



Gebiedsvisie De Vennen

Terugkoppeling werksessie

Gemeente Dongen

Dinsdag 11 februari 2025



Vandaag

20:00 Opening

20:05 Terugkoppeling werksessie:

1. Resultaten: Wat hebben we opgehaald?
2. Gebiedswaardenkaart: Hoe zien de gebiedswaarden er uit?

21:00 Pauze

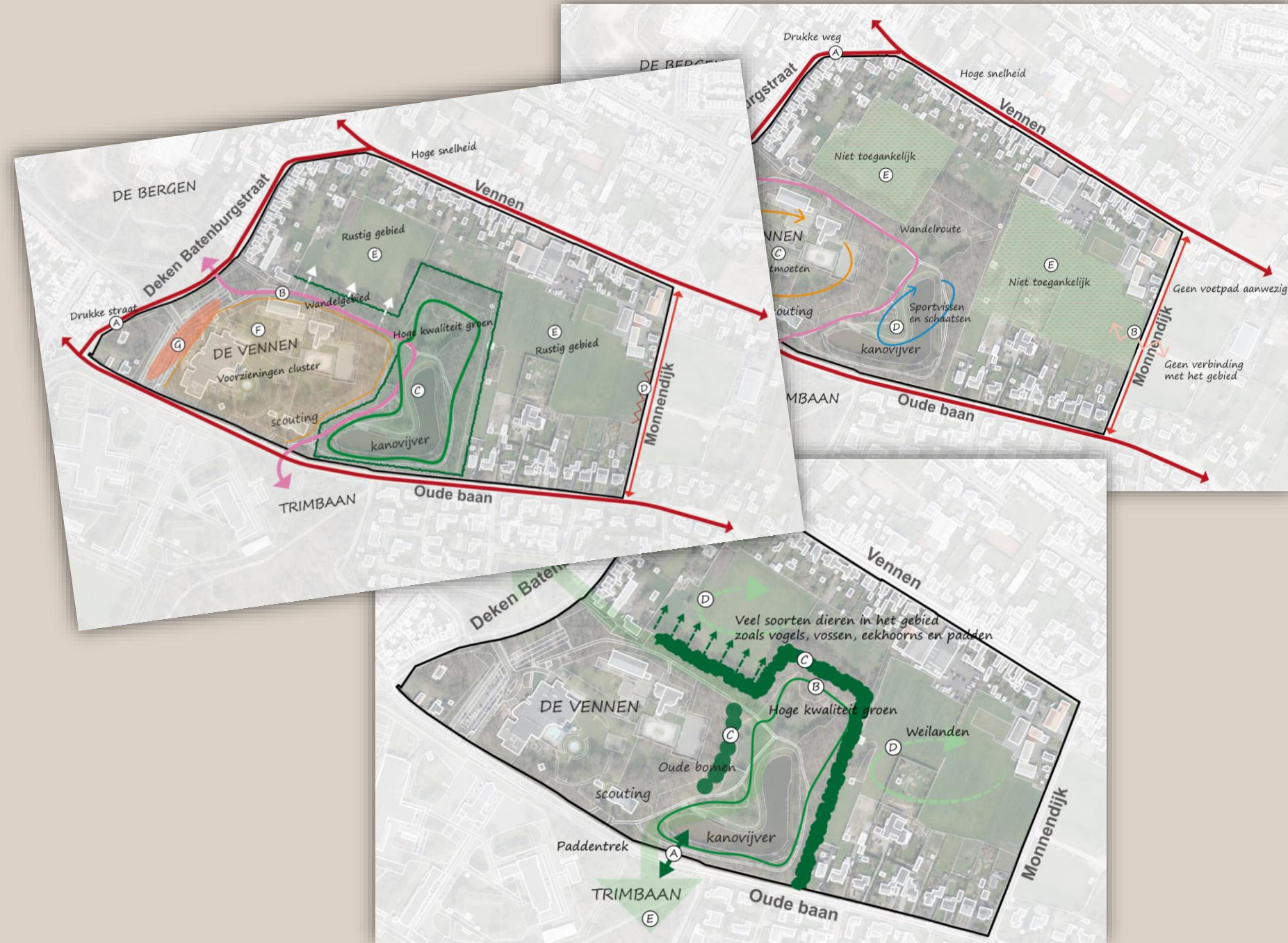
21:15 Ruimte voor vragen

22:00 Afsluiting

Resultaten werksessie

Huidige situatie

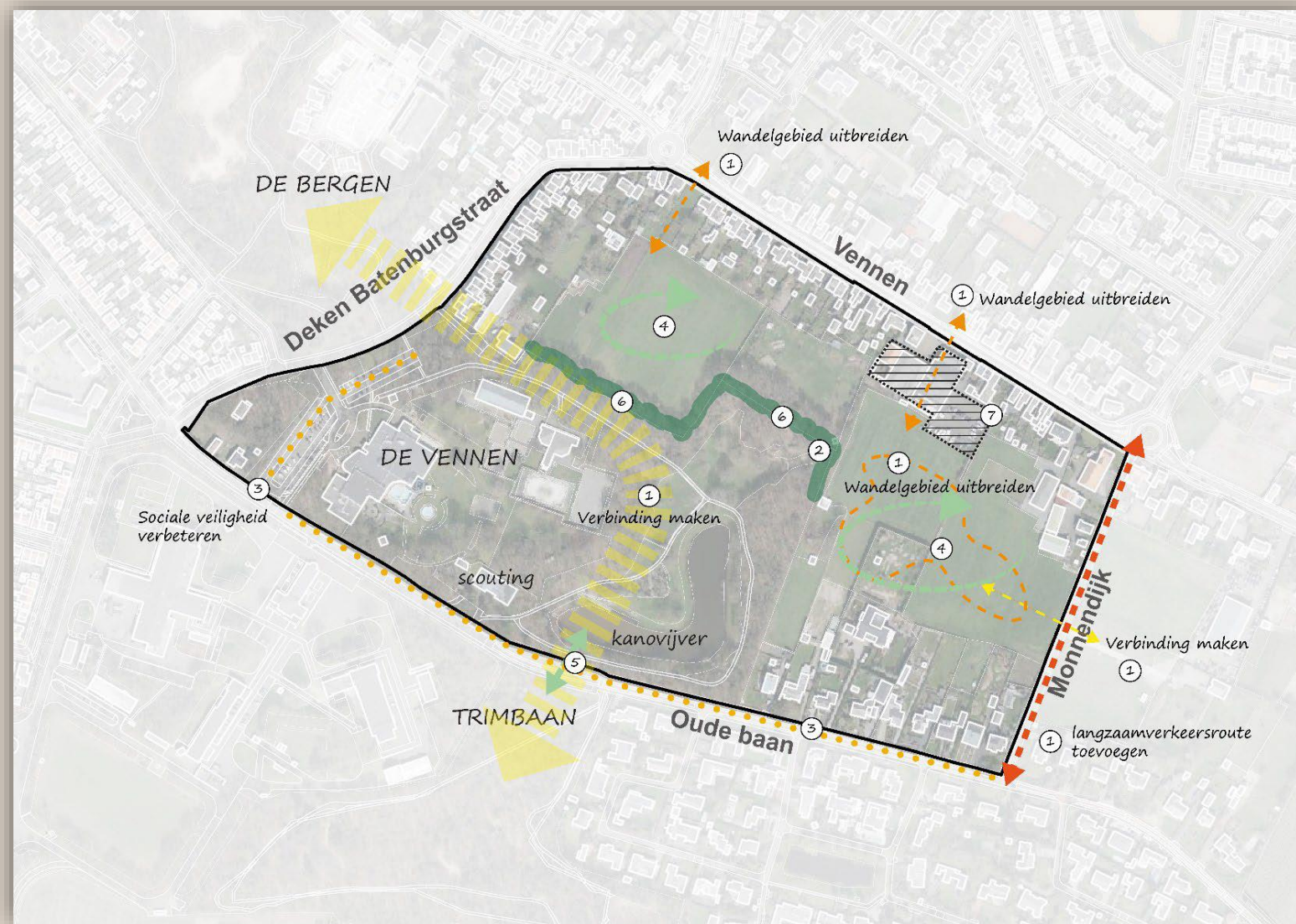
