

Herhuisvesting scouting Raamsdonksveer

Onderzoek naar een nieuw
scoutingterrein



Inhoudsopgave

Herhuisvesting scouting Raamsdonksveer	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Opgave	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Onderzoeksopgave	5
2.1 De criteria	5
2.2 Het zoekgebied	5
2.2.1 Gebied I: Standhazensedijk-Peuzelaar	5
2.2.2 Gebied II: Monnikenweg-Kloosterweg-Eendrachtsweg:	6
2.2.3 Gebied IV: Slikpolder	6
2.2.4 Gebied V: Achter de Hoeven	6
2.2.5 Gebied VI: Omschoorweg	7
2.2.6 Gebied VII: Kerklaan	7
2.2.7 Gebied VIII: Plassengebied & Oude Oosterhoutseweg	8
3 Voorkeurslocatie	9
3.1 Zandput Oosterhoutseweg	9
3.2 Voordelen	9
3.3 Nadelen	9
3.4 Nadere locatiekeuze	9
3.4.1 Algemeen	9
3.4.2 Carpoolplaats	9
3.4.3 De oksel	9
3.4.4 Open plek naast Nion	10



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanwege de voorgenomen plannen van Rijkswaterstaat (RWS) tot verbreding van de A27 en de aanpak van knooppunt Hooipolder is scouting Raamsdonksveer genoodzaakt hun huidige locatie aan de Kerklaan te moeten verlaten. Zowel de gemeente als de scoutingvereniging hebben een (mondelinge) overeenstemming met RWS over de aankoop van het perceel en de opstallen. De scouting kan het terrein tot uiterlijk 1 juli 2021 blijven gebruiken. Voor die tijd is het noodzakelijk dat er een nieuw scoutingterrein wordt gevonden. Samen met de scoutingvereniging is de gemeente al enkele jaren op zoek naar een locatie waar een nieuw scoutingterrein mogelijk is.

1.2 Doel

Het doel is om een keuze te maken voor een nieuwe locatie voor een scoutingterrein, waar aan zoveel mogelijk wensen van de vereniging kan worden voldaan. Ook moet de locatie passen in de plannen en het beleid van zowel de gemeente als de provincie.

1.3 Opgave

De opgave van het onderzoek bestaat uit het vinden van een alternatieve locatie voor de scouting van gelijke omvang, dus ca. 3.000 m² waar zij een nieuw scoutinggebouw kunnen realiseren van ca. 500-600 m². De locatie moet makkelijk en veilig bereikbaar zijn voor hun leden die voornamelijk van de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg komen. Het terrein moet wel op gepast afstand van woningen liggen, zodat de activiteiten van de scouting niet als overlast kunnen worden ervaren. Omdat de scouting wel zichtbaar wil zijn in de vereniging willen ze niet weggestopt worden. Vanwege het beperkte budget is voor zowel de gemeente als de scouting het aankopen van grond geen optie. De grond van de huidige locatie is in eigendom van de gemeente. Om die reden worden locaties bekeken die momenteel al gemeentelijke eigendom zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt duidelijk gemaakt welke locatie als beste alternatief naar voren is gekomen en waarom. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de andere locaties die bekeken zijn. Een overzicht van de bekeken alternatieven en de voor- en nadelen is als bijlage bijgevoegd.





2 Onderzoeksopgave

2.1 De criteria

Zoals in paragraaf 1.3 ook al even kort is aangehaald zijn er aantal belangrijke (ruimtelijke) criteria waar het nieuwe scoutingterrein aan moet voldoen. De criteria zijn als volgt:

