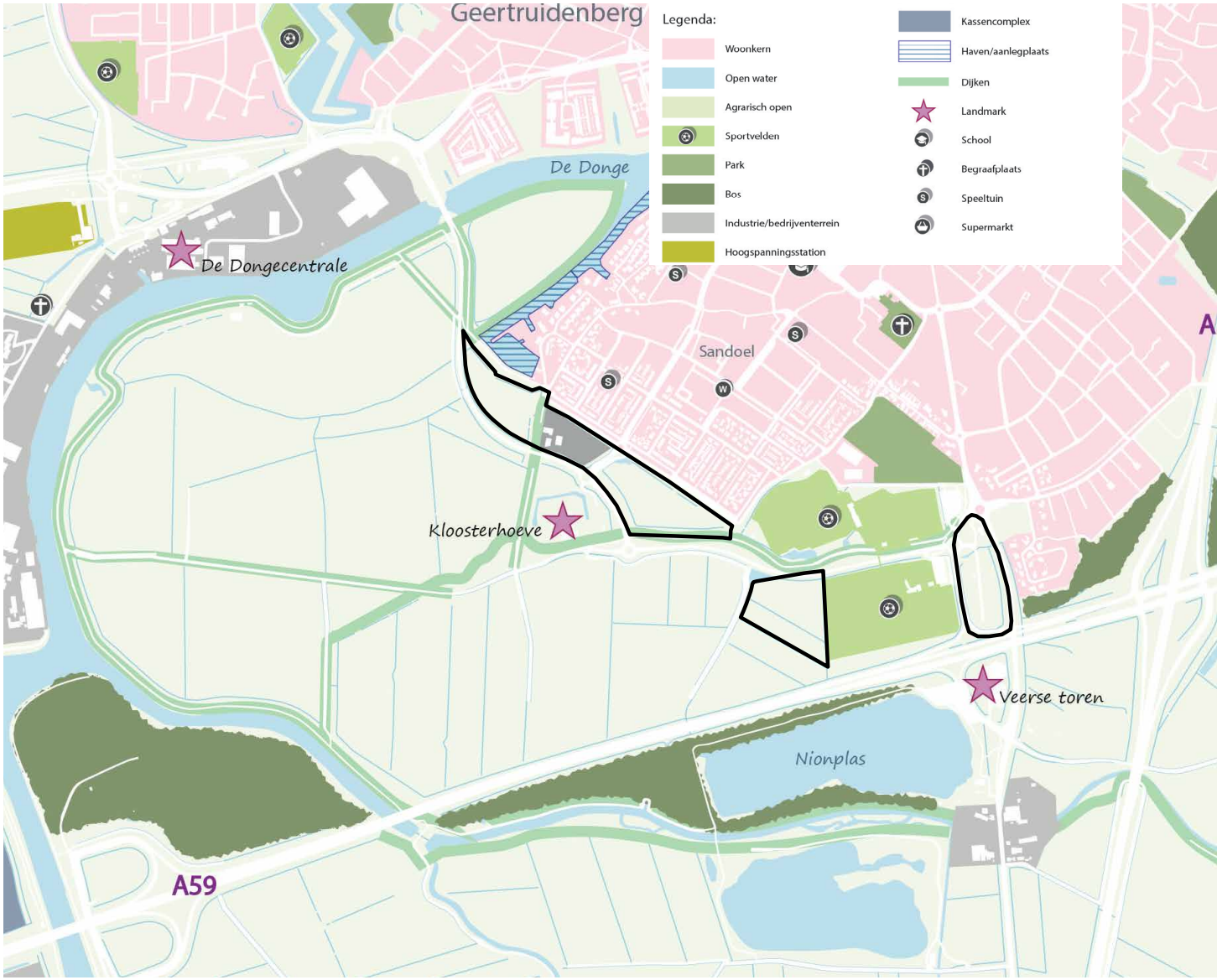
Figuur 4: Kaartlaag: netwerken

2.1.3 Laag 3: occupatielaag

Het open agrarische polderlandschap is omringd door diverse functies: de industrie met hoge fabrieken aan de horizon, de A59 met bossages en de woonkern met hoge bomenrijen. Door deze duidelijke randen wordt de openheid van het gebied nog meer aangezet.
Langs de kernrand komen verschillende functies voor zoals recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, sport, landbouw en wonen.

In de directe omgeving liggen enkele markante landmarks. De Kloosterhoeve (voormalig kartuizerklooster) heeft een prominente uitstraling binnen het open landschap. De Amercentrale vormt een visueel dominant element. Aan de oever van de Donge bevindt zich ook de Dongecentrale, die niet langer als energiecentrale in gebruik is. Toch valt dit gebouw op tussen de industrie aan de noordoever van de Donge. In de zuidoostelijke hoek van het gebied staat de Veerse Toren, een meer dan honderd jaar oud herkenningspunt. Bijzonder vanwege de architectuur en omvang. Rond deze watertoren wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe infrastructuurverbinding tussen de A59 en de A27 (ontwikkeling knooppunt Hooipolder).

Nieuwe woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast, met oog voor de kenmerkende openheid, structuren (dijken, bomen, water) en weidsheid van het landschap. In beginsel is woningbouw binnen de dijk het landschappelijk uitgangspunt. Indien woningbouw plaatsvindt in het open poldergebied, is het essentieel dat de verschijningsvorm en omvang passen bij de kenmerken van de polder. Behoud van belangrijke doorzichten, het herkenbaar houden van dijkstructuren en landmarks is hierin belangrijk. Door landschappelijke maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van woningen is het uitgangspunt dat bestaande structuurlijnen, zoals de dijk, worden versterkt en nieuwe landschapselementen worden toegevoegd.



