

ONTWIKKELKADER VEERHAVEN OCHTEN

15 mei 2019



COLOFON

PROJECTNAAM:	Ontwikkeldkader Veerhaven Ochten
VERSIENUMMER:	C0
PROJECTMANAGER:	Frans Verboom
CONTACTGEGEVENS:	Frans Verboom T 026 3599894 Mail: f.verboom@gelderland.nl Adres: Provincie Gelderland Markt 11, 6811 CG Arnhem Postbus 9090, 6800 GX ARNHEM
OPDRACHTGEVER/ OPDRACHTMANAGER:	Danielle Verhoeven Namens de samenwerkende partijen; gemeente Neder-Betuwe, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en provincie Gelderland
OPDRACHTNEMER (PROJECTMANAGER):	Frans Verboom
OPSTELLER:	Sweco
DATUM:	15 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

1 DE ZOEKTOCHT NAAR ...	5
1.1 Private partijen met een ondernemende visie	5
1.2 Passend bij de schaal en sfeer van het gebied	5
1.3 Onderscheidend en inspelend op de behoefte in de regio	5
2 WAARDEVOLLE BETUWE	7
2.1 Landschap, natuur en cultuurhistorische waarden	7
2.2 Toeristische hotspots	9
2.3 Kansrijke doelgroepen	9
2.4 Bereikbaarheid	11
2.5 Waardevol Ochten	13
3 WAT BIEDEN WIJ ...	15
3.1 Inleiding	15
3.2 De basisinrichting (publieke spoor)	15
3.3 Private ontwikkelmogelijkheden	17
4 WAT WIJ ZOEKEN	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Kansen benutten	18
4.3 Voorwaarden	21
4.4 Wensen bij ontwikkeling	22
5 PLANOLOGISCH PROCES	24
5.1 Reikwijdte private ontwikkelmogelijkheden	24
5.2 Publieke spoor (fase 1)	24
5.3 Borging private spoor (fase 2)	24



1 DE ZOEKTOCHT NAAR ...

Aan de oever van de Waal, ten zuidwesten van de dorpskern van Ochten, bij de voormalige veerhaven wordt de komende jaren hard gewerkt om de uiterwaard aantrekkelijk en toegankelijk te maken. Provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en gemeente Neder-Betuwe (de samenwerkende partijen) hebben daarvoor de handen ineengeslagen. De uiterwaard wordt heringericht met daarin ruim baan voor recreatie en natuurontwikkeling, in combinatie met het verbeteren van de rivierveiligheid en waterkwaliteit. De herinrichting vindt plaats in samenhang met het versterken van de dijk. De overheden investeren hiermee in de basiskwaliteit van het gebied, welke een sterke basis vormt voor nieuwe private initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie.

Voor deze private initiatieven zijn de samenwerkende partijen op zoek naar private partijen die een actieve rol willen innemen bij de verdere toeristisch-recreatieve doorontwikkeling van het gebied. We nodigen private partijen uit om met plannen te komen, die aangeven hoe zij hier een invulling aan willen geven.

1.1 PRIVATE PARTIJEN MET EEN ONDERNEMENDE VISIE

We zoeken naar één of meerdere private partijen met een visie. Een visie om van de uiterwaard, met daarin een terp, een aantrekkelijke toeristische hotspot te maken met een origineel en eigen bedrijfsconcept. Om deze visie succesvol tot ontwikkeling te laten komen, sluit het concept aan bij de sfeer en het karakter van de regio en het dorp.

Samen met de private partij(en) willen wij het gebied een rol geven bij het invullen van de regionale en lokale recreatiebehoefte. Om deze ambitie te bereiken, investeren de overheden in de basisstructuur van het gebied met onder meer een toeristische overstapplaats (TOP), parkeerplaatsen, wandelpaden, terrein voor sport en spel, natuurontwikkeling en een rivierstrang.

De toevoeging van extra functies bovenop deze inrichting kan onder meer worden gezocht op het gebied van horeca, dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Dit kan door één private partij maar ook door een consortium van meerdere private partijen. Wij dagen private partijen uit om elkaar op te zoeken en samen te komen tot een sterke visie en aantrekkelijk concept.

1.2 PASSEND BIJ DE SCHAAL EN SFEER VAN HET GEBIED

De gemeente Neder-Betuwe wordt getypeerd door de laanboom- en fruitteelt, vergezichten en rivieren met haar uiterwaarden. Wij zien graag dat de private partij de verbinding zoekt met de inwoners van Ochten, de direct omwonenden, het verenigingsleven en de betrokken overheden om de ontwikkeling tot een succes te maken. Zo sluit de toekomstige recreatieve ontwikkeling aan bij de schaal en sfeer van de regio.

1.3 ONDERSCHIEDEND EN INSPELEND OP DE BEHOEFTE IN DE REGIO

Van de toekomstige ontwikkeling verwachten wij dat deze een aanvulling vormt op het bestaande aanbod in de regio. Er zijn in de regio al enkele sterke recreatieve voorzieningen te vinden. Voor dit gebied bij Ochten, langs de Waal, zoeken we een vernieuwende ontwikkeling die een eigen identiteit kent, maar wel past bij de omgeving.