- Omvangterrein: ca. 3.000 m² (gelijk aan de huidige omvang van het terrein)
- Beperkte (fiets)afstand vanaf rand van de kern Raamsdonksveer of Geertruidenberg: max. ca. 1,5 km i.v.m. jonge leeftijd kinderen. (Raamsdonksveer heeft de voorkeur van de scouting)
- Voldoende afstand tot gevoelige functies: Minimaal 30 meter conform richtafstanden VNG publicatie behorende bij buurt- en clubhuizen (SBI 94991)
- Sociale- en verkeersveiligheid en herkenbaarheid: De locatie moet sociaal veilig zijn en op een veilige manier bereikbaar zijn voor (langzaam) verkeer. Herkenbaarheid van de locatie is voor de vereniging belangrijk om onderdeel van de maatschappij te blijven maken.
- Beschikbaarheid: RWS gaat 2021 starten met de werkzaamheden. De scouting kan tot uiterlijk 1 juli 2021 hun gebruik aan de Kerklaan voortzetten. Gezien de benodigde bouwtijd voor een nieuw gebouw van ca. 1 jaar moeten de bouwwerkzaamheden dan ook uiterlijk juli 2020 kunnen aanvangen. De locatie zou dan ook binnen één jaar beschikbaar moeten zijn en met behulp van de juiste procedure voorzien zijn van een passende bestemming.

2.2 Het zoekgebied

Met het criteria voor de (fiets)afstand vanaf de rand van de kernen Raamsdonksveer en/of Geertruidenberg. En de criteria voor veiligheid en voldoende afstand tot geluidgevoelige functies kan er een zoekgebied bepaald worden.

Vanwege de sociale- en verkeersveiligheid en de herkenbaarheid worden de huidige bedrijventerrein in de gemeente in ieder geval buiten het zoekgebied gelaten. De functie van een scoutingterrein hoort ook niet thuis op een bedrijventerrein.

De richtafstand van 30 meter zorgt er voor dat woonbuurten in ieder geval niet aanmerking komen als zoekgebied.

2.2.1 Gebied I: Standhazensedijk-Peuzelaar

Dit zoekgebied maakt onderdeel uit van het gebied dat in de 'Verkenning toekomst Amercentrale' is opgenomen. In de verkenning zijn nog geen echte keuzes gemaakt, maar scenario's voor middellange en lange termijn gegeven. Er zijn wel scenario's waar een scoutingterrein denkbaar is. Maar aangezien de locatiekeuze voor de scouting op zeer korte termijn genomen moet worden krijgt dit gebied niet de voorkeur. Desondanks zijn de bestaande objecten in dit gebied wel bekeken. In dit gebied zijn de volgende objecten aanwezig die zijn bekeken.

Peuzelaar 2:

Agrarisch, paardenhouderij. Staat niet te koop. Binnen indicatieve magneetveldzone, Geen sociale controle. Locatie niet geschikt.

Peuzelaar 3:

Wonen, perceel. Staat niet te koop, Weinig sociale controle. Locatie niet geschikt. Locatie niet geschikt.

Peuzelaar 5:

Wonen, Staat niet te koop. Weinig sociale controle. Binnen indicatieve magneetveldzone. Locatie niet geschikt

Standhazensedijk 2:

Bedrijf-Electriciteit II, Staat niet te koop. Weinig sociale controle. Binnen indicatieve magneetveldzone. Locatie niet geschikt.



2.2.2 *Gebied II: Monnikenweg-Kloosterweg-Eendrachtsweg:*

In dit gebied zijn geen bestaande locaties aanwezig. Gronden rondom de Monnikenweg zijn voor langzaam verkeer slecht bereikbaar. Bovendien is de openheid van het polderlandschap te waardevol om hier een scoutinggebouw op te richten. Solitaire ontwikkelingen ten zuiden van de Landonk zijn dan ook niet gewenst.

De Kloosterweg gaat na het vervallen van afslag 34 het verkeer afwikkelen van Raamsdonksveer-zuid en Geertruidenberg richting de A59. De gronden ten zuiden Monnikenweg-Eendrachtsweg zijn niet geschikt om hier (jonge) kinderen naar toe te laten fietsen.

Gebied III: De vesting

De vesting rondom het centrum van Geertruidenberg is van oudsher een gebied met open gronden buiten de vestingwerken. Deze openheid hoort bij de vesting en is dan ook van cultuurhistorisch belang. Sinds jaar en dag wordt er ruimte geclaimd in deze open ruimte. Zo zijn hier diverse functies geland die vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet passend zijn. De gronden die nog wel onbebouwd zijn in de vesting moeten we koesteren. De optie om hier een scoutingterrein op te richten is daarom niet nader onderzocht.