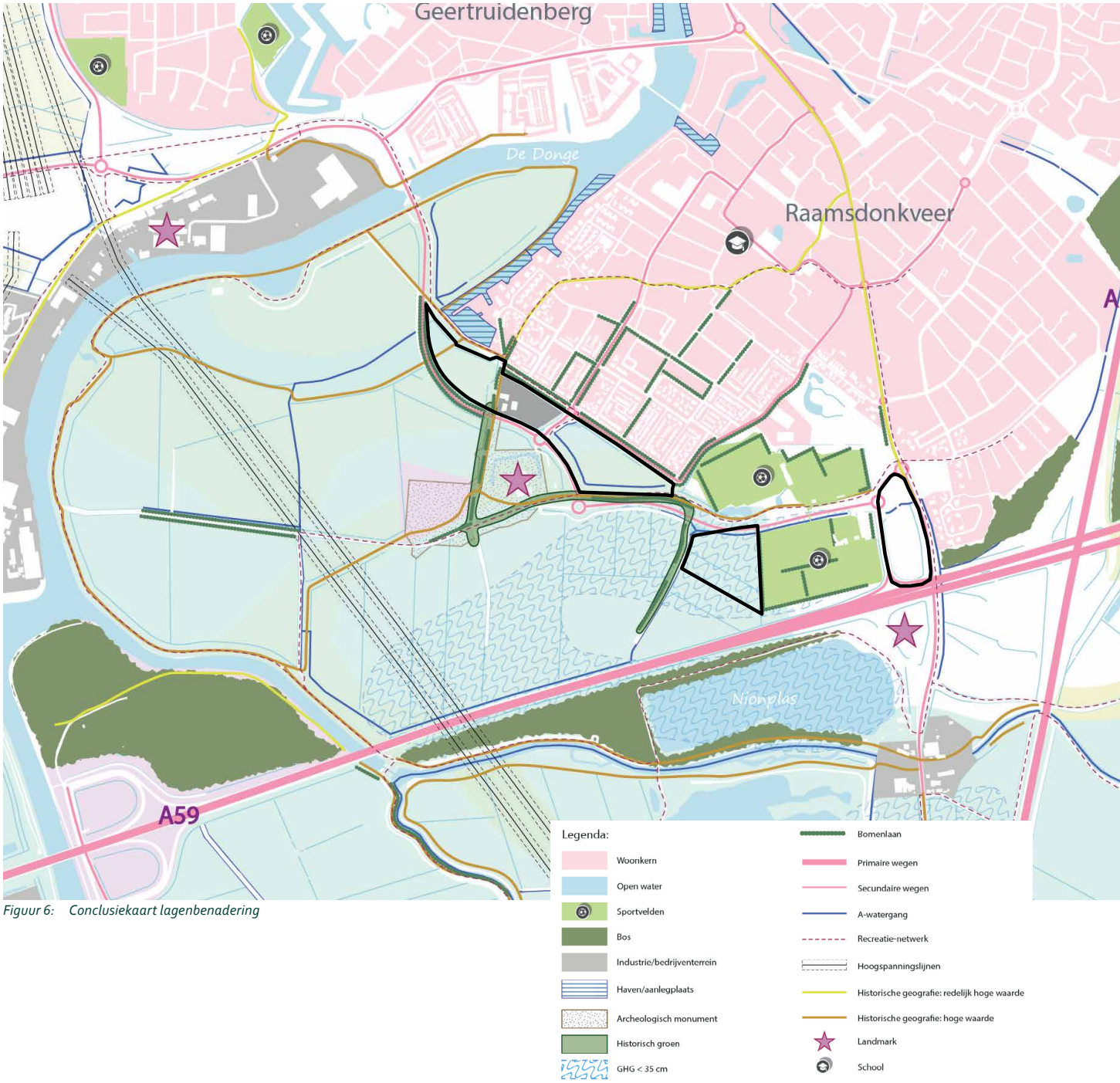
Figuur 5: Kaartlaag: occupatie

2.1.4 In samenhang bekeken

Uit het voorgaande blijkt dat voor de planvoornemens aandacht moet zijn voor:

- Behoud open agrarisch cultuurlandschap ten zuiden van de dijk
- Voldoende afstand tot de waterkeringen, primaire watergangen en andere planologische belemmeringen, zie 2.5.
- Behouden en versterken historisch groen
- Versterken en aansluiten op historische geografie, voornamelijk historische dijken en zichtbaarheid van landmarks
- Het hydrologische systeem en de grondwaterstanden

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er meerdere aanknopingspunten zijn waarmee de planvoornemens op een goede manier kan worden ontwikkeld. Door rekening te houden met cultuurhistorische lijnen, landschapselementen en de openheid van het landschap zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten op de lagen. De ontwikkelingen zouden bij kunnen dragen aan de beleving van het landschap door deze structuren extra aandacht te geven in de ontwerpfase.