2 WAARDEVOLLE BETUWE

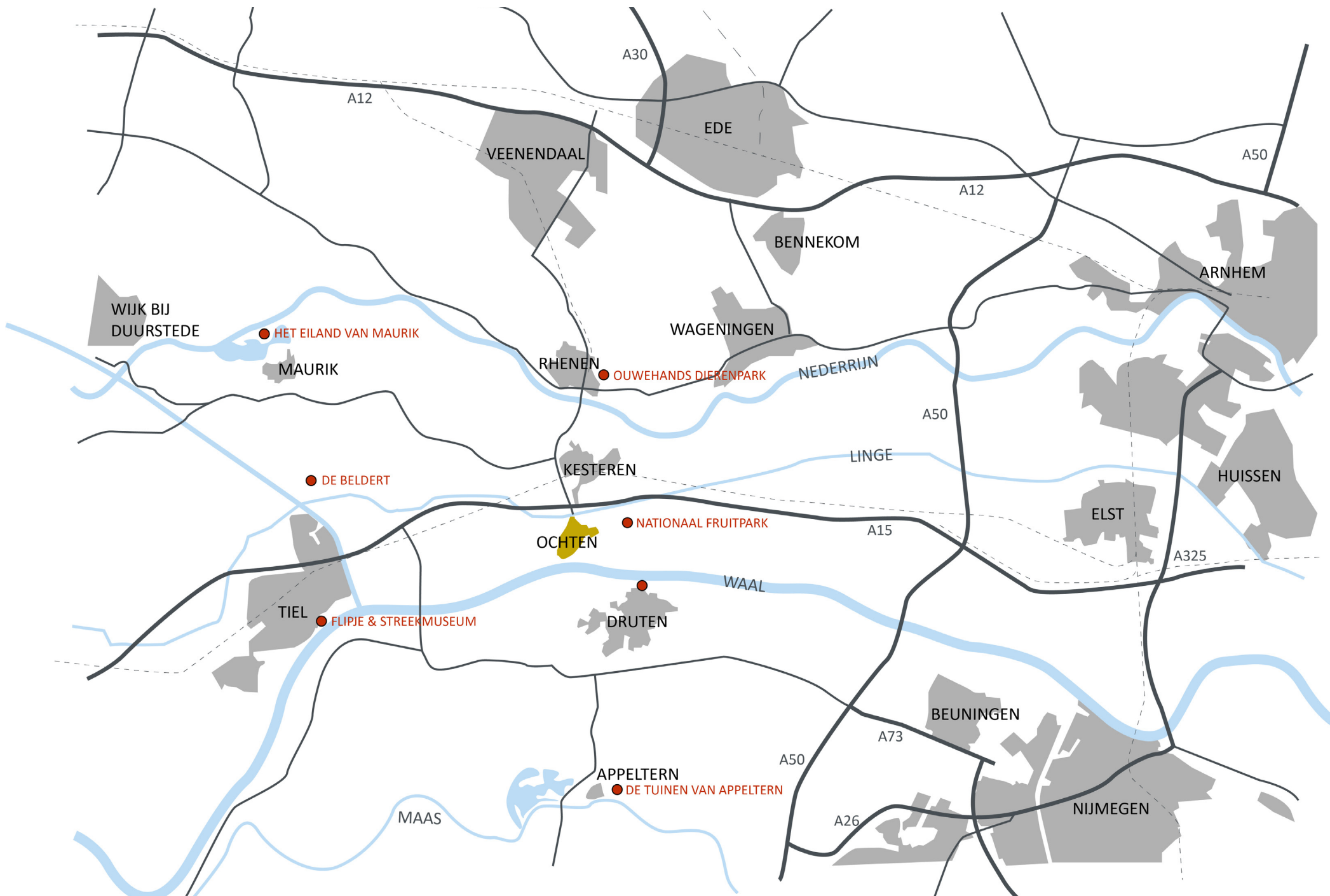
2.1 LANDSCHAP, NATUUR EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Ochten is gelegen in de Betuwe, een regio die vooral bekend is om zijn water, fruit- en laanboomteelt. Goed onderhouden fruit- en laanboomgaarden bepalen het landschap. Wanneer je door het gebied fietst of wandelt, kom je geregeld stalletjes tegen met vers fruit, jam en andere producten van eigen bodem. Het imago verkregen uit de agrarische sector vormt aanleiding voor talloze toeristische en recreatieve activiteiten en voorzieningen, zoals het Fruitcorso, Appelpop, de Bloesentocht, Flipje Museum en Nationaal Fruitpark Ochten.

De Betuwe is gelegen tussen de Waal in het zuiden en de Nederrijn en Lek in het noorden. De streek telt vele kilometers aan dijken en een verscheidenheid aan cultuurhistorische elementen, zoals de, Betuwelinie, de Mauritslinie en de 'vergeten Grebbelinie'. Deze laatste gaat in de toekomst de verbinding vormen met de Betuwelinie van De Spees in Opheusden naar het Fort aan de Waalbandijk in Ochten. De oevers van de Waal en de Nederrijn werden al vanaf de Romeinse tijd bewoond. De bewoners van het gebied tussen de twee rivieren, waar de Linge vrolijk doorheen meandert, hebben geleerd te leven met het water.

Het uitzicht vanaf de Waaldijk geeft een scherp contrast tussen het binnendijkse en buitendijkse landschap. Buitendijks is er een dynamisch schouwspel met de uitgestrekte natuurlijke uiterwaarden, met unieke natuur van een Europese schaal en met internationale uitstraling. De waterkant is hier een grote kwaliteit. De dijk biedt spectaculair zicht op de brede rivier en de grote vrachtschepen. De binnenzijde bevat een historisch cultuurlandschap op de oeverwal, waar de laanboom- en fruitteelt de ziel van het landschap vertegenwoordigt. Dit landschap heeft, ondanks schaalvergroting en moderne ontwikkeling langs grote delen van de Waal, nog talrijke oorspronkelijke karakteristieken behouden met boerderijen, woningen, tuinen en teelten op de teen van de dijk.

De uiterwaarden langs de Waal kennen een uniek landschap met hoge natuurwaarden die optimaal beleefd kunnen worden door de struinroutes te bewandelen of een fietstocht te maken. Met name de combinatie met een van de vele pontjes, zodat ook de andere kant van de rivier wordt aangedaan, is immens populair. Zo is er nabij Ochten het veer Dodewaard – Druten. Ten westen en oosten van Ochten zijn op fietsafstand respectievelijk Tiel en Nijmegen gelegen, zij behoren tot de oudste steden van Nederland.