2.2.3 *Gebied IV: Slikpolder*

De gemeenteraad heeft in 2017 gekozen om de Slikpolder in te zetten voor natuurontwikkeling en het beleid van de afgelopen jaren door te zetten. Dit houdt in dat de natuurontwikkeling gecombineerd gaat worden met uitsluitend stille extensieve recreatieve functies. De scouting past niet in dit beleid. Daarnaast heeft de raad aan het waterschap geadviseerd om tot dijkversterking over te gaan. Het waterschap heeft echter tot dijkverlegging gekozen. Waardoor de Slikpolder (grotendeels) buitendijks zou komen te liggen. Door nieuwe inzichten, onder andere over de toekomstige waterstanden, wordt het gekozen voorkeursalternatief nogmaals bekeken. Alvorens er een besluit is genomen en er zekerheid gegeven kan worden of de Slikpolder überhaupt een geschikte locatie gaat zijn we al enkele jaren verder. Gezien de tijdsdruk die de scouting heeft valt deze locatie af als potentiële plek.

2.2.4 *Gebied V: Achter de Hoeven*

Deze locatie lijkt door de aanwezigheid van natuur, een centrale ligging tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg en de aanwezigheid van bestaande parkeergelegenheid uitermate geschikt voor de vestiging van de scouting. Dit komt door het op dit moment ontbreken van een functie voor het gebied. De locatie was ooit beoogd voor woningbouwontwikkeling. Het is zelfs al (deels) opgehoogd, maar woningbouw heeft hier nooit plaats gevonden. Hierdoor is een visieloos en functioneel rest gebied ontstaan. Zonder visie is het dan ook mogelijk om het gebied geschikt te achten voor allerlei functies die elders in de gemeente wellicht geen plek zouden kunnen vinden.

De gemeente is echter sinds enkele jaren bezig met het Programma Donge-oeveren. Dit programma is gericht op het vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente door de ontwikkeling van vijf locaties aan de rivier de Donge. Achter de Hoeven is één van deze locaties. Per locatie wordt een ontwikkelvisie opgesteld. Voor twee locaties zijn deze visies al (in concept) gereed. Voor de overige locaties moeten deze nog opgesteld worden. Omdat de prioriteit door het college wordt gelegd op de verdere uitwerking van de eerste twee locaties zal op korte termijn er geen visie voor het gebied Achter de Hoeven zijn. Tot die tijd is het dan ook niet wenselijk om hier ontwikkelingen te laten landen, omdat simpelweg gewoon nog niet gezegd kan worden of deze passend zijn.

Vanwege de voorbereidende werkzaamheden die in het verleden op deze locatie al hebben plaats gevonden en de lage boekwaarde van de gronden ligt het wel in de lijn der verwachting dat Achter de Hoeven één van de weinige locaties is die voor een kostendekkende totaalexplotatie van het programma kan zorgen. Oftewel, Achter de Hoeven is een gebied met de potentie om winstgevend ontwikkeld te kunnen worden.

Het toevoegen van een scoutingterrein op deze locatie is dan ook op dit moment niet wenselijk. En te bezien valt of een dergelijke functie ook in de toekomstige situatie wel wenselijk is. Vanwege de planning rondom de A27 en de voorbereidende werkzaamheden moet de scouting op korte termijn duidelijkheid krijgen over hun nieuwe locatie. Zij kunnen dus niet wachten op een visie voor Achter de Hoeven, waarvan nog niet eens zeker is of dit een nieuw scoutingterrein mogelijk zal maken.



2.2.5 Gebied VI: Omschoorweg

De locatie is in eigendom van Woningbouwstichting Thuisvester. Het braakliggend terrein is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Thuisvester is nog steeds voornemens op termijn hier woningbouw te ontwikkelen. De prioriteiten voor woningbouw liggen op dit moment elders in de gemeente. De gronden komen de komende jaren nog onder druk te staan door de verbreding van de A27 en mogelijk ook de verkabeling van de 150 kV verbinding. Op dit moment is dus nog niet in te schatten of een scoutinglocatie hier te combineren is met een woningbouwontwikkeling. Het terrein zal dan ook niet op tijd beschikbaar zijn.