Figuur 6: Conclusiekaart lagenbenadering

2.2 Ruimtelijke kenmerken en waarden

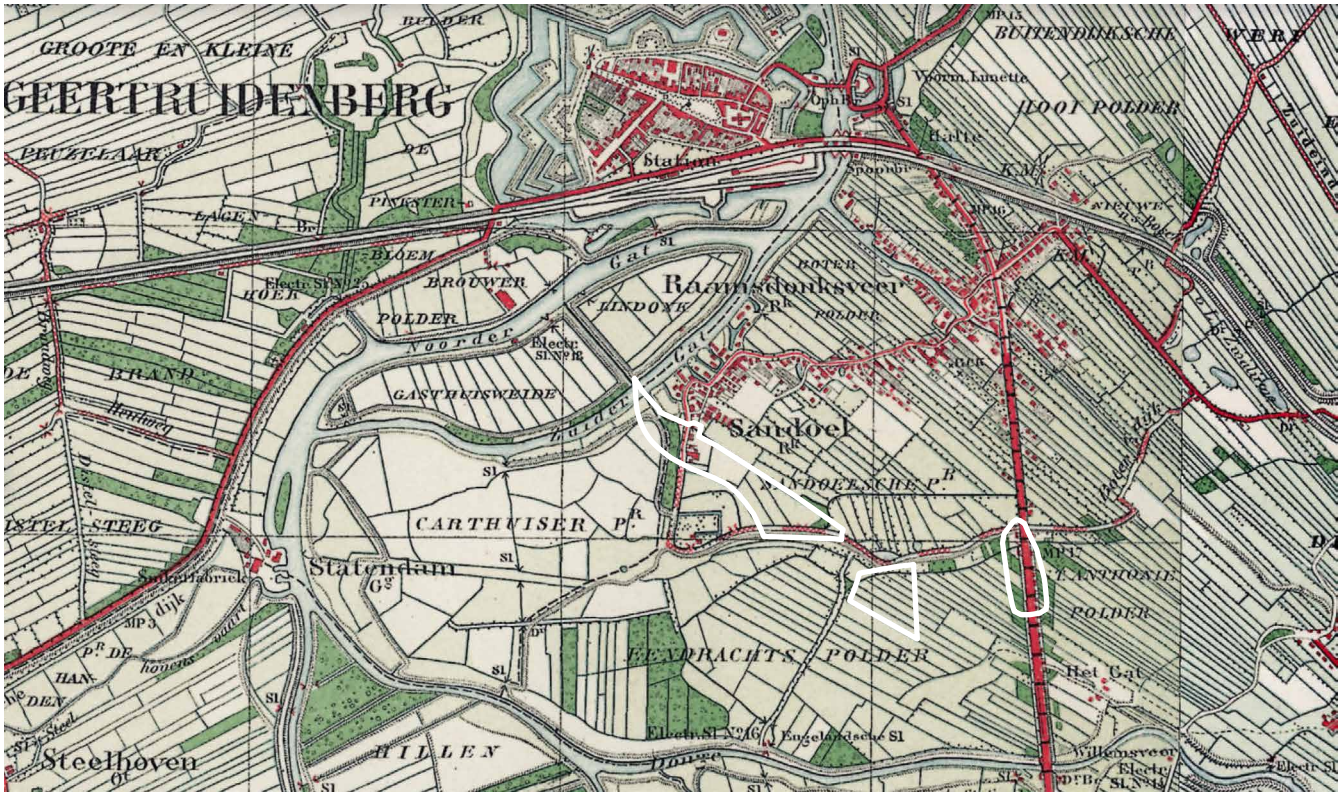
Locatie Landonk is gelegen ten noorden van de dijk die de grens vormt met de zeekleipolders. De Eendrachtspolder aan de zuidkant en de Kartuizerpolder aan de oostzijde. De Kartuizerpolder is vernoemd naar het Kartuizerklooster dat hier in de 14e eeuw is gesticht. De Kartuizers, een kloosterorde, vestigden zich in de 14e eeuw in Geertruidenberg en kregen daar grond geschonken, waaronder de polder die hun naam draagt.

Van oudsher is de agrarische functie van de vruchtbare kleipolder beeldbepalend. Nu nog steeds bepaald dit de identiteit van het open poldergebied met een aantal boomrijen, al is de historische verkavelingspatroon tijdens de ruilverkaveling rond 1970 grotendeels verdwenen. De polders worden begrensd door de Donge. Ten hoogte van de polder Gasthuisweide splitste de Donge zich in het Noordergat (huidige loop) en Zuidergat (verdwenen).

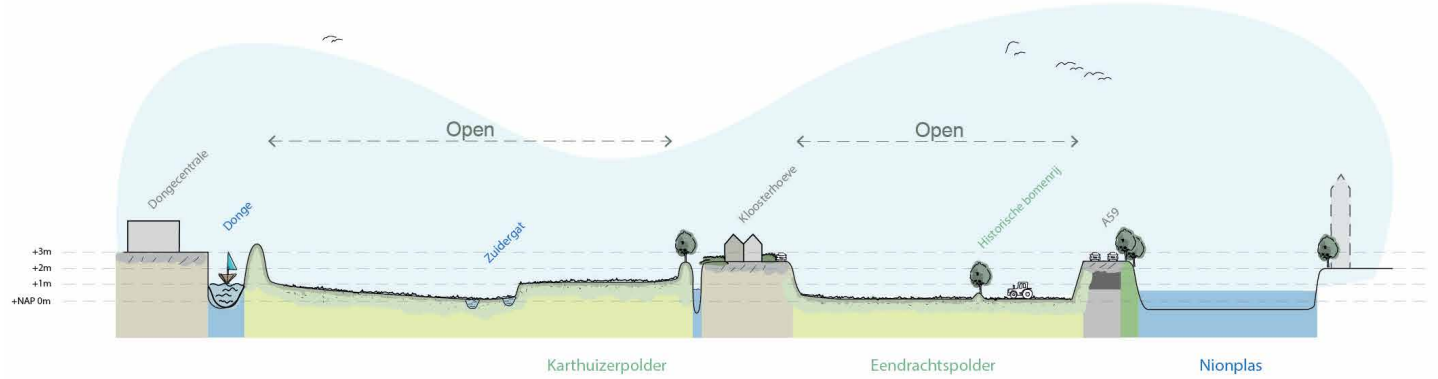
De dijk die de noordelijke grens vormt van de Eendrachtspolder en Kartuizerpolder liep over in het historisch lint van Raamsdonksveer. Zuidelijk liep het lint richting het klooster over de Sandoel en Kartuizerstraat. Historische gezien lag locatie Landonk grotendeels binnendijks en een stukje buitendijks in de Kartuizerpolder (bij het Zuidergat).

Plangebied de Driehoek ligt buitendijks in de Eendrachtspolder. De noordelijke grens van dit gebied ligt aan de polderdijk. Langs deze dijk en andere (water-)wegen, zijn hier en daar hakhoutbosjes of bosschages te vinden. Dit was mogelijk vanwege de verhoogde ondergrond die zich hier bevindt.

Plangebied De Triangel wordt gekenmerkt door de Napoleonroute die hierdoorheen loopt (Oude Oosterhoutseweg). Deze weg is in opdracht van de Franse keizer Napoleon aangelegd. Langs deze route zijn nog steeds relicten uit die periode aanwezig. De rechte vorm van de weg verraad dat deze later is aangelegd en zich in mindere mate iets aantrekt van de natuurlijke processen die het land hebben gevormd. Op de historische kaart is een smal



Figuur 8: Historische kaart uit 1925 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: Dwarsdoorsnede van de polders - van de Dongecentrale tot aan Veerse Toren. Middenin De Kloosterhoeve. Het open polderlandschap - dat als een soort kom in het gebied ligt - met de drie landmarks bepaalt het landschappelijk karakter.

verkavelingspatroon te zien aan weerzijden van de weg met hakhoutbosjes.

De polders Gasthuisweide en Kartuizerpolder zijn vandaag de dag nog steeds open agrarische polders. De Eendrachtspolder is deels behouden gebleven als open polder. Qua ontstaansgeschiedenis verschillen de Kartuizerpolder (waar Landonk deels in ligt) en Eendrachtspolder (waar de Driehoek in ligt) van elkaar.