Afbeelding Hotspots omgeving Ochten

2.2 TOERISTISCHE HOTSPOTS

De regio kent diverse toeristische hotspots, waarvan het Ouwehands Dierenpark Rhenen, het Flipje & Streekmuseum Tiel en De Tuinen van Appeltern landelijke bekendheid genieten. Ook het Nationaal Fruitpark in Ochten trekt bezoekers vanuit heel Nederland. Het recreatiegebied De Beldert en het Eiland van Maurik richten zich meer op de inwoners uit de regio. Deze hotspots liggen allemaal binnen een straal van 12 km van Ochten.

Daarnaast is de regio volop in ontwikkeling met projecten langs de Waal als onderdeel van het programma Waalweelde, zoals Fluviaal en de ontwikkeling van een toeristische trekpleister bij de Veerdam Druten. Ook vanuit het programma Gastvrije Waaldijk wordt hard gewerkt aan de versterking van de aantrekkingskracht van de Waaldijk.

De aanwezigheid van de hotspots, de Waal en aanliggende dorpen maken het een aantrekkelijk gebied voor fietsers en wandelaars. Zo zijn er diverse langere routes en wandelingen uitgezet, bijvoorbeeld de Ri4daagse langs de Waal, de struinroutes door de uiterwaarden bij Dodewaard, Tiel en Druten en het 282 km lange Grote Rivierenpad. Er zijn ook kortere wandelroutes met Ochten als vertrekpunt: Rondje Ochten (7,2 km) en Rondje Eldik (7,4 km).

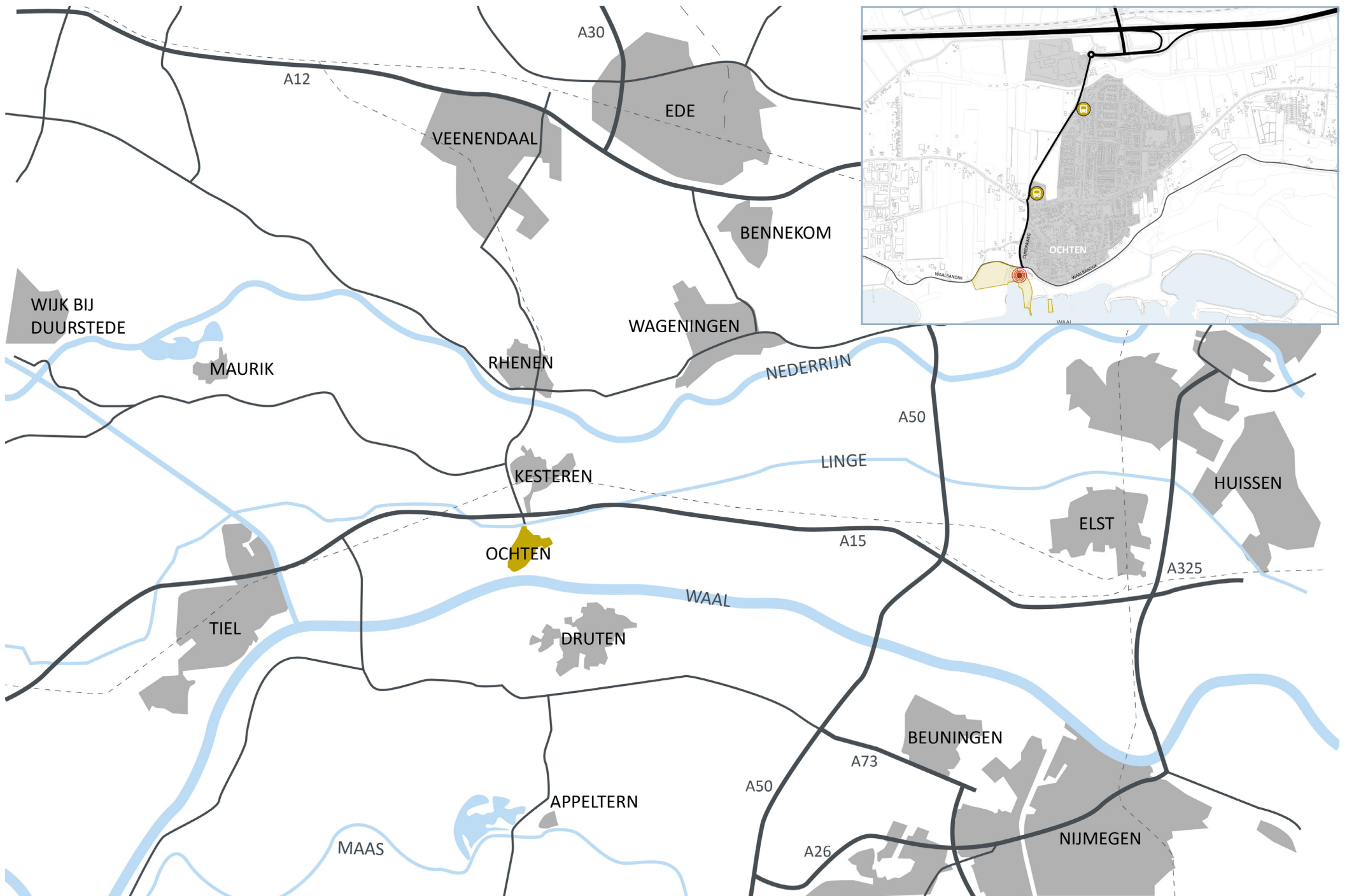
Voor fietsers is er uiteraard het fijnmazige fietsknooppuntennetwerk. Op basis daarvan zijn er in deze regio ook veel mooie routes beschikbaar, onder andere de Neder-Betuwe Fietsroute (48 km), de Fietsroute Gorinchem-Nijmegen (80 km) en de Laanboomroute Betuwe (77 km), waar een tussenstop in Ochten zo is gemaakt. Het Regionaal Bureau voor Toerisme (RBT) Rivierenland promoot het gebied actief en zorgt ervoor dat toeristen uit binnen- en buitenland het gebied weten te vinden. Via haar website stelt zij veel promotiemateriaal over fiets- en wandelroutes beschikbaar. In het kader van het programma Waalweelde worden de routemogelijkheden verder ontwikkeld onder de noemer Rondje Pontje: thematische routes die aan elkaar geschakeld kunnen worden.