2.2.6 Gebied VII: Kerklaan

Het huidige scoutingterrein is gevestigd aan de Kerklaan. De bestaande objecten vanaf het huidige scoutingterrein tot aan de Heemraadsingel zijn bekeken.

Kerklaan 20: Wonen, Staat niet te koop. Perceel is te klein. RWS moet ook hier nog een stuk van verwerven voor de verbreding A27. Locatie niet geschikt.

Kerklaan 18: Sport. Zwembad De Schans wordt de komende jaren gerenoveerd. Locatie niet geschikt.

Kerklaan 14: Agrarisch 2. Woning en schuur niet geschikt voor huisvesting scouting. Staat niet te koop.

Kerklaan 12a: Sport. Paardenhouderij. Perceel is 3.815 m2. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar.

Kerklaan 12: Agrarisch – 2, grond gebonden veehouderij. Melkveehouderij is nog actief. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar en niet geschikt.

Kerklaan 10: Agrarisch – 2, grond gebonden veehouderij. Melkveehouderij is nog actief. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar en niet geschikt.

Kerklaan 8: Wonen, Perceel is te klein. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar en niet geschikt.

Kerklaan 6: Agrarisch – 2, grond gebonden veehouderij. Melkveehouderij is nog actief. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar en niet geschikt.

Kerklaan 19: Gemengd, kookworkshops, groepsactiviteiten, vergaderingen, etc. Staat niet te koop. RWS moet ook van dit perceel nog een deel verwerven.

Kerklaan 17: Wonen, Perceel is te klein. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar en niet geschikt.

Kerklaan 15a: Wonen en Agrarisch paardenhouderij. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 15b: Bedrijf, tankstation. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 15: Agrarisch – 2, agrarisch technisch hulpbedrijf. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 13: Wonen. Perceel is te groot en door zijn lang gerekte vorm lastig in te delen. Pand staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 11/11a: Detailhandel, tuincentrum. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Eigenaar heeft uitbreidingsplannen. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 9/9a: Wonen. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.



Kerklaan 7b: Sport, manage. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 7: Wonen. Perceel is te klein. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 5: Bedrijf, sierbestrating en grondverzetbedrijf. Perceel aan de kleine kant. Staat niet te koop. Locatie niet beschikbaar.

Kerklaan 3a: Sport. Manage. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

Kerklaan 3: Wonen. Perceel is te groot. Staat niet te koop. Locatie niet geschikt en niet beschikbaar.

2.2.7 *Gebied VIII: Plassengebied & Oude Oosterhoutseweg*

Vanaf de rotonde Wilhelminalaan-Beethovenlaan-Oosterhoutseweg in zuidelijke richting zijn enkele potentiële locaties die bekeken zijn. Het gebied dat is bekeken is grofweg begrensd door Beelaertweg en de rotonde. Dit is binnen de grens van de richtafstand van 1,5 kilometer. Echter ten zuiden van de Beelaertsweg is geen bebouwing.

3 Voorkeurslocatie

3.1 Zandput Oosterhoutseweg

Net ten zuiden van de rijksweg A59 ligt een zandput welke in eigendom van de gemeente is. Het heeft de voorkeur van zowel de gemeente als de scouting om in dit gebied een nieuwe scoutingterrein met gebouw te realiseren. Aan het college is deze keuze ook voorgelegd. Door middel van een collegebesluit in januari 2017 is ingestemd met de zandput als voorkeurslocatie. Een overzicht met een afweging van de locaties is in bijlage 1 opgenomen.

3.2 Voordelen

De noordelijke zandput kent een aantal duidelijke voordelen. Het gebied heeft een natuurlijke uitstraling, wat goed aansluit bij de verschillende elementen die bij het scoutingspel horen. De vereniging heeft ook aangegeven nu al regelmatig met enkele (oudere) groepen naar de zandput te gaan. De locatie ligt op gepaste afstand van de bebouwde kom van Raamsdonksveer en is dus voor leden van de vereniging goed te bereiken op de fiets, eventueel te voet of met de auto. De afstand is wel dusdanig dat omwonende geen overlast zullen ervaren van het scoutingterrein.