Op de historische kaart is duidelijk te zien dat de verkaveling binnen de zogenoemde 'Karthuizerspolder' afwijkt van de omliggende gebieden. Terwijl elders in de regio een patroon van lange, smalle stroken werd toegepast om het land te ontwateren en geschikt te maken voor landbouw, netzoals bij Eendrachtspolder, kent de Kartuizerspolder een meer onregelmatige verkaveling met grotere kavels. Dit wijst op de stapsgewijze inpoldering van het land, waarvoorheen water was.

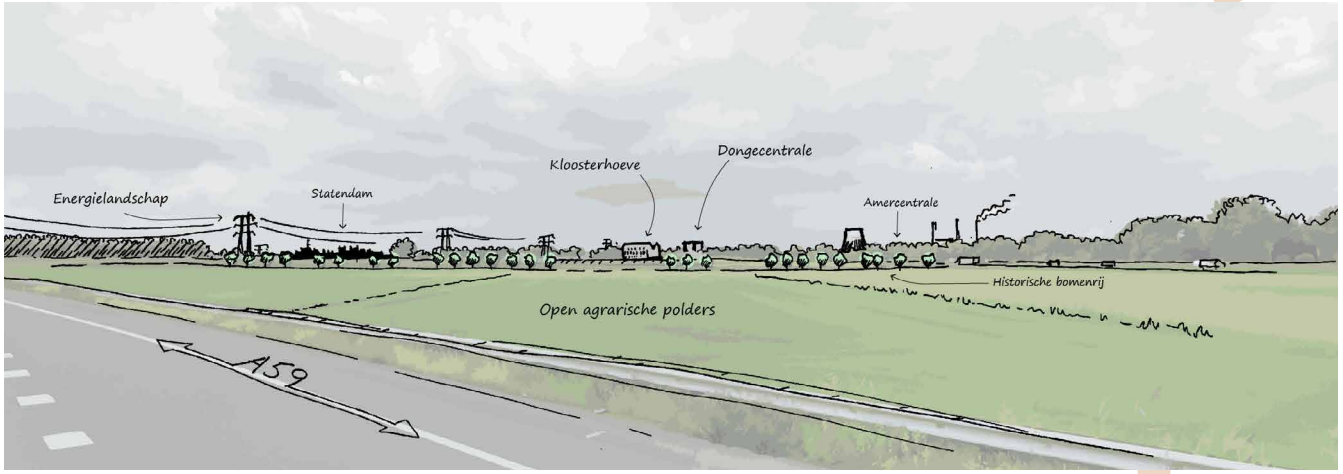
Samen vormen de drie polders een aaneengesloten open agrarisch gebied dat omringd is door een randzone met diverse functies: industriewand met hoge fabrieken aan de horizon, de A59 met bossages en de woonkern met hoge bomenrijen. Door deze duidelijke randen wordt de openheid van het gebied nog meer benadrukt. De landmarks Dongecentrale, Kloosterhoeve en Veerse Toren zijn prominent vanuit het landschap en de snelweg beleefbaar.

De Triangel heeft een besloten karakter en zit ingeklemd tussen infrastructuur en een sportvoorziening. Op de historische kaarten ligt dit gebied niet in een open polder maar maakt het deel uit van de omkadering. Ook nu schaart het zich ruimtelijk gezien eerder onder de A59 met de bosschages, dan onder het polderlandschap.

Knooppunt Hooipolder wordt momenteel herontwikkeld. Hierdoor verdwijnt de afslag naar Raamsdonkveer die nu langs de Triangel en de Oude Oosterhoutseweg loopt. Deze verandert naar een calamiteitenroute.



Figuur 10: Historische kaart uit 1925 (bron: topotijdreis)