2.3 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Verdere toeristische ontwikkeling van de regio is met name kansrijk als goed wordt ingespeeld op de behoefte van de recreant. Uit onderzoek van het RBT Rivierenland komt naar voren dat er een aantal doelgroepen is die zich nu al heel sterk aangetrokken voelen om te recreëren in de Betuwe: Actievelingen, Geïnteresseerden en Luxezoekers. Samen vormen zij 44% van de Nederlandse bevolking en zijn goed voor 50% van de binnenlandse vakantiegangers.

Actievelingen (20% van de regiobevolking en 26% van de vakantiegangers in de regio) gaan graag met de kinderen op vakantie in eigen land. Ze willen er op uit en zullen niet de hele vakantie op de accommodatie doorbrengen. Zij zoeken actieve vormen van recreatie om hun vakantie of dagje uit door te brengen. Zij zoeken graag het water op. Geïnteresseerden (8% van de regiobevolking en 17% van de vakantiegangers in de regio) hebben interesse in de omgeving en kiezen bewust voor een bepaalde bestemming, bijvoorbeeld vanwege het verhaal en de geschiedenis, cultuurhistorische bezienswaardigheden, de fiets- en wandelroutes of de mogelijkheden voor waterrecreatie. Zij zoeken comfortabele accommodaties die wel iets bijzonders mogen hebben, bijvoorbeeld een B&B met een uniek verhaal.

Luxezoekers (13% van de regiobevolking en 11% van de vakantiegangers in de regio) stellen hoge eisen aan comfort, inrichting en voorzieningen op een locatie. Ze ondernemen graag culturele activiteiten, zoals het bezoeken van bezienswaardige gebouwen of plaatsen. Het aanbod van Rivierenland, zoals de jachthavens, het vele water en de historische gebouwen en steden, sluit prima aan bij de wensen van deze doelgroep.



Afbeelding Bereikbaarheid Ochten

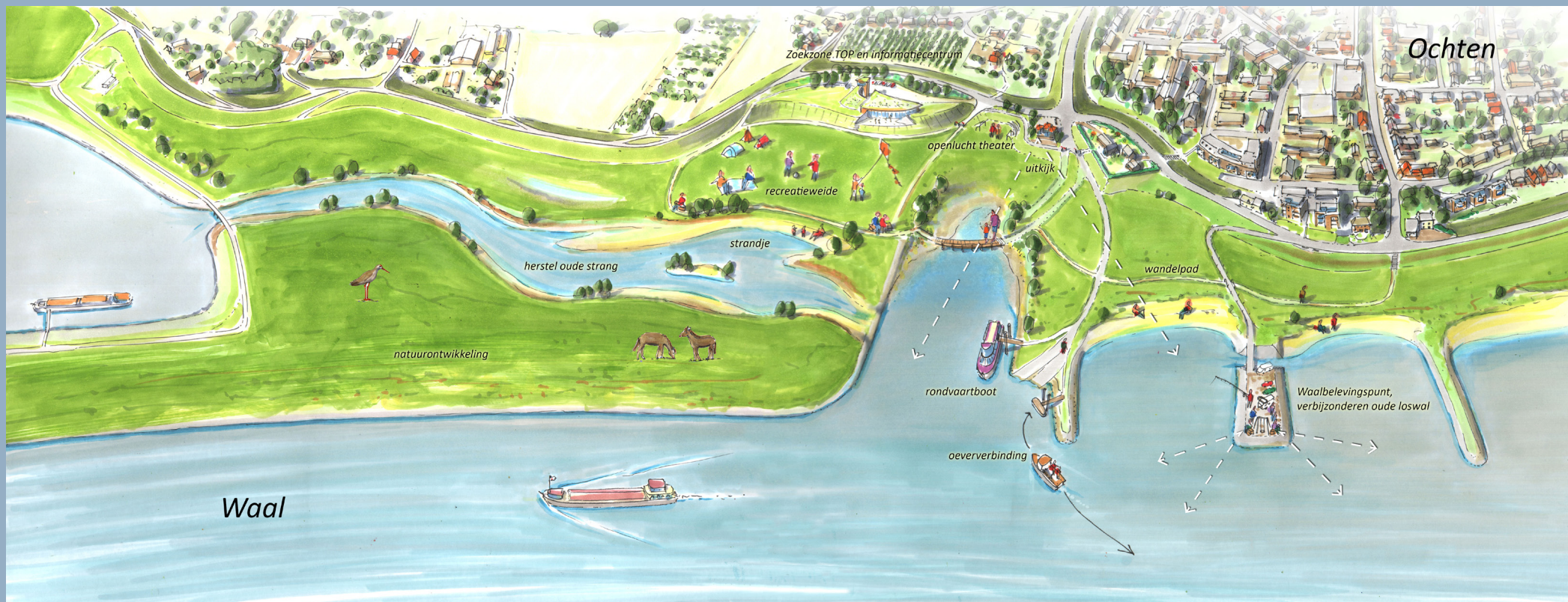
2.4 BEREIKBAARHEID

De regio is bereikbaar via de weg, het spoor en over het water. De A15 ontsluit de regio in de richting van Rotterdam en Arnhem-Nijmegen. Grote steden in de Randstad zijn op een uur rijafstand gelegen van Ochten. Via provinciale wegen is Ochten bereikbaar vanaf Rhenen en Veenendaal en het zuiden en Wageningen via de veerpont over de Nederrijn. Vroeger maakte de voormalige veerverbinding onderdeel uit van de noord-zuid verbinding.

De regio is ook ontsloten met het openbaar vervoer, zowel per trein als per bus. Ochten heeft twee bushaltes nabij de kern, waarvan Ochten-Brandweerkazerne op loopafstand is gelegen van de Veerhaven. De bus verbindt Ochten met dorpen en steden in de regio.