Vanuit het gemeentelijke beleid bestaat al langer de wens om het gebied rondom de twee zandputten ten zuiden van Raamsdonksveer aantrekkelijker te maken voor recreatie en natuurontwikkeling hier meer de kans te geven. Een 'natuurvriendelijke' vrijetijdsbesteding zoals een scoutingvereniging past dan ook hier goed in.

3.3 Nadelen

De locatie kent weinig nadelen. Op dit moment is er regelmatig sprake van overlast in het gebied door vandalisme, hangjeugd en soms drugshandel. Dit komt voor een grootdeel door het ontbreken van sociale controle. Met de komst van de scouting, en meer recreatieve bezoekers kan dit flink af gaan nemen.

De leden van de scouting zijn vrij jong en zullen veelal met de fiets naar het terrein komen. Een veilige fietsroute is dan ook noodzakelijk. Met uitzondering van het deel waar de Oosterhoutseweg de A59 kruist liggen aan beide zijden vrij liggende fietspaden. Vanuit het scoutingterrein is dan wel een fietsoversteekplaats noodzakelijk om de fietspaden aan beide zijden te kunnen bereiken.

3.4 Nadere locatiekeuze

3.4.1 Algemeen

De locatie aan de zandput is een grove benadering van waar het scoutinggebouw en terrein zou kunnen komen. Nadat de keuze op deze locatie is gevallen is in overleg met de vereniging bekeken welke exacte positie het meest geschikt is. Om te voorkomen dat het gebouw een geïsoleerde ligging krijgt was de keuze helder om te zoeken naar een positie nabij de Oosterhoutseweg. Grofweg zijn er drie mogelijkheden die bekeken zijn. In bijlage 2 is de nadere locatieafweging uit een gezet.

3.4.2 Carpoolplaats

De huidige carpoolplaats bij de watertoren is qua planning geen mogelijkheid. De carpoolplaats en de afrit zullen pas verdwijnen nadat alternatieve zijn gerealiseerd. Terwijl de scouting vrij snel hun huidige terrein moet verlaten vanwege de aanleg van de nieuwe verbindingsboog van het knooppunt. De huidige plannen van RWS omvatten niet het ombouwen van knooppunt Hooipolder tot een volwaardig knooppunt zonder verkeerslichten. Maar deze mogelijkheid biedt het huidige ontwerp in de toekomst nog wel. Als dit gaat gebeuren komt de tweede verbindingsboog op zeer korte afstand van het scoutingterrein te liggen.

De ligging dicht op de rijksweg maakt het ook lastig om de komst van het terrein goed te motiveren in verband met externe veiligheid, geluid en stikstof.