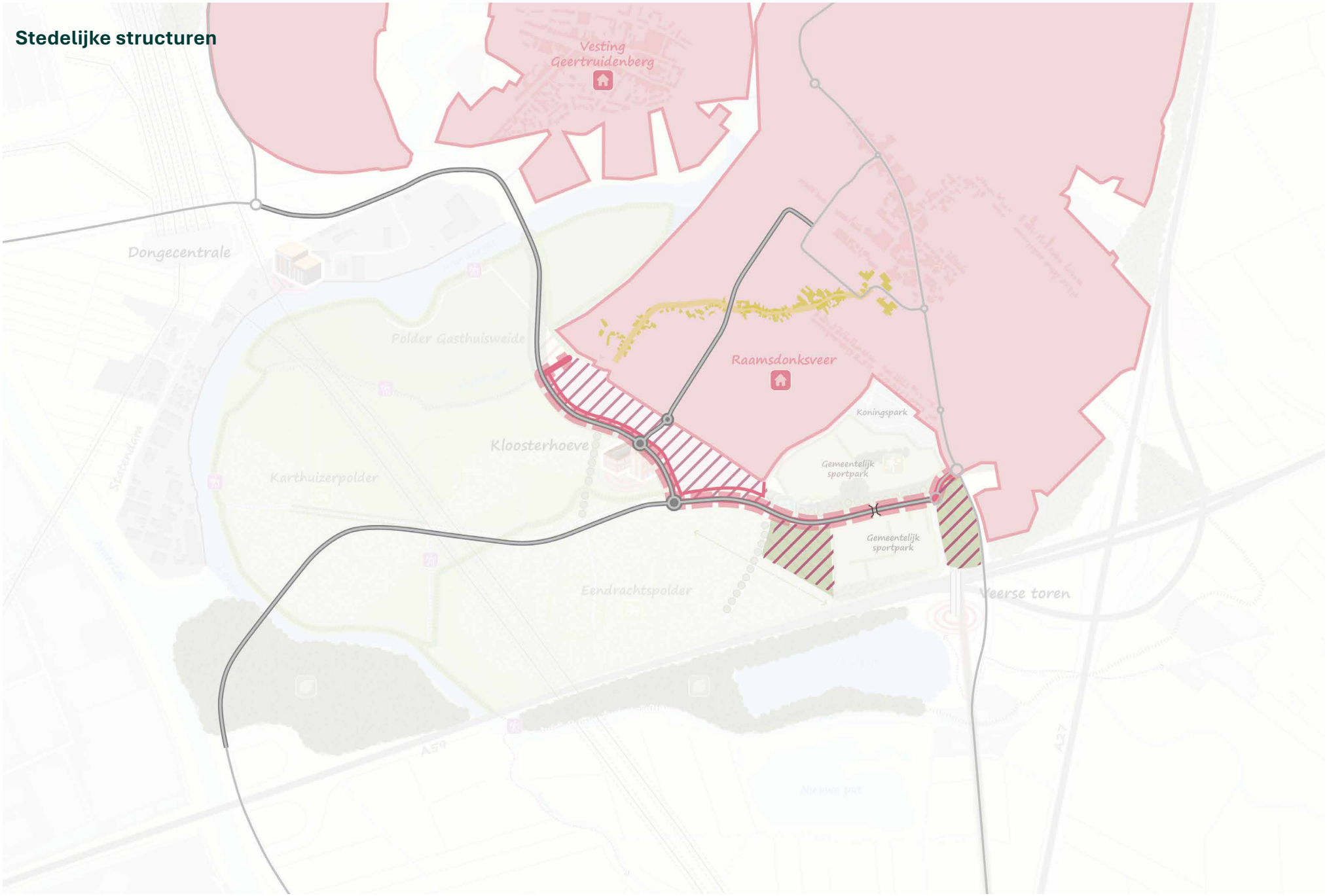


Figuur 9: Zicht vanaf de snelweg op het open polderlandschap. Duidelijk zichtbaar zijn de landmarks die erbovenuit torenen.



Figuur 11: Ruimtelijke kenmerken en waarden

Stedelijke structuren



Landschappelijke eenheden



Natuur en water





3 Planologische haalbaarheid

Met een planologische quickscan zijn de drie locaties onderzocht op planologische en milieutechnische haalbaarheid. Hoewel alle locaties in potentie ontwikkelbaar zijn, kent elke locatie specifieke aandachtspunten die in de vervolgfase nader moeten worden onderzocht. In bijlage 2 is de volledige planologische quickscan bijgevoegd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies.

Landonk

De locatie biedt op hoofdlijnen goede ontwikkelmogelijkheden, maar er zijn diverse omgevingsaspecten die in een vervolgfase nader moeten worden onderzocht of afgestemd:

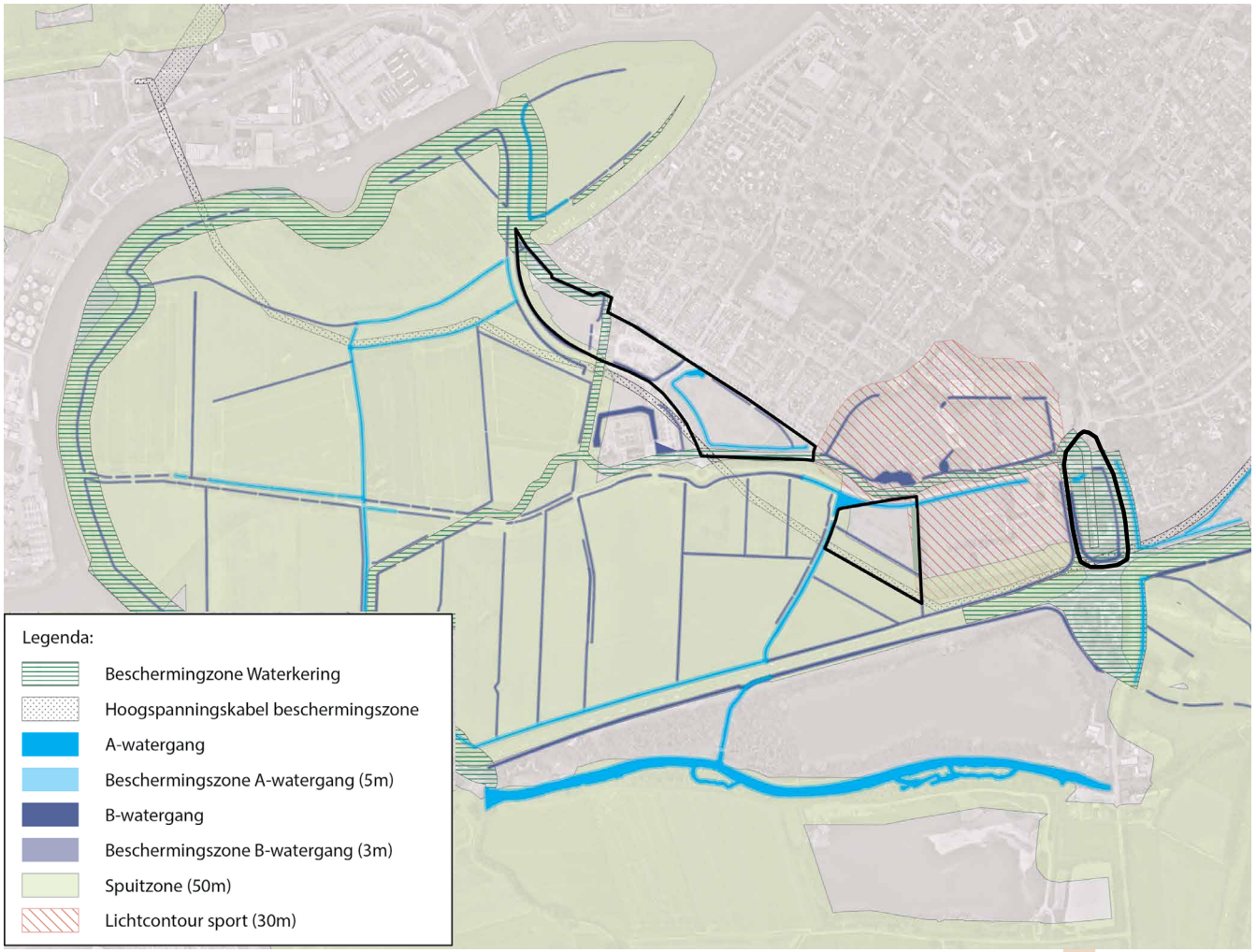
- Geluidbelasting door de Monnikenweg vereist akoestisch onderzoek.
- Bodemverontreiniging mogelijk door voormalig agrarisch en bedrijfsmatig gebruik.
- Waterveiligheid: ligging deels binnen beschermingszone van een primaire waterkering en nabij A- en B-watergangen met onderhoudszones (afstand 5m bij A en 3m bij B).
- Milieuzonering: nabijheid bedrijventerrein Gasthuiswaard (categorie 5.2) vereist nadere analyse.
- Stikstofdepositie: nabij Natura 2000-gebieden, stikstofonderzoek noodzakelijk.
- Kabels en leidingen: aanwezigheid van 150 kV-verbinding met bouwverbod.
- Archeologie: deels Waarde – Archeologie 3 en 4, onderzoek bij ingrepen > 100 m² (3) 250 m² (4) en > 40 cm diep.
- Spuitzones: nabij agrarische percelen, 50 meter afstand aanhouden.