- **Bosgebied:** hoge belevingswaarde, oude waardevolle bomen, hoge natuurwaarde met veel diversiteit, recreatieve routes en verbindingen, kanovijver/ visvijver wordt veel gebruikt.
- **Verkeer:** Onveilige situaties Deken Batenburgstraat en Vennen: druk en wordt hard gereden.
- **Open weiden:** openheid tussen bos en lint is waardevol, maar is nu niet toegankelijk
- **Sportcomplex:** zowel positief voor levendigheid en reuring, minder positief over afval en hangjeugd



Resultaten werksessie

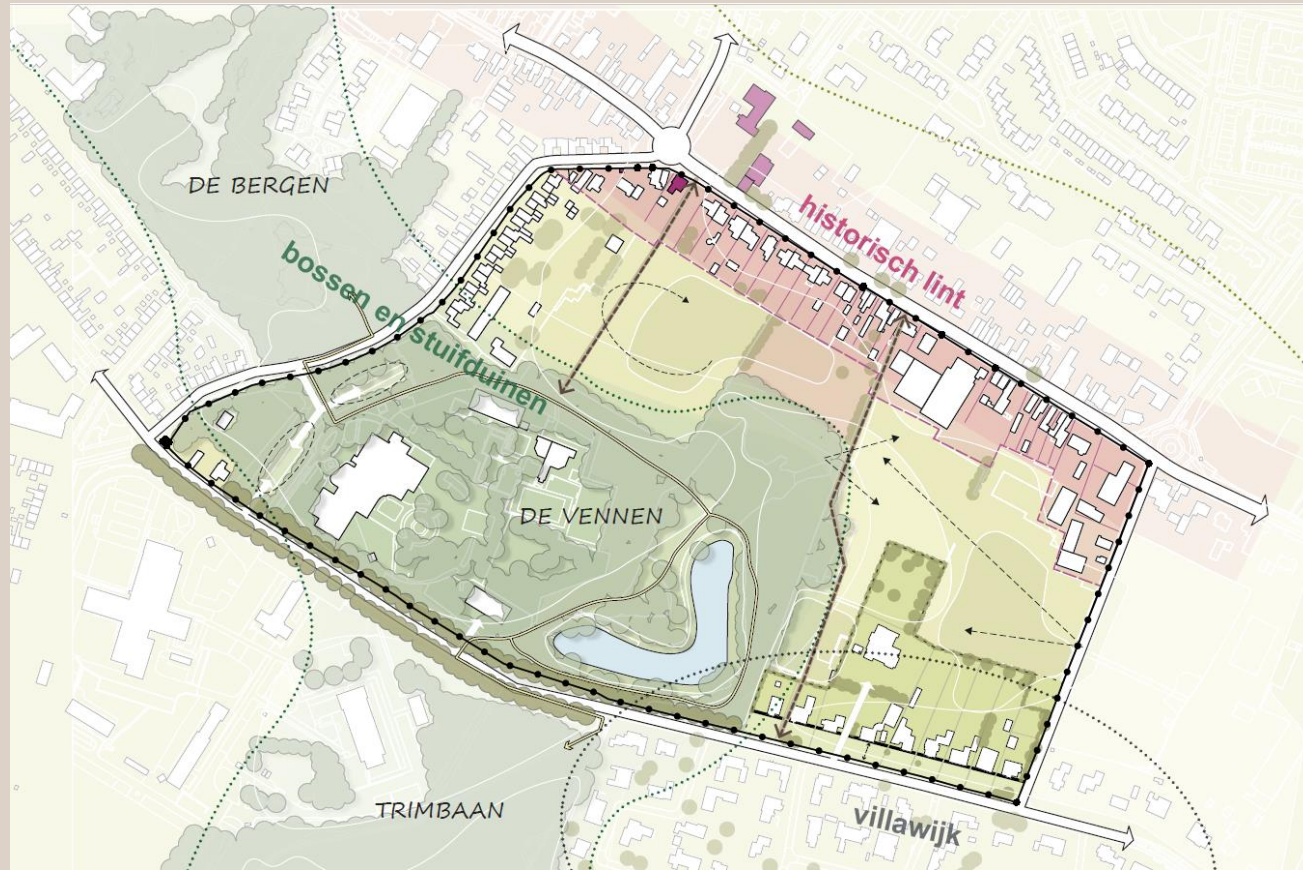
Waar wil je meer van zien?

- **Betere verbindingen:** Ecologische verbinding tussen Trimbaan – De Vennen – De Bergen, wandelroutes vanuit het lint en de Monnendijk
- **Ecologie versterken:** beter onderhoud van groen en meer biodiversiteit
- **Meer verlichting/prullenbakken** rondom sportcomplex
- **Natuur of waterspeelgelegenheden**
- **Tunnel voor paddentrek** voorkomt verkeersproblemen
- **Groen en woningen i.p.v. bedrijvigheid aan De Vennen**



Waarom een gebiedsvisie voor De Vennen?

- De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de aanwezige en potentiële gebiedswaarden
- De Vennen is een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw
- Om inzicht te krijgen in de huidige waarden én handvatten voor natuurversterking i.s.m. (kleinschalige) (woning)bouwontwikkeling is er behoefte aan een ontwikkelvisie.



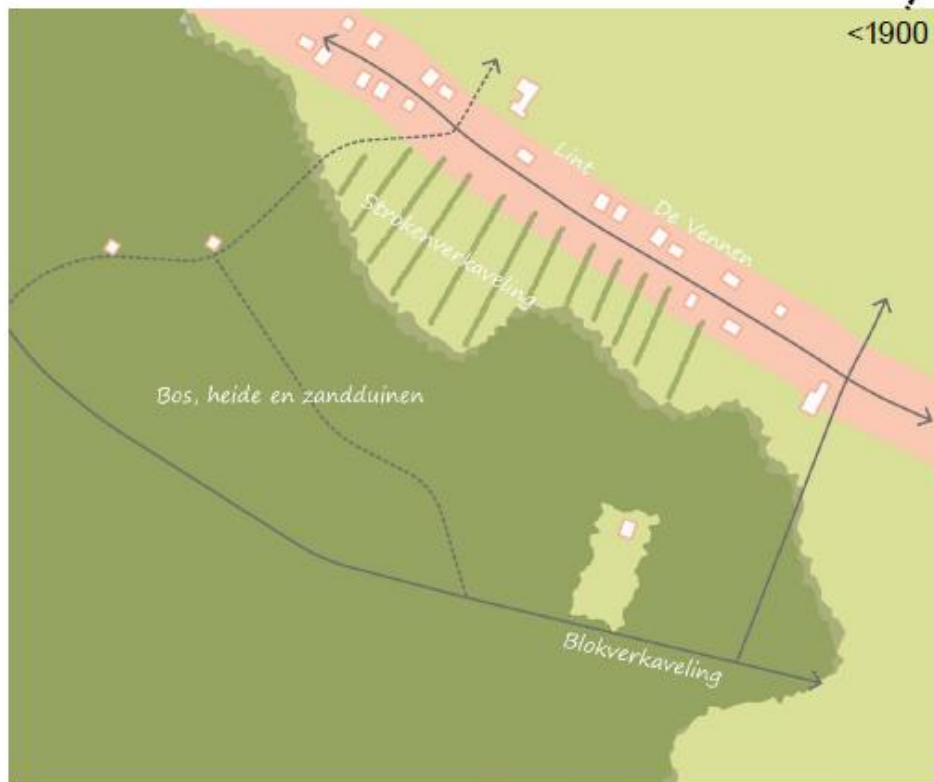
Ruimtelijke analyse
(gepresenteerd 25 sept, 2024)

+

Resultaten werksessie =



Visie op gebiedswaarden



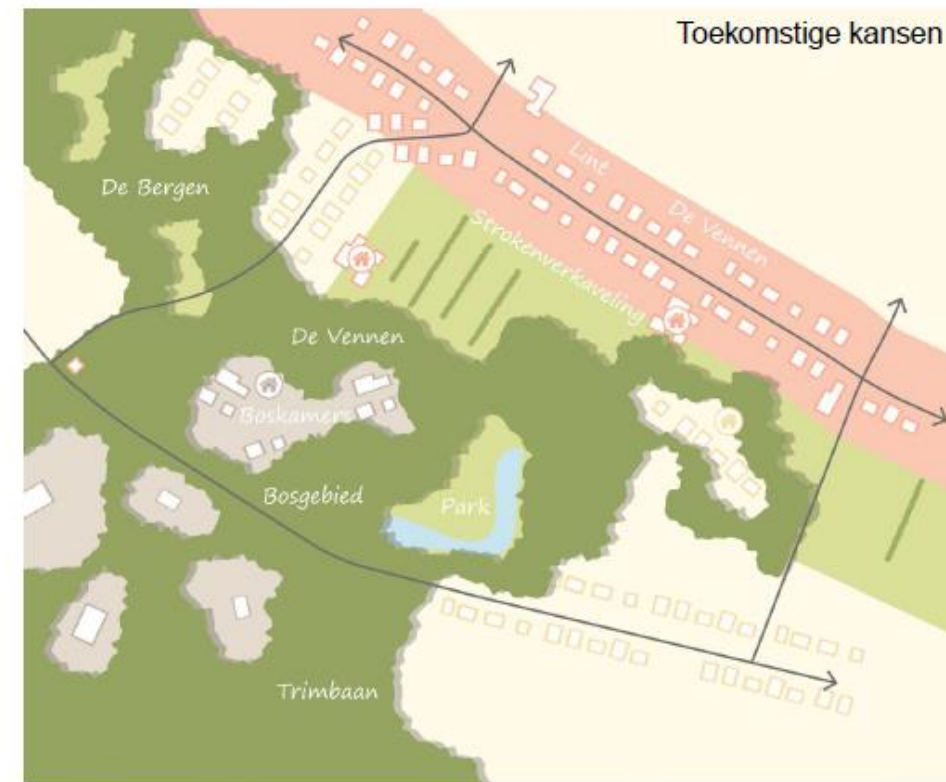
<1900

- Bos, heide en zandduinen ten zuiden van het lint Vennen
- Bos en heide (bijna) tot aan het lint
- Typische strokenverkaveling bepaalt de overgang tussen lint en bos
- Boerderijen aan het lint



2024

- Bos en heide aan de oostzijde is vervangen door wonen en akkers
- Boskamers met diverse (maatschappelijke) functies
- Typische strokenverkaveling tussen lint en bosgebied is verdwenen
- Bedrijven onderbreken het kleinschalige (woon)karakter van het lint



Toekomstige kansen

- Bosgebied herstellen oostzijde i.c.m. woningen in boskamers
- Bos doorzetten tot aan het lint
- Terugbrengen strokenverkaveling op overgang van lint en bos
- Herstellen lintstructuur door minder bedrijven en nieuwe bebouwingsclusters.

Gebiedswaardenkaart

Legenda

-  Toevoegen recreatieve paden/struipaden
-  Doortrekken bomenlaan
-  Aanplant bos
-  Herinrichting straatprofiel
-  Groen bufferzone
-  Ecologische verbinding
-  Boskamers
-  Kleinschalige (woning)bouwontwikkeling voorstelbaar binnen bebouwingslint
-  Kleinschalige (woning)bouwontwikkeling voorstelbaar binnen nieuwe locaties in samenhang met natuurontwikkeling
-  Ontwikkelgebied natuur of (kleinschalige) (woning)bouwontwikkeling
-  Recreatieve route
-  Doorzicht
-  afwijkende bebouwingscluster in lint
-  Bijzonderheden
 1. Historische stuifduinen
 2. Oude bomen
 3. Parkbomen
 4. Hoogteverschil met stuifduinen
 5. Doorzicht vanaf lint
 6. Historische bouwwerken



Bos en heidelandschap

Het huidige bosgebied is aangemerkt als **Stedelijk Historisch Groen** (gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart uit 2014) en dient als ecologische stapsteen tussen De Bergen en de Trimbaan. Op een hoger schaalniveau als **stapsteen tussen de natuurgebieden boswachterij Dorst ten westen van Dongen en Huis ter Heide/ de Loonse en Drunense Duinen** ten oosten van Dongen.

Het voormalig **bos en heidelandschap liep van oudsher tot aan de percelen** langs de Vennen. In de loop der jaren is dit steeds verder teruggedrongen naar het zuiden en zijn de 'woeste gronden' in cultuur gebracht. Kansen voor dit gebied zijn het behouden van de kwaliteiten en het terugbrengen van de 'woeste gronden' tot aan het lint.

- **Dekzandrug met oud bos**
- **Boskamers**
- **Park**
- **Weiden**

Bos en heidelandschap

Dekzandrug met oud bos

- Het oude bos en het reliëf op de zandruggen zijn een grote kwaliteit en dienen behouden te blijven.
- Behouden en waar mogelijk als structuur versterken door het uitbreiden van bosareaal.
- Hier is geen transformatie wenselijk.
- De harde overgang van bos naar de omliggende weiden kan worden verzacht.
- De beleefbaarheid van de bosgebieden en zandduinen kan worden versterkt in de vorm van toegankelijke struinpaden.
- Belangrijk is dat de rust, stilte en donkerte in dit gebied behouden blijft voor de natuur.



Bos en heidelandschap

Boskamers

- Rondom het zwembad zijn bosranden ontstaan die als open kamers ruimte bieden aan maatschappelijke functies.
- De afwisseling tussen open en besloten gebieden is hier een kwaliteit.
- De bosgebieden hebben een hoge ecologische waarde door de leeftijd van de bomen en aanwezigheid van ondergroei. Opgaande beplanting die de kamers vormen is waardevol en dient behouden te blijven.
- De huidige maatschappelijke functies, waaronder het zwembad, vormen een kern van dit gebied en blijven gehandhaafd.



Bos en heidelandschap

Park

- Het park wordt gewaardeerd als openbaar groen met volwassen bomen en een vijver.
- Door de directe ligging aan het oude bos en de boskamers staat het park weinig transformatie toe, omdat dit externe effecten kan hebben naar de omliggende natuur.
- Een intensivering van recreatieve voorzieningen of rustpunten zijn hier wel denkbaar. Zo kan de verbinding tussen het park en de Trimbaan versterkt worden door een recreatief pad.



Bos en heidelandschap

Weiden

Tussen de woonpercelen aan de Oude Baan en de lintbebouwing aan de Vennen liggen kleinschalige weiden omgeven door hekwerken. Deze **voormalige heidevelden** zijn in het verleden omgezet tot blokvormige akkers en dienen nu als weidegrond. De percelen hebben ecologisch potentie maar zijn nu niet erg waardevol. Hier liggen grote **kansen voor landschapsontwikkeling, verhoging van biodiversiteit en een kleinschalige (woning)bouwontwikkeling** langs de Oude Baan.



Bos en heidelandschap

Weiden

Transformatie is denkbaar in de vorm van landschapontwikkeling in combinatie met kleinschalige woningbouw. Het landschap kan hiervoor putten uit het verleden, door de aanplant van nieuwe bossen en ruigten.

- **Nieuwe bosdelen** passen daarbij ook goed bij het karakter van de huidige villabuurt.
- kleinschalige (woning)bouwontwikkeling is voorstelbaar.
- Voormalige noord-zuid routes die hier hebben gelegen bieden inspiratie om het gebied voor (lokale) wandelaars **toegankelijker** te maken.



Lintstructuur

De Vennen is onderdeel van een **oud en divers lint**, waaraan veelal vrijstaande en geschakelde woningen staan. De gebouwen staan haaks of parallel aan de weg en bestaan voornamelijk uit **1 of 2 bouwlagen** meteen kap. De hoofdfunctie is **wonen**, met diverse aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De weg is smal, de verkeersfrequentie hoog. Vandaar dat de ruimte binnen het profiel geheel is ingezet voor verkeersfuncties. Er staan nog een paar oude lindenbomen langs de weg die het bewijs zijn van een oude laanstructuur.

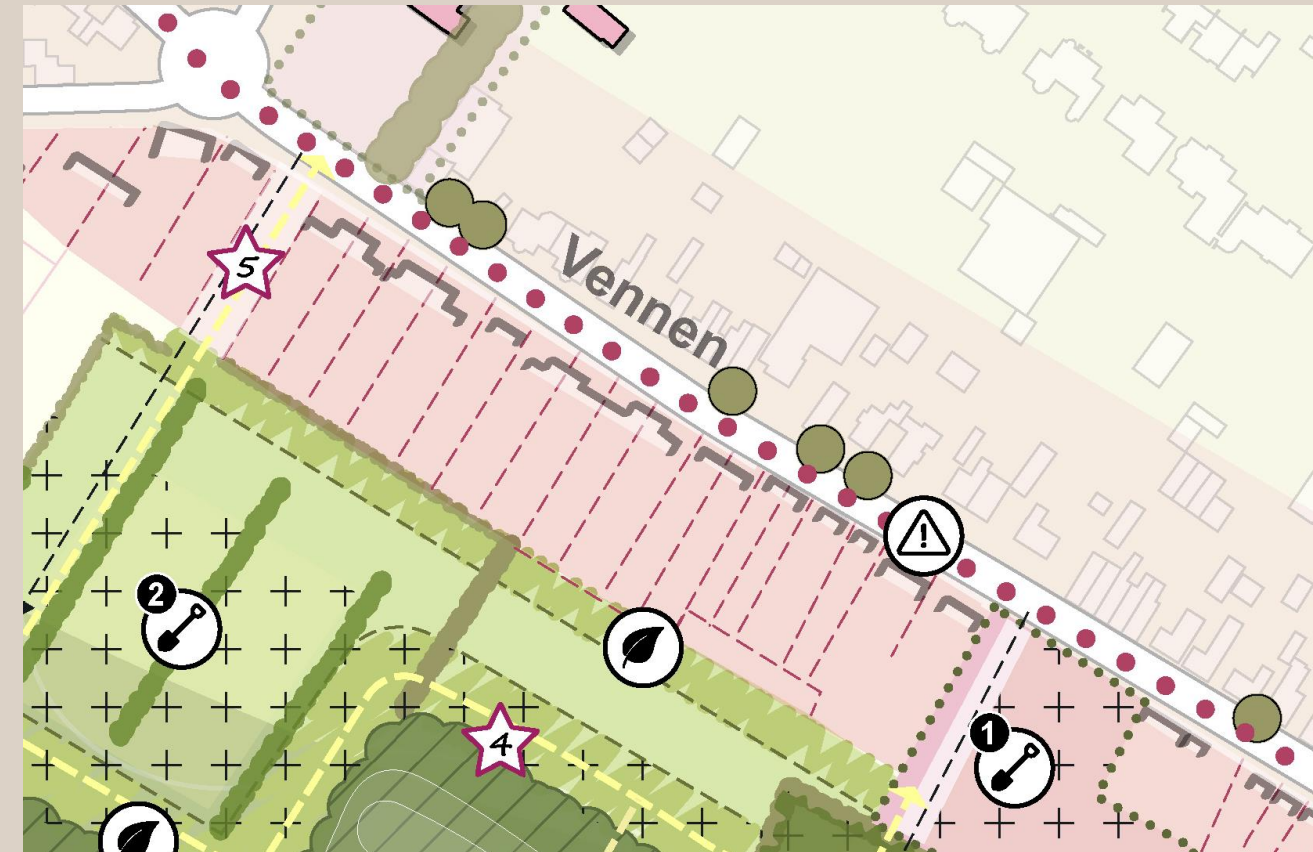
Aan het lint staan ook een aantal **historische gebouwen**, zoals de boerderij De Vennen nr. 1 en het pand met nummer 2. Vanuit deze locatie is een **oud pad** te herkennen vanuit het lint naar het bos op de dekzandrug. Deze oude verbindingen, die ook fungeren als zichtlijn vanuit het lint naar het achterliggende gebied zijn waardevol voor de beleving.

- **Bebouwing aan het lint**
- **Deken Batenburgstraat**
- **Strokenverkaveling**

Lintstructuur

Bebouwing aan het lint

- Daar waar een gebouw niet meer toekomstbestendig is vanwege de slechte staat ontstaat er ruimte voor **bouwontwikkelingen**. Belangrijk is dat de nieuwbouw zich hecht binnen de kenmerken van het lint, afgestemd in uitstraling, oriëntatie, bouwvorm, massa en positie.
- **Langgevelvolumes** aan het lint die qua inhoud voldoende ruimte bieden voor meerdere wooneenheden kunnen worden **gesplitst**.
- Wanneer een (agrarische) **bedrijfsfunctie komt te vervallen**, of meerdere gebouwen tegelijkertijd worden gesaneerd, biedt dit mogelijkheden voor een grotere transformatie. Qua stedenbouwkundige opzet dient dit opgezet te worden als een agrarische bebouwingstypologie, vergelijkbaar als Vennen nummer 1.
- Een **doorzicht of pad naar het achterland is wenselijk**, zeker wanneer dit in het verleden ook aanwezig is geweest, maar ondertussen verdicht is geraakt door woningbouw. Ook het maken van nieuwe zichtrelaties tussen lint en achtergelegen land is belangrijk. Binnen een ontwikkeling is het daarom gewenst om woningbouw te combineren met het (terug) brengen van een pad of doorzicht.

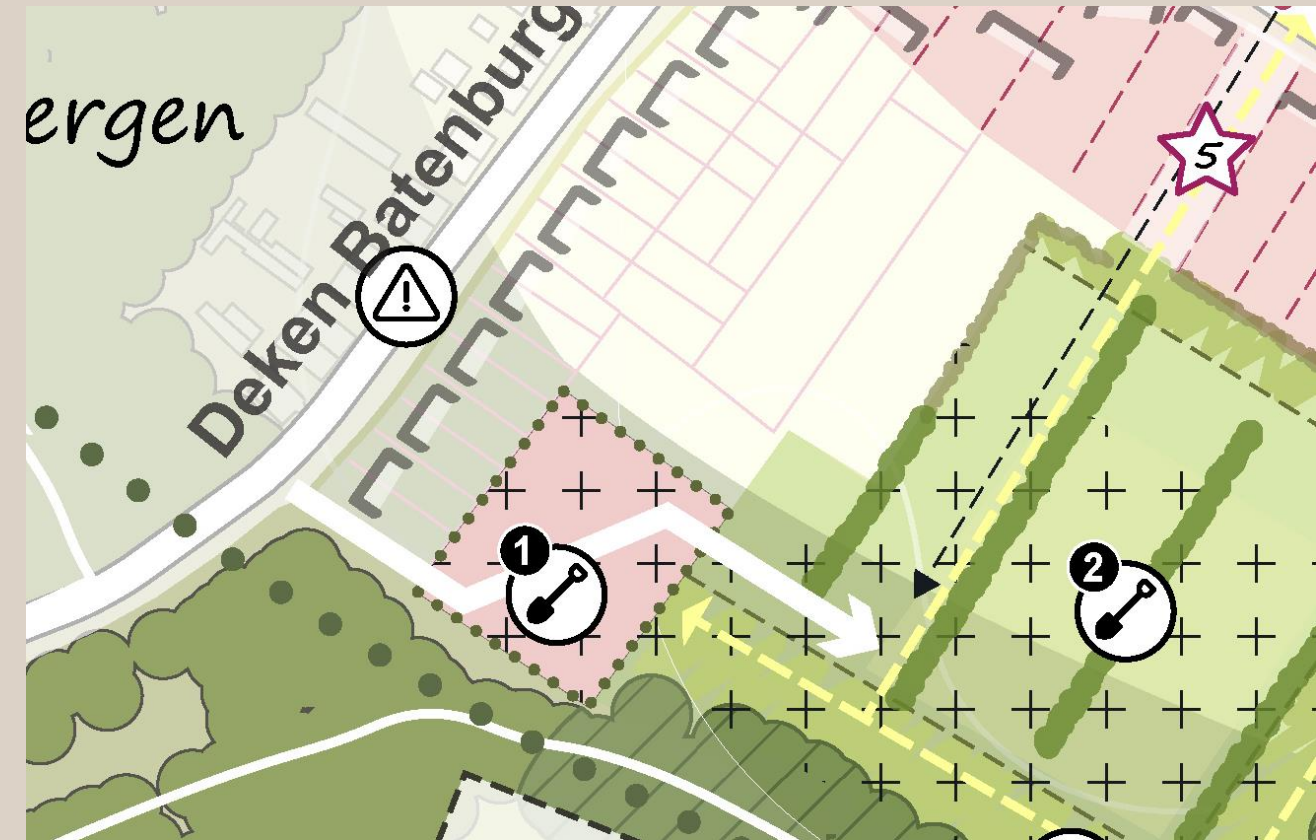


Lintstructuur

Deken Batenburgstraat

Tussen het historisch lint de Vennen en het bosgebied liepen in het verleden meerdere dwarsverbindingen. De Deken Batenburg is een van deze verbinding die later verdicht is geraakt met bebouwing. Typierend is de invulling van paardenweiden en moestuinen met de nog aanwezige historische strokenverkaveling.

- De straat vraagt om een **herinrichting** waarin de verkeersveiligheid wordt verbeterd. De focus ligt op de verbinding voor fietsers en voetgangers.
- Een **transformatie van de bedrijfslocatie** achter de woningen 4 t/m 12 biedt kansen voor het maken van een verbinding met de achterliggende weiden.
- Daarnaast heeft het verwijderen van de bedrijfslocatie een positieve bijdrage aan een kwalitatieve afrondingen van de achterzijden richting de **achtergelegen weiden**. Binnen deze locatie is een (kleinschalige) (woning)bouwontwikkeling voorstelbaar.

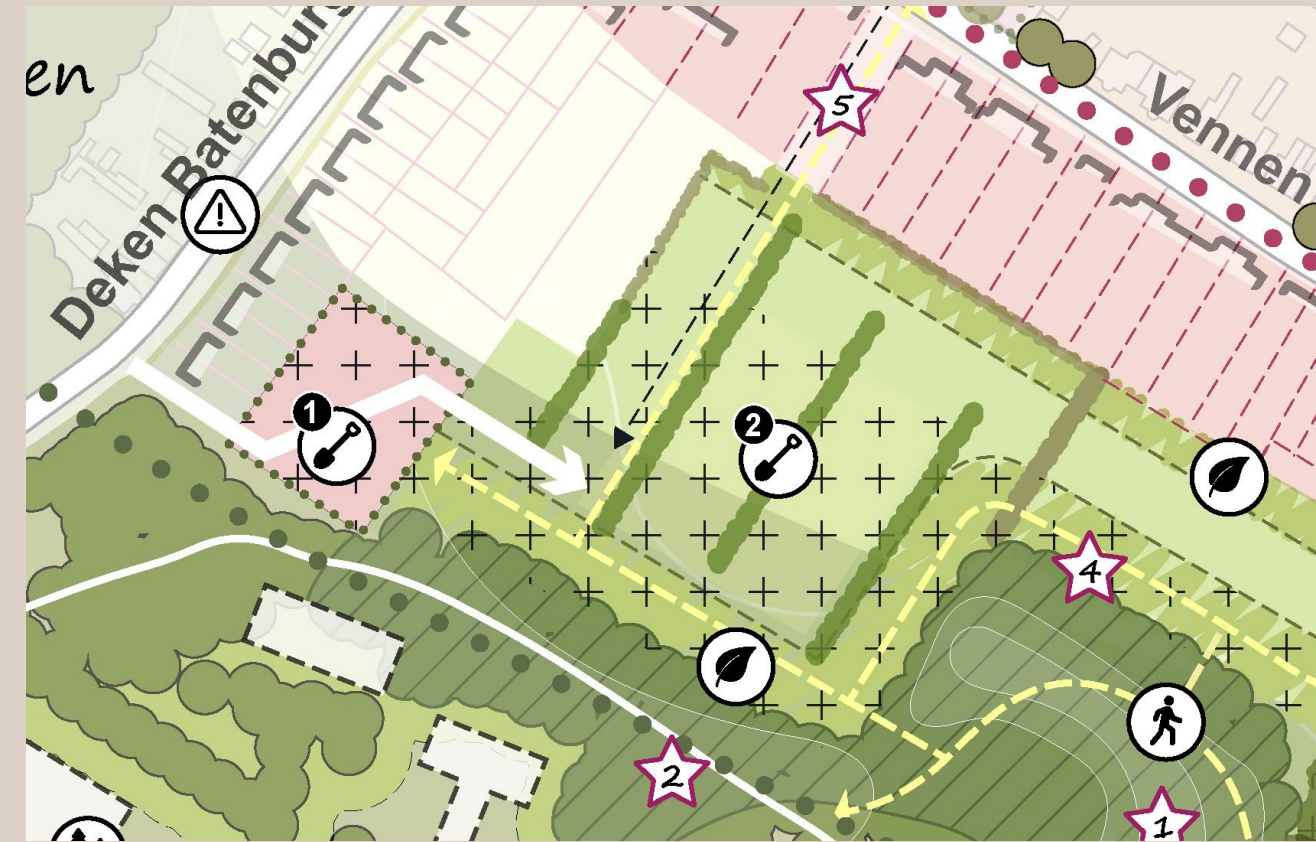


Lintstructuur

Strokenverkaveling

Vanuit het lint liggen er **smalle kavels tussen de erven en het bos**. Van oudsher waren deze voorzien van **opgaande beplanting langs de randen**, wat de kleinschaligheid van het gebied benadrukte en zorgde voor biodiversiteit. Deze randbeplanting is in de loop der jaren verruïlt voor hekwerken die de weiden omringen. Ruimtelijk bieden de kavels **openheid vanuit het lint**. Hierin zijn deze zeer waardevol voor de beleving van het achterland en het houden van lucht tussen de lintbebouwing.

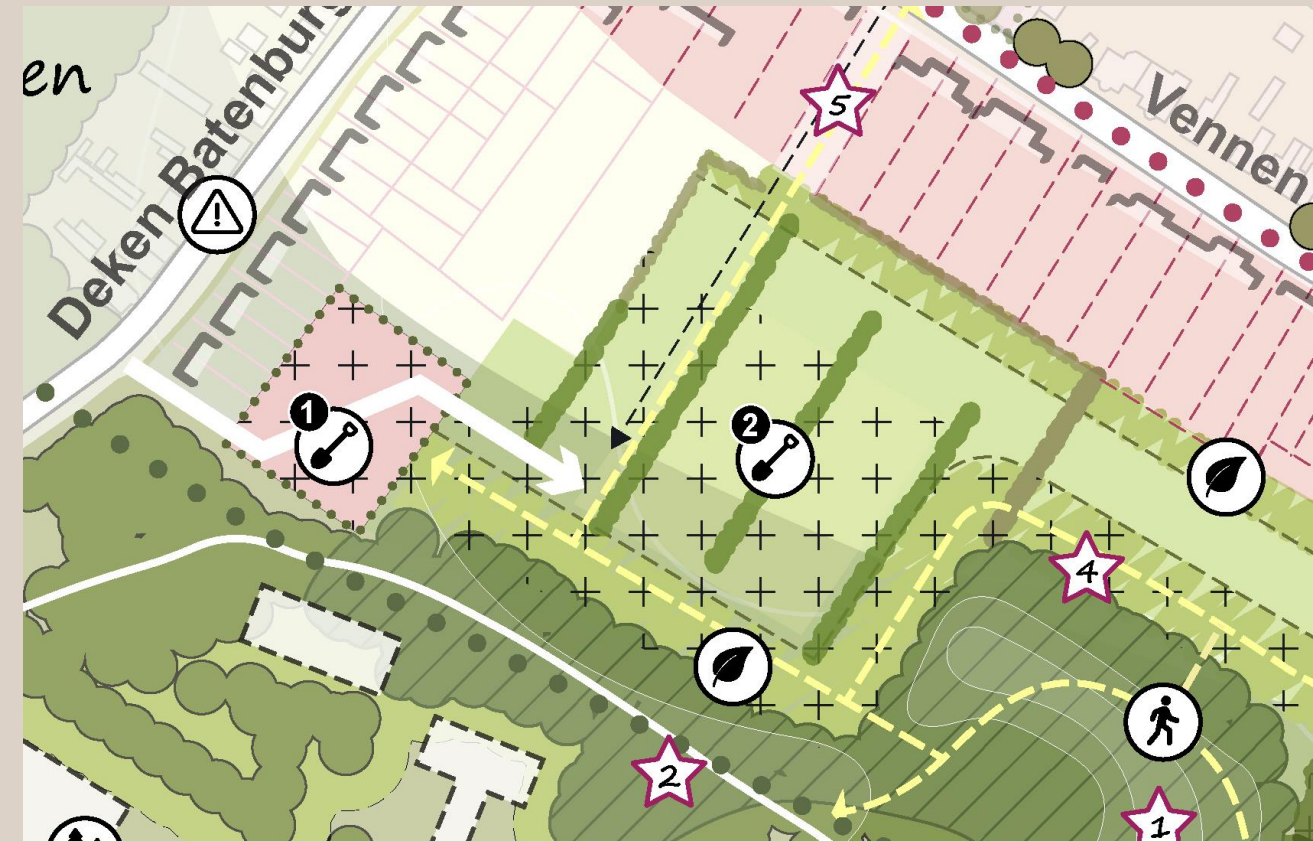
- Om de ecologische potentie te benutten is hier behoefte aan **meer beplanting**. Dit draagt bij aan het versterken van de kleinschaligheid, biodiversiteit en een goede overgang naar het oude bos.
- We zien het als een grote kans om de percelen in te zetten voor landschapsontwikkeling, waarbij de **afronding van de bosrand** en het benadrukken van de strokenverkaveling belangrijke dragers zijn. Het gebied leent zich voor het versterken van de recreatieve beleving van de oude strokenverkaveling. Een pad als verbindende elementen tussen het lint en het bosgebied is hier wenselijk.



Lintstructuur

Strokenverkaveling

- Binnen dit landschap is nieuwe kleinschalige woningbouw voorstelbaar, waarbij een zorgvuldige afstemming nodig is tussen landschap, cultuurhistorie, ecologie en stedenbouw.
- In deze zones moet gedacht worden aan ontwikkeling voor groen met evt. recreatieve paden.



Pauze!

Legenda

-  Toevoegen recreatieve paden/struipaden
-  Doortrekken bomenlaan
-  Aanplant bos
-  Herinrichting straatprofiel
-  Groen bufferzone
-  Ecologische verbinding
-  Boskamers
-  Kleinschalige (woning)bouwontwikkeling voorstelbaar binnen bebouwingslint
-  Kleinschalige (woning)bouwontwikkeling voorstelbaar binnen nieuwe locaties in samenhang met natuurontwikkeling
-  Ontwikkelgebied natuur of (kleinschalige) (woning)bouwontwikkeling
-  Recreatieve route
-  Doorzicht
-  afwijkende bebouwingscluster in lint
-  Bijzonderheden
 1. Historische stuifduinen
 2. Oude bomen
 3. Parkbomen
 4. Hoogteverschil met stuifduinen
 5. Doorzicht vanaf lint
 6. Historische bouwwerken



Afsluiting

Het in beeld brengen van de gebiedswaarden is de eerste stap in het opstellen van een gebiedsvisie Achter de Vennen. Er wordt in deze fase nog niets besloten.

In stap twee van de gebiedsvisie wordt verder antwoord gegeven op de vraag waar in de toekomst woningbouw in het gebied ingepast kan worden.

Het uiteindelijke resultaat zal een beknopte visie voor het gebied zijn waarbij ingegaan is op de twee vragen:

- *Waar in het gebied liggen de bestaande en meest potentiële (landschappelijke) waarden die behouden dienen te blijven en/of versterkt kunnen worden?*
- *Waar kan woningbouw in het gebied ingepast worden?*

Mogelijke ontwikkelingen in het gebied kunnen aan de hand van de gebiedsvisie vervolgens verder vorm krijgen.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
020 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
0411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
077 373 06 01

bro.nl