De regio is uitermate goed toegankelijk voor fietsers en wandelaars. De meeste wegen in het buitengebied zijn voorzien van een gescheiden fietspad. Er zijn vele veerpontjes in de regio op Nederrijn en Waal in gebruik, verder stroomopwaarts is het pontje van Dodewaard naar Druten.

De Waal leent zich in mindere mate voor pleziervaart, dit mede in verband met de beroepsvaart op deze rivier. Uiteraard is het wel mogelijk de Waal te bevaren als gebruik gemaakt wordt van deskundige (professionele) schippers, bijvoorbeeld met een water-taxi of riviercruise.



Afbeelding Impressie inrichting uiterwaarden bij Ochten

2.5 WAARDEVOL OCHTEN

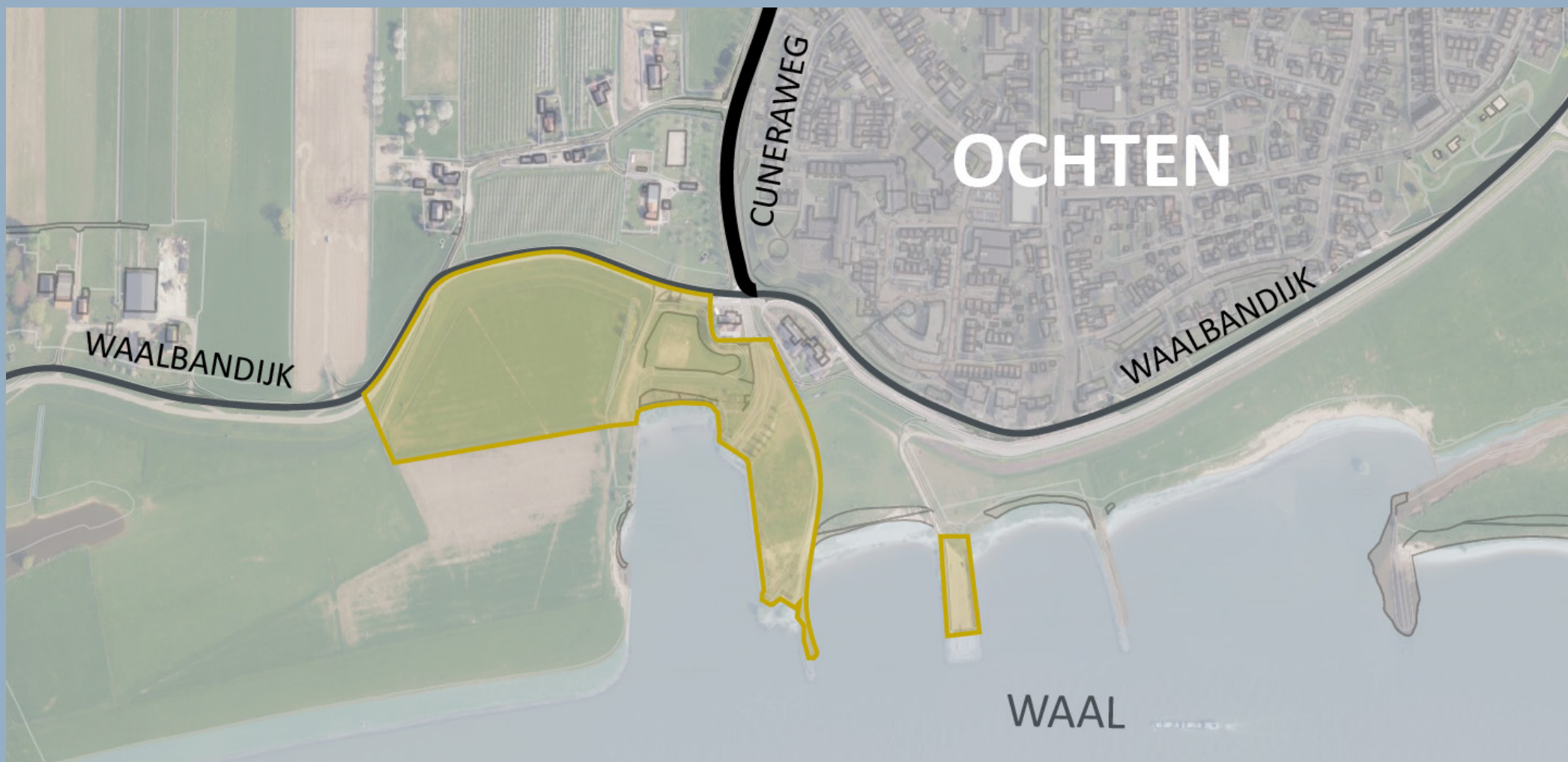
Het dorp Ochten ligt centraal in de gemeente Neder-Betuwe (24.000 inwoners) en strategisch langs de Waal. De kern kent ongeveer 4.500 inwoners en heeft een rijke geschiedenis. Ochten is sinds jaar en dag al sterk georiënteerd op de Waal, zo'n 500 jaar geleden pendelde er al een pontje tussen Ochten en Druten. Een bijzonder hoofdstuk in de relatie met de Waal werd geschreven in 1995, toen Ochten internationaal bekend werd vanwege de verplichte evacuatie van de inwoners, omdat de dijk dreigde te bezwijken. De binding met het water is over de jaren geleidelijk aan kwijt geraakt. Het dorp wil de verbinding met de Waal weer opzoeken, wat interessante perspectieven biedt voor het plangebied.

In de Tweede Wereldoorlog werd de dorpskern van Ochten vrijwel geheel vernietigd. Op de puinhopen verrees kort na 1945 een geheel nieuw dorp met huizen en gebouwen (waaronder het gemeentehuis van de voormalige gemeente Echteld) in de kenmerkende stijl van de wederopbouw.

De belangrijkste ontsluitingsroute van de kern van Ochten, komende vanaf de A15 is de Cuneraweg richting de Waalbandijk. De Cuneraweg zorgt ervoor dat het meeste verkeer rond de kern wordt geleid, direct in de richting van de Waalbandijk. Vanaf de Waalbandijk zijn zichtlijnen aanwezig naar het waardevolle uiterwaardenlandschap en buitengebied.

De dijk langs de Waal kent momenteel twee horecagelegenheden (Eetcafé De Veerstoep en Restaurant Waalzicht), zij versterken de recreatieve mogelijkheden van Ochten. Opvallend aan Ochten is het vele openbaar groen, wat de kern een vriendelijke uitstraling geeft. Direct aan de dijk ligt waardevol openbaar groen wat een meerwaarde is voor een verdere ontwikkeling van dit gebied.

Mede doordat Ochten de hoofdkern is geweest van de voormalige gemeente Echteld is het voorzieningenniveau redelijk tot goed. De winkels zijn hoofdzakelijk gesitueerd in de oude dorpskern. Om het niveau van de winkelveorzieningen op peil te houden of te verbeteren, vindt een winkelconcentratie plaats. Dit versterkt het karakter van het centrum. Er zijn ten opzichte van andere dorpen in de omgeving veel winkelveorzieningen die variëren van speciaalzaken tot supermarkten. In Ochten zijn plannen in voorbereiding voor de bouw van een nieuw dorpshuis. Ochten heeft een uitgebreid aanbod aan aanvullende voorzieningen, zoals kerken, scholen en medische voorzieningen. In Ochten en regio wonen relatief veel mensen die belang hechten aan christelijke waarden en normen. Er is een sterk verenigingsleven met jaarlijks terugkerende evenementen zoals het Beachtoernooi aan de oever van de Waal in juli en de Rivierexpeditie (ook bekend als de Ri4daagse).



Afbeelding Zoekgebied voor private initiatieven

3 WAT BIEDEN WIJ ...

3.1 INLEIDING

De ontwikkeling van Veerhaven Ochten geschiedt langs twee sporen die elkaar deels kunnen overlappen. In het eerste spoor werken publieke partijen aan een gastvrije basisinrichting van de uiterwaard. In het tweede spoor kunnen private partijen hierop voortborduren met private initiatieven. Dit spoor heeft betrekking op het omkaderde gebied van ongeveer 6 ha (zie afbeelding). Hiervoor zijn we nu op zoek naar private partijen.

De wens is om in het publieke spoor gelijk op te trekken met de dijkverbetering. Het planologisch proces is hierop nu afgestemd. Bij voorkeuren nemen we, als ondersteuning voor private partijen, hierin direct de particuliere initiatieven mee. In hoofdstuk 5 lichten wij toe hoe wij het planologisch proces willen doorlopen.

3.2 DE BASISINRICHTING (PUBLIEKE SPOOR)

De samenwerkende publieke partijen realiseren en financieren de basisinrichting. De uiterwaard wordt ingrijpend heringericht met veel aandacht voor natuurontwikkeling en recreatie. De volgende nieuwe recreatievoorzieningen worden gerealiseerd:

- terp met basisinrichting met nutsvoorziening en een Toeristisch Overstap Plaats
- een parkeervoorziening voor in principe maximaal 100 parkeerplaatsen
- een uitkijkpunt
- (half-)verharde fiets- en wandelpaden door het gebied
- aanleg strang
- baggeren haven

Ook de bestaande recreatievelden worden opgewaardeerd, waarbij het grasspeelveld minimaal zo groot wordt als het bestaande speelveld en voorzien van twee kleine voetbaldoelen. Dit veld wordt geschikt gemaakt voor mede- en dubbelgebruik, bijvoorbeeld als schaatsbaantje tijdens de koude wintermaanden. Het beachvolleybalveld krijgt een toplaag van zand en wordt voorzien van een volleybalnet. Mede door de realisatie van een natuurlijke tribune aan de rand van de velden kunnen deze velden ook prima voor andere doeleinden gebruikt worden, zoals theater, muziek of een openluchtkerkdienst. Het beheer en onderhoud van deze inrichting en voorzieningen neemt de overheid voor haar rekening.

De exacte invulling van het publieke spoor is nog onderwerp van planvorming. Ter indicatie van de reikwijdte van de invulling zijn vier varianten opgesteld (zie kader variantenstudie op de volgende pagina). Zij geven de bandbreedte aan van de bouwstenen waarmee rekening moet worden gehouden. Dit wil nadrukkelijk niet zeggen dat dit vier ontwerpvarianten zijn, waarvan er één gekozen gaat worden. Het uiteindelijke ontwerp kan heel goed een combinatie van de vier varianten zijn.

Wanneer beide ontwikkelingen niet gelijktijdig kunnen worden geborgd zal in het PIP van het publieke spoor (fase 1) ontwikkelruimte worden opgenomen voor het private deel (fase 2). De ruimte die hiervoor beschikbaar is, is afgeleid van de randvoorwaarden en wensen uit dit ontwikkelkader en uitkomsten van de MER.

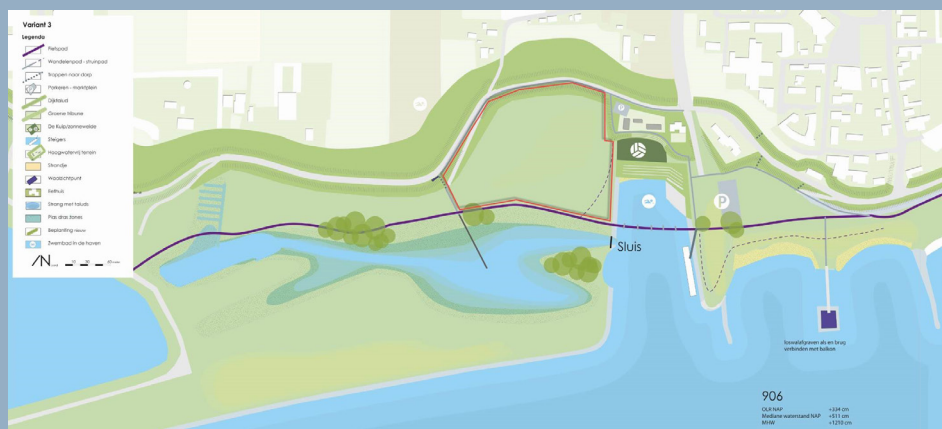
VARIANTENSTUDIE



Variant 1



Variant 2



Variant 3



Variant 4

3.3 PRIVATE ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN

De realisatie van de terp en de inrichting van de uiterwaard door de publieke partijen bieden kansen voor de ontwikkeling van verschillende recreatievormen door private partijen. De terp krijgt een oppervlakte van minimaal 1400 m², exclusief talud en ontsluiting. Alleen op dit terrein is het mogelijk permanente bebouwing te realiseren. De bouwka- vel wordt bouwrijp opgeleverd, inclusief nutsaansluitingen. Voor de terp zijn twee logische locaties: naast het bestaande eethuis of meer naar het westen gelegen. Hier komt in het najaar van 2019 meer duidelijkheid over

Ook de uiterwaard (circa 6 ha) buiten de terp kan worden benut voor een private recreatieve ontwikkeling. Hier mag echter geen permanente bebouwing plaatsvinden, in verband met de kans op hoogwater in de wintermaanden en de doorstroming van de Waal. Daarbij geldt dat, om de natuurwaarden van het gebied niet in het gedrang te laten komen, alleen de zone ten noorden van de aan te leggen rivierstrang beschikbaar wordt gesteld voor private recreatieve ontwikkeling. Ook de voormalige veerstoep en haven kunnen in de planvorming van de private partij worden opgenomen.

Het is aan de private partij(en) om een duidelijke en alomvattende visie te presenteren voor een goed concept aansluitend aan het karakter van deze locatie. Drie elementen die vorm moeten krijgen binnen het concept zijn de overdracht van informatie over gebied en regio, dagrecreatie en een visie op horeca. Verblijfsrecreatie en het exploiteren van een vaarverbinding mogen onderdeel uitmaken van het concept. In het volgende hoofdstuk lichten we deze functies toe.

Bij het te ontwikkelen concept is het van belang dat de private ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de recreatieve en landschappelijke invulling door publieke partijen. Private delen mogen op natuurlijke wijze gescheiden worden van het publieke domein. Maar het grootste deel van de uiterwaard moet wel publiek toegankelijk blijven, waarbij de mogelijkheid blijft bestaan de uiterwaard te doorkruisen. Wij hechten sterk aan een gastvrije inrichting voor ook de niet-betalende bezoeker en zien graag dat de private partij het aanbod aan openbare recreatiemogelijkheden verder vergroot.

PLANPROCES PUBLIEKE SPOOR

In het publieke spoor worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg van een strang en maaiveldverlaging die voldoet aan de KRW-voorwaarden (Kader Richtlijn Water);
- Realisatie van een terp de dijk als onderdeel van de dijkversterkingsopgave Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP);
- Uitbaggeren en herstellen van de havenoevers;
- Recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering (TOP, parkeerplaatsen, wandel- en fietspaden, voorzieningen voor sport en spel).

Als eerste stap in het planologische proces voor Veerhaven Ochten wordt door het bevoegd gezag een kennisgeving van de start van de procedure voor het opstellen van de milieueffectrapportage (MER) voorzien.

De Notie Reikwijdte en Detail (NRD) Veerhaven Ochten is op het onderdeel voor het publieke spoor al gereed (minimale ambitie) en wordt aangevuld met aspecten van het private spoor, de private doorontwikkeling en wensen een randvoorwaarden hiervan. Nadat de NRD is aangevuld, wordt deze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tevens worden de verschillende bestuursorganen en de Commissie m.e.r. hierbij betrokken. Na de zienswijzen procedure zal de NRD vastgesteld worden.

Daarna zal een MER worden opgesteld tegelijkertijd met het opstellen van een (ontwerp) provinciaal inpassingsplan (PIP). Onderdeel hiervan betreft tevens het uitvoeren van alle noodzakelijke onderzoeken. Het ontwerp PIP wordt tegelijkertijd met het ontwerpbesluit m.e.r. gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tevens wordt het plan wederom aan de Commissie m.e.r. voorgelegd. Zij geeft advies of over de kwaliteit van het opgestelde MER. Hierbij wordt getoetst of het MER voldoende informatie biedt om het PIP vast te kunnen stellen door het bevoegd gezag. Waar mogelijk worden eventuele vergunningen mee gecoördineerd.

Tijdens bovengenoemd proces wordt tevens gemonitord of dit plan goed aansluit op het Projectplan Waterwet vanwege de raakvlakken met het dijkversterkingsproject. Idealiter wordt tijdens bovengenoemd proces een private partij gevonden om nader vorm te kunnen geven aan private initiatieven, die ook meegenomen kunnen worden in de planvorming en planologische procedure.

4 WAT WIJ ZOEKEN

4.1 INLEIDING

De ligging langs de Waal, het dynamische karakter van de uiterwaarde en de nabijheid van het dorpscentrum vragen om een private partij die een duidelijke visie heeft en ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde kan leveren. De gewenste ontwikkeling is gericht op het versterken van het gebied tot een knooppunt van recreatie en toerisme passend bij het robuuste systeem van de Waal. Het concept van de private partij voorziet in een aantrekkelijk plan voor de recreatieve ontwikkeling van de terp en de uiterwaarde op gebouwd en onbebouwd niveau.

Met de private ontwikkeling beogen wij meer bezoek naar Veerhaven Ochten te genereren. Deze toeristisch-recreatieve invulling kan breed worden ingestoken. Op een zestal gebieden geven wij aan welke kansen wij zien en wat wij voor ogen hebben bij de concretisering daarvan. Dit doen wij op informatievoorziening, dagrecreatie, horeca, verblijfsrecreatie, oeververbinding en overige functies.

In een aansluitende paragraaf is het overzicht opgenomen van voorwaarden die gelden voor de private ontwikkeling. Aansluitend wordt ingegaan op de regionale spin-off die wordt beoogd en wensen die de wij hebben ten aanzien van een aantal belangrijke aandachtspunten bij de private gebiedsontwikkeling.