Driehoek

Hier zijn de planologische uitgangspositie redelijk gunstig, maar ook hier zijn er aandachtspunten die nader onderzoek vereisen:

- Omgevingsveiligheid: ligging binnen aandachtsgebieden van A59 en Moerdijk, groepsrisico verantwoorden.
- Geluid: verhoogde belasting door A59 en sportpark: akoestische toets vereist.
- Milieuzonering: sportpark (categorie 2) vereist 30 meter afstand tot woningen.
- Bodemkwaliteit: agrarisch gebruiksverleden, kans op diffuse verontreiniging.
- Waterhuishouding: nabij A- en B-watergangen met onderhoudszones (afstand 5m bij A en 3m bij B).
- Natuur en stikstof: quickscan flora/fauna en stikstofonderzoek noodzakelijk.
- Kabels en leidingen: 150 kV-verbinding aanwezig.
- Archeologie: Waarde – Archeologie 5, onderzoek bij ingrepen > 2.500 m² en > 40 cm diep.
- Spuitzones: 50m afstand tot woningbouw vanaf bestemmingsgrens.

Zoals te zien in figuur 7 hebben de spuitzones en de contour van de sportvelden een redelijk groot effect op de beschikbare ruimte van de Driehoek.

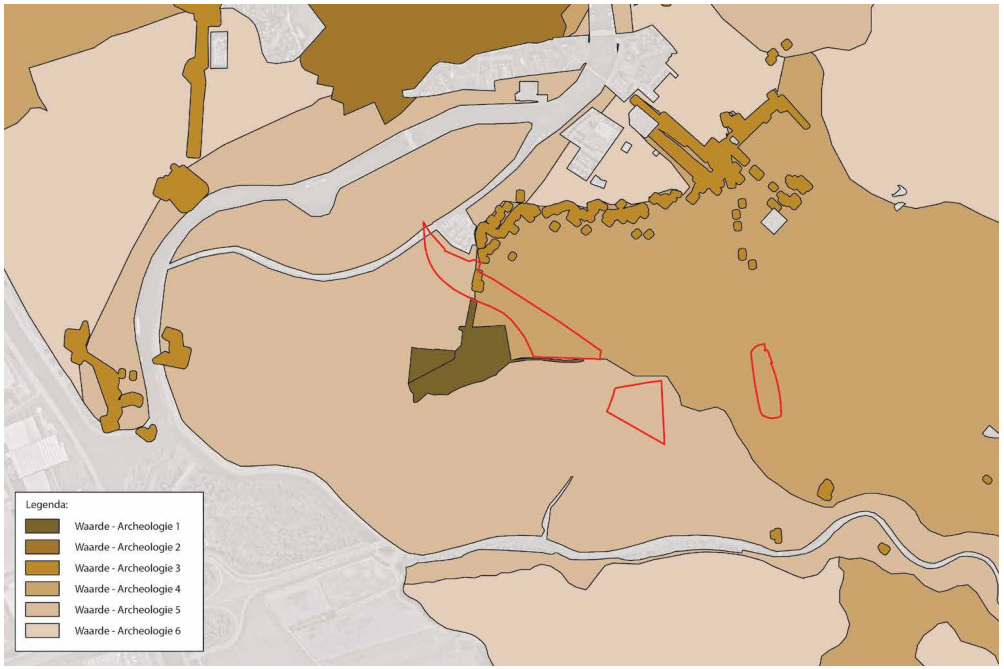


Figuur 12: Planologische hindercontouren. Plangebied C is in de planologische scan toegevoegd.

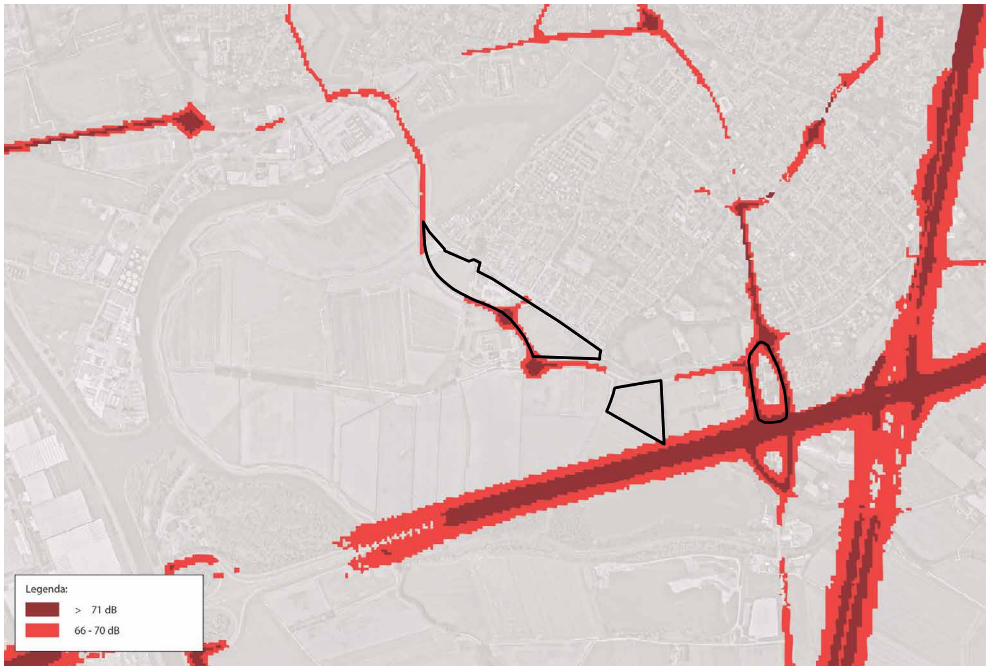
De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg

De ligging tussen de Oosterhoutseweg, de A59 en de op- en afrit van de A59 brengt specifieke planologische en milieutechnische aandachtspunten met zich mee. Dit zijn:

- Omgevingsveiligheid: ligging binnen explosie- en gifwolkaandachtsgebied van A59, groepsrisico verantwoorden.
- Geluid: directe ligging aan A59 en op- en afritten, hoge geluidbelasting zeer waarschijnlijk.
- Milieuzonering: nabij sportpark en Restaurant Triangel (beide categorie 2), 30 meter afstand aanhouden.
- Bodemkwaliteit: gebruik als moestuin en opslagterrein, verhoogd risico op verontreiniging.
- Waterveiligheid: gehele locatie binnen beschermingszone regionale waterkering GZN01612, strikte beperkingen.
- Kabels en leidingen: aanwezigheid van 150 kV-verbinding met bouwverbod.
- Archeologie: deels Waarde – Archeologie 4, deels afgegraven terrein; onderzoek bij ingrepen > 250 m² en > 40 cm diep.
- Gezondheid: geen spuitzones, maar luchtkwaliteit door A59 verdient aandacht.



Figuur 13: Archeologische waarden



Figuur 14: Geluidsoverlast verkeer



Figuur 15: Externe veiligheid

4 Ontwikkelrichting

Vanuit de huidige waarden van het gebied en de ontwikkelwensen is een richting gegeven aan de kernrand Raamsdonksveer-Zuid en in het bijzonder op de drie locaties: Landonk, Driehoek en Triangel en de Oude Oosterhoutseweg. Er zijn meerdere aanknopingspunten om deze locaties te gaan ontwikkelen. Dit hoofdstuk omschrijft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelrichting en de manier waarop nieuwe ontwikkelingen een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan de kernrand. Op deze manier wordt aangesloten op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. Hierdoor onstaat een duurzame afronding van de kernrand.

De dijk als scheiding tussen stad en land

Van oudsher vormt de dijk het verschil tussen open polders en het stedelijk gebied dat door de dijk tegen het water wordt beschermd. In de ontwikkeling van Raamsdonksveer-Zuid zien we de dijk op de Eendrachts- en Monnikenweg nog steeds als een belangrijke ruimtelijke en functionele structuur die als scheiding tussen stad en land fungeert. Dit betekent dat toekomstige woningbouw zo veel mogelijk binnendijks wordt ontwikkeld.
Waar er besloten is om dit toch buitendijks in het open polderlandschap te realiseren, zullen kernwaarden zoals openheid en vergezichten meegenomen moeten worden in de planvorming. Woningbouw buitendijks zal in stedenbouwkundige structuur afwijken van woningen die binnendijks liggen. Woningbouw mag daarnaast niet ruimtelijk concurreren met de landmarks die verder in en om de polders liggen.

Historische lijnen als leidraad

Oude lijnstructuren zoals het lint Kloosterweg - Sandoel - Grote Kerkstraat, het historische bomenlaantje in de Eendrachtspolder en de Napoleonroute zijn belangrijke ruimtelijke structuren in het gebied. Bij de ontwikkeling van woningbouw (met name locatie Landonk en de Triangel dienen deze structuren nog steeds als ruimtelijke dragers te worden ingezet. Dit kan bijvoorbeeld door het toevoegen van nieuwe woningen langs deze stucturen of het aansluiten van (recreatieve) routes.

Robuuste bosblokken langs de A59

Langs de A59 en de sportvelden zijn robuuste bosblokken gebruikt om de rijksweg in te passen en de overgang te maken naar de woonkern en sportvoorzieningen (omgeving Diepenbrockstraat en sportvelden) . Deze typologie kan worden doorgezet langs de snelweg en de Eendrachtsweg, zodat er een eenduidig beeld ontstaat langs deze zijde van Raamsdonksveer. De Driehoek wordt onderdeel van deze ruimtelijke structuur.

Landschapsontwikkeling

Bij de keuze om woningen te ontwikkelen geldt ook dat er geïnvesteerd moet worden in landschappelijke kwaliteit. De beleefbaarheid en kwaliteit dienen hierbij versterkt te worden, denk aan nieuwe recreatieve routes of het terugbrengen van landschappelijke elementen. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Recreatieve beleving.** Het versterken van recreatieve routes in het buitengebied, zowel richting het dorp als naar de omliggende omgeving en dorpen, draagt bij aan de beleefbaarheid van het landschap.
- **Historische accenten.** Het aanvullen van (historische) bomenrijen langs historische lijnen en het toevoegen van (recreatieve) functies langs deze elementen zet de historische relicten weer op kaart.
- **Robuuste inpassing A59.** Toevoegen van robuuste bosblokken die naast de inpassing van woningen bijdragen aan de biodiversiteit en ecologische stapstenen langs de A59 en Donge.
- **Natuurpark Gasthuisweide.** Met de ontwikkeling van woningen volgt ook een opgave voor waterberging. Ter compensatie kan de polder Gasthuisweide worden ingericht als natuur- en recreatiepark. Het Zuidergat terugbrengen om wateropgave op te lossen is een grote kans zodat de dorpsrand zelf efficiënt verstedelijkt kan worden én er nieuwe natuur kan worden ontwikkeld langs de Donge. De nieuwe natuur vormt een tegenhanger van de harde oever bij de dongecentrale en brengt de Donge meer in balans

Landonk

Dit gebied zien we als een logische uitleglocatie door de ruimtelijke begrenzing tussen de bestaande kern en de dijk. De draagkracht en het laadvermogen is relatief hoog. Hier bevinden zich geen grote barrières voor een goede aansluiting op het bestaande stedelijke weefsel. Om te voldoen aan de vraag voor woningen kan dit deelgebied compact en efficient worden ingericht met behoud van de oude lintstructuur en met respect voor de dijk. Belangrijk is dat het nieuwe woongebied contact maakt met de bestaande woonblokken en straten van de wijk Sandoel. Het doorzetten van bouwblokken, groenstructuren, paden en bijv. het stedelijk lint naar het klooster zijn hierin essentieel. De dijk dient als autonome en bovenwijkse structuur herkenbaar te blijven door een zone langs de dijk niet te bebouwen maar in te richten met groen en water.