3.4.3 De oksel

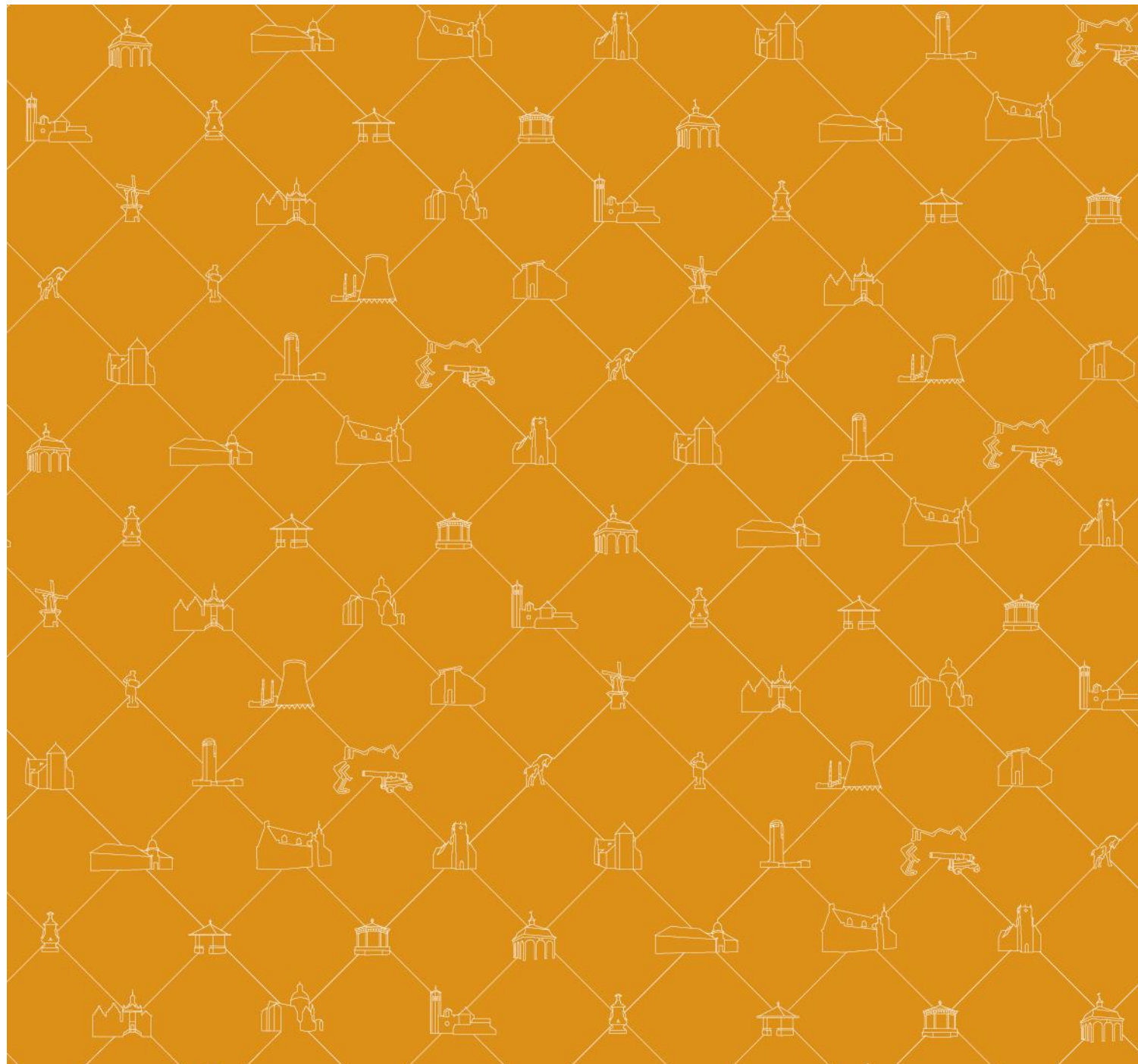
In de oksel van de afrit en de Oosterhoutseweg, aan de zuidkant van de afrit zou een scoutinggebouw gerealiseerd kunnen worden. Om een terrein met gebouw van de gewenste omvang te kunnen realiseren zullen er wel veel van de aanwezige bomen moeten wijken. De zichtbaarheid van het terrein vanaf de Oosterhoutseweg is hier ook niet optimaal. Maar de grootste beperking op deze locatie wordt gevormd door de aanwezigheid van een hoge druk waterleiding die hier in de grond ligt. Door deze leiding wordt de mogelijkheid tot het positioneren van een gebouw zeer beperkt. Ook door de bodemgesteldheid van het terrein lijkt op deze plek een gebouw technisch lastig te realiseren.

3.4.4 *Open plek naast Nion*

Direct ten noorden van Nion Watersport ligt een open terrein tussen de waterkant en de Oosterhoutseweg. Door het verschuiven van de inrit naar het noorden ontstaat er een terrein van ca. 3.000 m². Een scouting gebouw kan hier goed zichtbaar vanaf de Oosterhoutseweg worden gepositioneerd. De overlast van hangjeugd en inbraken bij Nion watersport zal drastisch afnemen door de komst van het terrein. Het gebouw ligt op voldoende afstand van de rijksweg. De plek krijgt zowel vanuit de gemeente als vanuit de vereniging de voorkeur.







Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl