

Uitgangspuntennotitie Geffense Plas

Versie: 4 april 2022

Inleiding

De Geffense Plas is een voormalige zandafgraving, gelegen ten zuidoosten van de stad Oss. De plas en de aanliggende stranden hebben een (dag-)recreatieve bestemming. Het wordt al jaren geëxploiteerd als recreatieve plas; tegen een lage betaling kunnen gasten ter plaatse zwemmen, recreëren en gebruik maken van de aanwezige voorzieningen. De locatie wordt omringd door groen, overwegend bosrijk gebied. Hierdoor biedt de locatie een unieke combinatie van waterrecreatie in een groene omgeving.



Door de ligging van het gebied in het uitloopgebied van Oss, is het een aantrekkelijke locatie voor bewoners van het stedelijk gebied Oss om te zwemmen, wandelen en fietsen. De korte afstand tot het stedelijk gebied en de goede bereikbaarheid per fiets en auto, maken de locatie geschikt voor intensiever recreatief gebruik. Als onderdeel van de 'Groene Long', die Herpen met Geffen verbindt via de zuidelijke geleidingszone langs Oss, is de Geffense Plas in potentie een regionale, recreatieve poort tot dit gebied. Dit biedt mogelijkheden om de recreatieve druk op de 'Groene Long' te spreiden. In de gebiedsvisie 'Vitaal Buitengebied' is de Geffense Plas ook als zodanig opgenomen.

De uitstraling van de plas en de omgeving heeft geleden onder een gebrek aan onderhoud en investeringen. Overal staan hekken. Er is geen duidelijke entree en functies en mogelijkheden zijn onduidelijk. Het gebrek aan kwaliteit in de openbare ruimte hangt ook samen met het gebrek aan veiligheidsgevoel in de omgeving rond de plas. De aanwezige voorzieningen op het terrein van de Geffense Plas voldoen niet aan de eisen. Hetzelfde geldt voor de voorzieningen die de reddingsbrigade nodig heeft. Ook de horeca is niet van voldoende kwaliteit om te voldoen aan de standaarden van passanten. Het is niet uitnodigend voor wandelaars en fietsers om de horeca bij de Geffense Plas als rustpunt in de route op te nemen. Het plan van de nieuwe exploitant moet erop gericht zijn om deze problemen aan te pakken.

De gemeente is eigenaar van de Geffense plas en de omgeving. Op 16 december 2021 stemde de raad in met beëindiging van de erfpachtovereenkomst met de toenmalige exploitant. Met ingang

van 1 februari 2022 heeft de gemeente haar handen weer vrij, en kunnen we een nieuwe exploitant zoeken. Dit geeft ons de mogelijkheid om het gebied in te vullen naar onze huidige wensen.

Ambitienota

Deze uitgangspuntennotitie geeft ons handvaten om een Ambitienota te maken.

In de Ambitienota bepalen wij de koers voor het gebied. Zo kunnen we gericht zoeken naar een exploitant die het beste past bij deze koers. De Ambitienota geeft de toekomstige exploitant de kaders waarbinnen hij/zij de plannen kan ontwikkelen.

Het gehele proces, waarin we hebben beschreven hoe we een nieuwe exploitant gaan vinden, is terug te lezen in het Plan van Aanpak Geffense Plas.

Hieronder een overzicht van de uitgangspunten die we als handvaten voor de Ambitienota gaan gebruiken.

Beleid

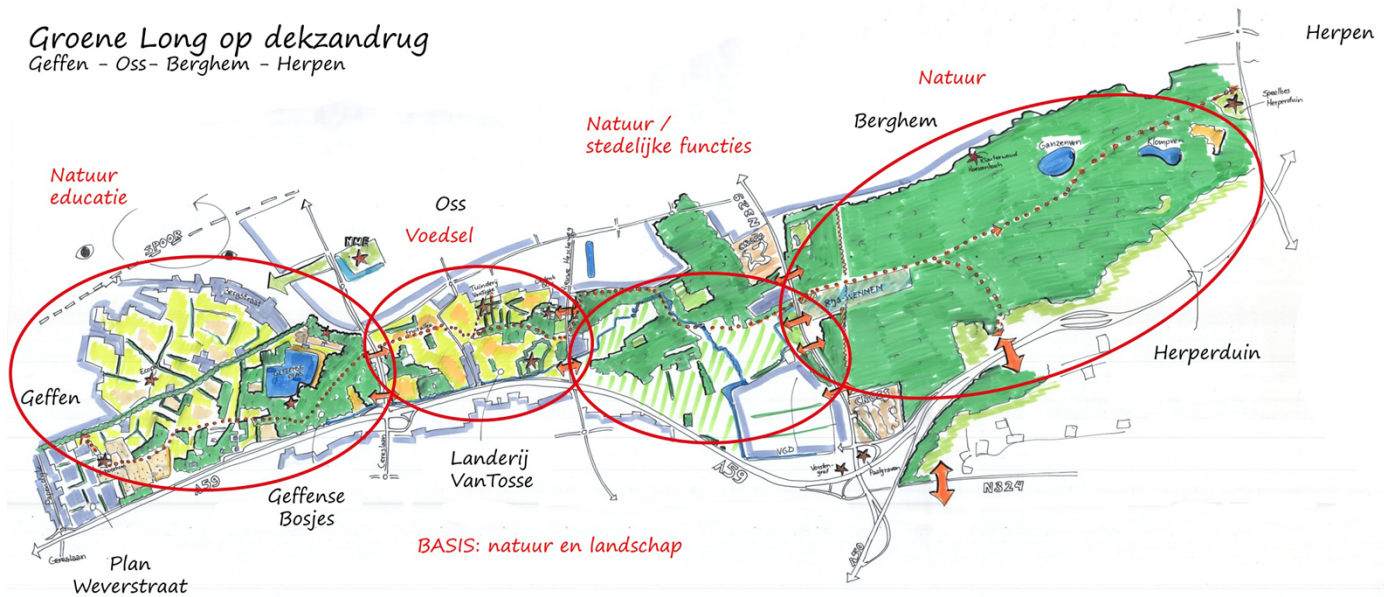
Hieronder een overzicht van beleid dat van toepassing is op de Geffense Plas en dat we als uitgangspunt gebruiken:

1. *Routekaart Groen, Blauw & Natuur*
2. *Gebiedsvisie vitaal buitengebied*
3. *Visie Geffen-Oss*
4. *Visie Recreatie en Toerisme 'Verbinden en Vertellen' (2020-2023)*
5. *Huidig bestemmingsplan: Buitengebied Oss 2020*
6. *Evenementenbeleid*

Geffense Plas in 'Groene Long'

De Geffense Plas is samen met de Geffense Bosjes onderdeel van de routekaart Groen, Blauw en natuur (GBN) uit 2017. En bevindt zich in de 'groene long' . De 'Groene long' bevindt zich ten zuiden van Oss. En loopt van Herperduin tot en met het Arboretum in Geffen. De 'Groene long' is een aantrekkelijk kleinschalig landschap met een afwisseling van bos, heide terreintjes, kleinschalig agrarisch landschap met landschapselementen en (historische) bebouwing.

Groene Long op dekzandrug Geffen - Oss - Berghem - Herpen



Scenario met Natuur, Educatie en Recreatie

In 2017 hebben gemeente en belanghebbenden (omwonenden en gebruikers van de Geffense Plas) middels co-creatie sessies een drietal scenario's (1. natuur en educatie, 2. evenementen en 3. recreatie) gemaakt voor de Geffense Plas. Twee daarvan (1. Natuur en educatie, en 3. Recreatie) vertoonden zoveel overlap, dat hier 1 scenario van is gemaakt, te weten: Natuur, Educatie en Recreatie (ter info is verslag van 7 juli 2017 bijgevoegd).

Begin 2022 is met omwonenden, wijkraad Ruwaard en dorpsraad Geffen het locatieprofiel Geffense Plas gemaakt. Dit locatieprofiel is voorlopig en op 8 maart 2022 vastgesteld door het college. Het scenario Evenementen past niet in het recent vastgestelde voorlopige locatieprofiel. Daarmee blijft het samengestelde scenario met Natuur, Educatie en Recreatie over.

We zien een Geffense Plas voor ons waar Natuur en Recreatie samenkomen. Aangevuld met Educatie. Waarbij natuurontwikkeling en natuurbeleving zich vooral in het zuidelijk deel van de Geffense Plas bevinden. En intensievere recreatie vooral in het noordelijk deel.

Natuur

De Geffense Pas en de Geffense Bosjes, gelegen in 'de Groene Long', kunnen een belangrijke verbinding tussen de Maashorst en het Arboretum Geffen vormen.

Door de Geffense Plas en de Geffense Bosjes beter aan te laten sluiten op het bestaande natuurnetwerk, ontstaan kansen voor verdere natuurontwikkeling en -beleving (In de visie vitaal buitengebied is hierover onder andere opgenomen: *"..Vanuit bestaande voorzieningen zoals de*

*Naaldhof, sportpark Nieuw Zevenbergen en de **Geffense Plas** gaan we inzetten op het maken van toegangen tot het dekzandgebied, waardoor er meer bronpunten ontstaan.”)*

De Geffense plas is hier ooit gegraven om zand te winnen. De plas ligt nu in een bosrijk gedeelte van de zandrug met gemeentelijke bossen rondom. De recreatieve functie van de plas sluit prima aan bij het aanliggende gebied.

Natuurwaarden van de plas en zijn directe omgeving zijn gekoppeld aan het water (watervogels, vis) en aan het omliggende bos (zoogdieren, vogels, vleermuizen, insecten). Door de diepte van de plas komen de meeste natuurwaarden aan de randen voor. Moerasachtige overgangszones tussen bos en water ontbreken grotendeels en zouden een meerwaarde betekenen. Echter door afkalving en de diepte van de plas ontstaat dit hier niet vanzelf.

Opdracht nieuwe exploitant

De Geffense Plas en de Geffense bosjes hebben in 'de Groene long' een bijzondere plaats. Ze vormen een verbinding tussen de Maashorst en het Arboreteum. Het biedt een combinatie van groen, met water en zandstranden. Dit willen we behouden. Daarom moet het water en de zandstranden schoon gehouden worden. Bij voorkeur op een zo natuurlijk mogelijke manier. Het aangrenzende bos, met zijn gevarieerde planten en dierenwereld moet behouden blijven. Mogelijk kan er meer natuur terug gebracht worden. De natuur is de kracht van de Geffense Plas. De natuur geeft de Geffense Plas zijn fijne uitstraling. De gemeente Oss ziet graag dat daar veel mensen van kunnen genieten.

Educatie

Naast de verbinding met natuur, kan ook een educatieve verbinding worden gemaakt met verschillende omliggende instanties of gebieden. Zo kan de bezoeker via informatieborden van informatie worden voorzien over bijvoorbeeld het Arboretum of de Maashorst.

Educatie kan daarnaast een belangrijke rol spelen in de ontmoetingsfunctie van de Geffense Plas. Door een verbinding te leggen met bijvoorbeeld het NME of de basisscholen in de omgeving kan de locatie dienen als leeromgeving voor jong en oud. In combinatie met een goede horecavoorziening kan de Geffense Plas uitgroeien tot een ontmoetingsplek. Het realiseren van een 'leslokaal' binnen of buiten de bebouwing behoort dan ook tot de mogelijkheden.

Opdracht nieuwe exploitant

De toevoeging van educatie, zien wij als een kans om de exploitatie van de Geffense Plas, een extra dimensie te geven, te versterken.

Recreatie

Om natuur en recreatie in het dekzandgebied op een goede manier te combineren zetten we in de gebiedsvisie Buitengebied in op het spreiden van recreatiedruk. Dit doen we door het totale dekzandgebied als één recreatiegebied te beschouwen. De Geffense Plas ligt in dit gebied in een groene omgeving met zwemplas, een strand en ligweide. In het strandpaviljoen zit een horecagelegenheid. De Geffense Plas biedt plek aan verschillende verenigingen. Nabij de plas zit een duikvereniging, een ruitervereniging en een fietscrossclub. Om de plas heen lopen diverse wandelroutes over het Brabantse wandelroutenetwerk. Deze routes verbinden ook de omgeving met de plas. Vanaf de parkeerplaats loopt een route het bos in speciaal ingericht voor kinderen (Heksjeroute). Het water en het omliggende bosgebied bieden mogelijkheden om meer vormen van recreatie mogelijk te maken, dan op dit moment gebeurt.

Het dekzandgebied is een belangrijk recreatiegebied. Vooral in en om Herperduin en bij de Geffense Plas. We zien voor de Geffense Plas een functie als regionale recreatieve poort (bron Gebiedsvisie Buitengebied). In onze visie op recreatie en toerisme 'Verbinden en Vertellen' zetten we in op het versterken van ons toeristisch recreatieve product. We geven ruimte aan kleinschalige initiatieven en benoemen enkele initiatieven waar grootschaligere ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Geffense Plas is in dit kader benoemd in de visie.

Opdracht nieuwe exploitant

Naast het ontwikkelen van intensieve recreatie bij de Geffense Plas, is ook het behouden en waar mogelijk versterken van extensieve recreatie belangrijk (zoning). De nieuwe exploitant krijgt als opdracht mee om in de ontwikkelingen, het groene karakter te behouden. Dat zorgt voor de sfeer en de beleving van de plas. We verwachten daarnaast van de exploitant dat deze de huidige gebruikers van de plas (zoals de duikvereniging, de fietscrossclub, de reddingsbrigade en de visvereniging) een goede plek geeft in het nieuwe concept.

Horeca en verblijf

De Geffense Plas is een unieke locatie in het buitengebied van Oss. De ligging tegen het stedelijk gebied, de aanwezigheid van de waterplas en de uitstraling met veel groen in de omgeving zorgen ervoor dat de potentie op de locatie groot is voor horeca. Kwalitatief hoogwaardige horeca kan zich onderscheiden van horeca in het centrum van Oss. Het biedt inwoners van Oss een alternatief qua setting en beleving. Daarnaast kan laagdrempelige horeca voorzien in de behoeften van recreanten.

Rondom horeca denken wij aan bijvoorbeeld een goed restaurant (of hotel) dat gedurende het gehele jaar in de middag en avond geopend is. De horeca is toegankelijk voor iedereen. De horeca en de daarbij horende activiteiten zijn dag en avond activiteiten. Er is geen openlucht buitenbar, die tot laat in de avond geopend is.

Opdracht nieuwe exploitant

We zien kansen voor de ontwikkeling en het toevoegen van dagrecreatie. Het kan voor de toekomstige exploitant (en daarmee voor het gehele concept) ook interessant zijn om verblijfsrecreatie toe te voegen. Dit sluiten wij op voorhand niet uit. De uitgangspunten die we hiervoor benoemen zijn bijvoorbeeld dat dit geen overlast voor omwonenden mag geven, en gesitueerd in een bepaalde zone.

Evenementen

Er zijn op dit vlak mogelijkheden voor 'festivals' en activiteiten van middelgrote omvang, gericht op de natuurlijke omgeving of de recreatieve uitstraling van de locatie. Gezien de nabijheid van de aangrenzende woonwijk kan de locatie 1 of 2 keer per jaar gebruikt worden voor een evenement met versterkte muziek. De overige evenementen zijn kleinschaliger en eindigen uiterlijk 23.00 uur.

Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig locatieprofiel vastgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd.

Opdracht aan exploitant

Gelet op de aangrenzende woonwijk en de mogelijkheid voor 'festivals' en activiteiten van middelgrote omvang, is afstemming over de uitvoering hiervan met omwonenden belangrijk. De exploitant vragen wij inzichtelijk te maken, hoe hij/zij deze afstemming uit gaat voeren.

Locatieprofiel

Op dinsdag 8 maart jl heeft het college het tijdelijke locatieprofiel aangenomen met als einddatum 30 september 2022. Eind dit jaar wordt het tijdelijke locatieprofiel geëvalueerd. Het locatieprofiel is als bijlage A, toegevoegd aan deze Uitgangspuntennotitie.

Doelgroep

De Geffense Plas ligt dichtbij woonwijk de Ruwaard, dichtbij toekomstige uitbreidingswijken 't Veld in Geffen en Oss-west. De Geffense Plas is goed bereikbaar vanaf de snelweg en vanuit verblijfsaccommodaties in de regio. Het is de enige zwemplas in de omgeving, dit maakt dat de Geffense Plas een grootschaligere hotspot is. En daarmee interessant voor eigen inwoners en bezoekers van verder weg.

In de gebiedsvisie vitaal buitengebied is hierover opgenomen: *"... In ons buitengebied zijn er in 2030 nog aantrekkelijkere mogelijkheden en voorzieningen voor recreatie en toerisme. We zijn daarmee aantrekkelijk voor eigen bewoners om erop uit te trekken en voor toeristen om ons te bezoeken.Die ruimte is er in kleinschalige voorzieningen in combinatie met grootschaligere hotspots zoals Lithse Ham, de jachthaven bij Lithoijen, **de Geffense plas**, Met name de **Geffense Plas** wordt gezien als een regionale, recreatieve poort....."*

Opdracht voor de exploitant

Het uitgangspunt voor de exploitant is dat wij de Geffense Plas zien en willen ontwikkelen als een regionale recreatieve voorziening, die ook interessant blijft voor eigen inwoners.

Toegankelijkheid

De Geffense Plas is interessant voor eigen inwoners van de gemeente Oss. De gemeente hecht veel waarde aan een zo groot mogelijke (openbare) toegankelijkheid voor eigen inwoners. Denk hierbij aan de wandelaars, mindervaliden en de gezinnen met minder financiële draagkracht.

Opdracht aan exploitant

Wij wensen daarom in de plannen van de exploitant terug te zien, hoe de exploitant tegen (openbare) toegankelijkheid aan kijkt en hoe de (openbare) toegankelijkheid uitgevoerd gaat worden.

Parkeren en verkeer

De Geffense Plas is zeer goed bereikbaar per fiets of per auto. De locatie ligt tegen de wijk Ruwaard aan, waardoor het ook als wandelgebied aantrekkelijk is voor bewoners van Oss en Geffen. Het is daarnaast een populaire wandel- en uitlaatplek voor mensen met honden. Per auto is de Geffense Plas goed bereikbaar door de nabijheid tot de afrit A59, en de ontsluiting via de Cereslaan en Heihoeksingel.

Parkeren gebeurt altijd, voor zowel de horeca als het overige deel, op het terrein van de Geffense Plas zelf. De gemeentelijke parkeernorm 2017 hanteren we hier. De Geffense Plas moet goed bereikbaar zijn, zowel per auto als per fiets. Overlast voor omwonenden moet worden voorkomen.

Opdracht aan de exploitant

Aan de exploitant vragen wij te laten zien hoe de bereikbaarheid van de Geffense Plas vorm krijgt, in de toekomst gewaarborgd wordt en hoe overlast voor omwonenden voorkomen wordt.

Duurzaamheid

Een van de speerpunten van de gemeente Oss is duurzaamheid. Bij de ontwikkeling en exploitatie van de Geffense Plas zien wij duurzaamheidsaspecten verwerkt in het ontwerp en uitvoering. Denk hierbij aan zonnepanelen op het dak (pand mogelijk energie neutraal), hergebruik bestaande bebouwing of materialen, klimtoestellen en bankjes gemaakt van duurzaam materiaal. Maar ook stimuleren van bezoek per fiets of te voet, in plaats van komst met de auto.

Opdracht aan exploitant

Wij dagen de exploitant uit, duurzaamheidsaspecten te verwerken in de plannen.

Bijlagen:

Bijlage A: locatieprofiel