Driehoek

De Driehoek bevindt zich buitendijks in de open polder. Hier worden eigenschappen zoals openheid en vergezichten hoog gewaardeerd. Hierdoor leent de locatie zich niet voor een vergelijkbare stedenbouwkundige invulling als Landonk. De polderbuurt contrasteert sterk in dichtheid en opzet en sluit aan op landschappelijke structuren: bijv. een groen open erf (zoals in de omgeving Kerklaan) of een naar binnen gekeerd hof, omringd met een robuuste groenstructuur (zoals bijv. Diepentrockstraat). Het historisch laantje in de Eendrachtspolder is een belangrijke drager en dient als scheiding tussen de nieuwe buurt en het open polderlandschap. Zichtlijnen vanaf snelweg op De Kloosterhoeve blijven behouden. Een nieuwe fietsroute tussen Raamsdonksveer en Oosterhout kan langs de buurt lopen om een goede aansluiting te maken met het dorp.

De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg

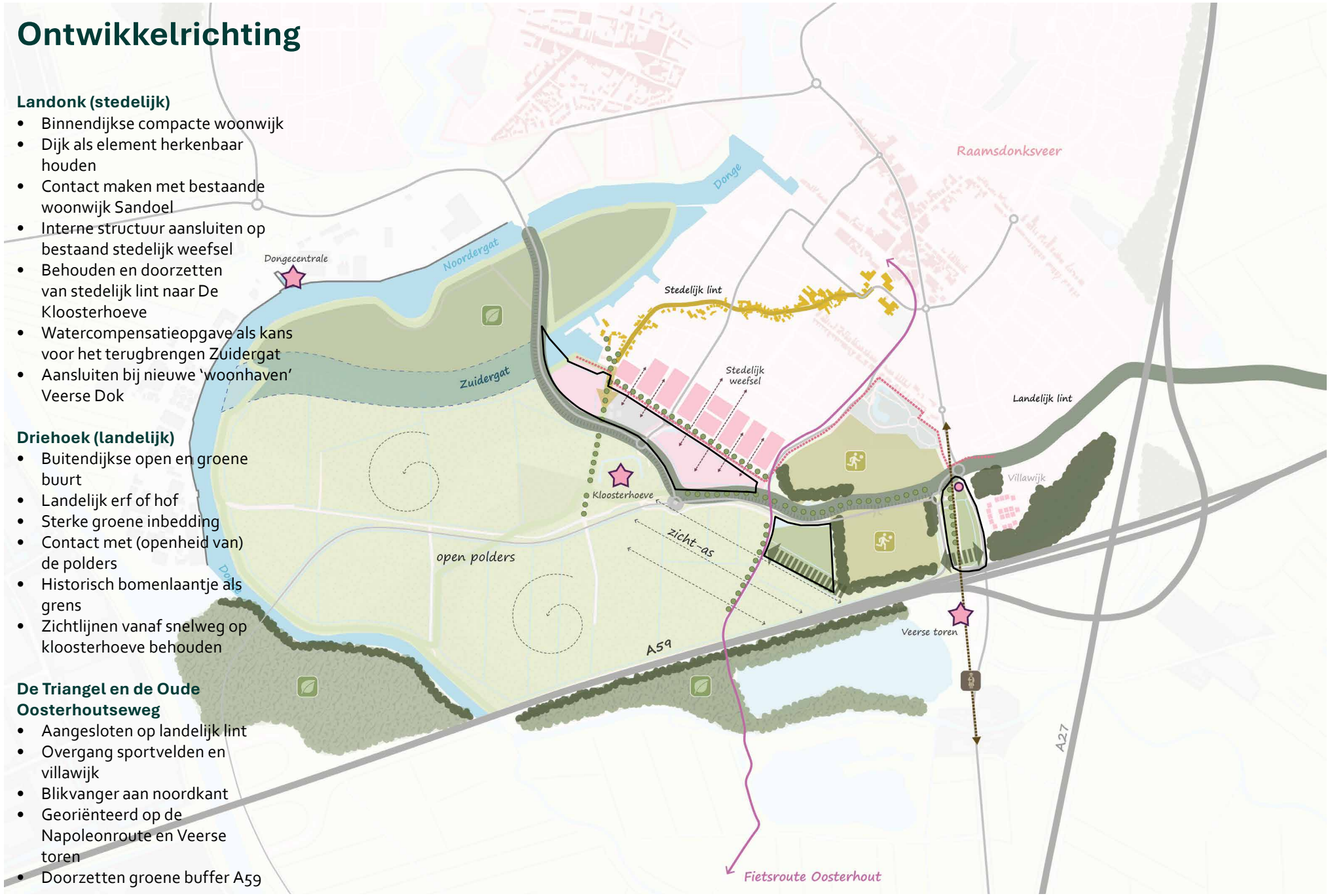
De Oude Oosterhoutseweg is de ruimtelijke drager van de Triangel. De locatie tussen de sportvelden, snelweg en villawijk maakt dat deze besloten aanvoelt. Met de ontwikkeling van woningen sluiten we aan op de Napoleonroute als structuur, waarbij de woonvelden stevig in het groen komen te liggen. De route krijgt extra aandacht door een blikvanger toe te voegen aan de noordkant. De groene buffer langs de A59 is doorgezet.

Ontwikkelrichting

Landonk (stedelijk)
- Binnendijkse compacte woonwijk
- Dijk als element herkenbaar houden
- Contact maken met bestaande woonwijk Sandoel
- Interne structuur aansluiten op bestaand stedelijk weefsel
- Behouden en doorzetten van stedelijk lint naar De Kloosterhoeve
- Watercompensatieopgave als kans voor het terugbrengen Zuidergat
- Aansluiten bij nieuwe 'woonhaven' Veerse Dok

Driehoek (landelijk)
- Buitendijkse open en groene buurt
- Landelijk erf of hof
- Sterke groene inbedding
- Contact met (openheid van) de polders
- Historisch bomenlaantje als grens
- Zichtlijnen vanaf snelweg op kloosterhoeve behouden

De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg
- Aangesloten op landelijk lint
- Overgang sportvelden en villawijk
- Blikvanger aan noordkant
- Georiënteerd op de Napoleonroute en Veerse toren
- Doorzetten groene buffer A59



Figuur 16: Ontwikkelrichting


Plangebied Landonk (stedelijk)

Plangebied Driehoek (landelijk)



Plangebied De Triangel en de Oude Oosterhoutseweg




movares
smart
urban
engineering

Bijlage 1 - Lagenbenadering



Bijlage 2 - Planologische quickscan