4.2 KANSSEN BENUTTEN

4.2.1 Informatievoorziening

Er zijn verschillende verhalen te vertellen over deze locatie, zo is er het riviersysteem en de waterhuishoudkundige werken in het algemeen en de meanderende Waal in het bijzonder, het hoogwater van 1995 (toen Ochten internationaal bekend werd vanwege de verplichte evacuatie van de inwoners, omdat de dijk dreigde te bezwijken), de cultuurhistorie van de historische verdedigingslinies, de bloeiende fruit- en laanboomteelt en de natuurwaarden van de uiterwaarden. Om toerisme in het gebied te versterken en de kwaliteiten van het gebied te etaleren, is informatieoverdracht belangrijk.

De samenwerkende partijen zien graag dat de private partij aangeeft hoe deze de openbare informatievoorziening integreert in het te realiseren concept. De verschijningsvorm is daarbij vrij. Het is de wens van de overheden dat in het concept een vrij toegankelijk informatiecentrum is opgenomen, bijvoorbeeld in combinatie met horeca.

4.2.2 Dagrecreatie

De locatie leent zich goed voor de ontwikkeling van dagrecreatie. Dagrecreatie kan ook bij uitstek van betekenis zijn voor de inwoners van het dorp Ochten. Met name dagrecreatie waar buitenactiviteiten een belangrijk onderdeel van het concept vormen, worden als passend beschouwd.

De samenwerkende partijen willen dat de private partij aangeeft hoe deze, in aanvulling op de door publieke partijen gerealiseerde voorzieningen, extra openbaar toegankelijk dagrecreatieve voorzieningen realiseert. De wijze waarop en mate waarin de private partij daar invulling aan geeft, is vrij.

Voorzieningen die tegen betaling toegankelijk zijn, moeten passen bij de schaal van het gebied en het karakter van het landschap en de gastvrijheid naar andere recreanten niet verstoren. Hekken en afscheidingen in het gebied willen wij zo veel als mogelijk voorkomen. De private partij wordt gevraagd te komen met een visie op de vormen van dagrecreatie die een meerwaarde kunnen bieden voor het dorp, de bezoeker en de belevingswaarde van het gebied en de versterking van de lokale en regionale economie. Grootschalige indoor dagrecreatieve voorzieningen die geen relatie hebben met het buitengebied worden als niet passend gezien.

4.2.3 Horeca

Het is gangbaar dat horeca onderdeel uitmaakt van een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat horeca in meer of mindere mate een onderdeel vormt van het concept. Direct grenzend aan het plangebied is nu een horecavoorziening aanwezig.

De samenwerkende partijen verwachten dat de private partij een visie formuleert op hoe eventuele nieuwe horeca zich verhoudt tot deze bestaande horeca. Nieuwe horeca mag het bestaande aanbod uitbreiden maar niet direct beconcurreren. Vragen die daarbij beantwoord dienen te worden, zijn: In hoeverre is sprake van concurrerend of complementair aanbod? In hoeverre is samenwerking met cq. integratie van de bestaande horecavoorziening mogelijk?

Indien een horecavoorziening wordt gerealiseerd in een permanent gebouw, dan dient dit plaats te vinden op de terp. Mobiele of anderszins tijdelijke vormen van horeca kunnen ook op andere terreindelen in de uiterwaarden zijn gesitueerd. Het is mogelijk een seizoensgebonden onverhard terras te realiseren in de uiterwaarde.

4.2.4 Verblijfsrecreatie

Dagrecreatie, horeca en verblijfsrecreatie kunnen elkaar onderling versterken. Verblijfsrecreatie kan extra verdien capaciteit genereren. Maar ook is het mogelijk dat verblijfsrecreatie als zelfstandige (hoofd)voorziening functioneert.

De samenwerkende partijen bieden de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie, Dat mag ook de drager zijn van het concept.

Samenwerkende partijen zien graag op welke wijze de verblijfsrecreatie en gastvrijheid voor dagrecreanten samengaat in het concept. Wij vinden het in het bijzonder belangrijk dat de Ochtenaar zich welkom blijft voelen in het gebied, ondanks de eventuele aanwezigheid van enkele verblijfseenheden.

Verblijfsrecreatie is zowel mogelijk op de terp als in de uiterwaarden en de haven. Hierbij geldt dat als dit in de uiterwaarden is gesitueerd, daar geen permanente bebouwing voor mag worden geplaatst. Ter illustratie kan worden gedacht aan (geclusterde) mobiele eenheden, bijvoorbeeld glamping, camperplekken, trekkershutten-plus of botel. Kleinschalige concepten met vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie die inspelen op de specifieke gebiedskwaliteiten worden als meest waardevol en passend gezien.

4.2.5 Vaarverbinding

Een van de kwaliteiten van het gebied is de ligging aan de Waal. Dit versterkt de belevingswaarde van het gebied en biedt tevens de mogelijkheid om via het water nieuwe doelgroepen te bedienen. Met vervoer over water kan hierop worden ingespeeld, denk daarbij aan watertaxi, rivercruise, pendelboten. Voorheen was er bij de veerstoep een veerverbinding die de enige noord-zuid verbinding vormde over de Waal tussen Gorinchem en Nijmegen.

Het is de wens van de samenwerkende partijen dat de locatie onderdeel uit maakt van een (regionale) vaarverbinding die aanvullend is op de twee bestaande verbindingen bij Druten en Tiel. Daarbij wordt niet direct gedacht aan een nieuwe veerpontverbinding naar de andere kant van de Waal. De nieuwe vaarverbinding kan Ochten via het water verbinden met de andere (deels te ontwikkelen) toeristische trekpleisters langs de Waal. Wij bieden de mogelijkheid aan de private partij om de vaarverbinding (eventueel in de toekomst) te kunnen gaan uitbaten. De veerstoep of de haven kunnen hiervoor worden ingezet.

4.2.6 Overige functies

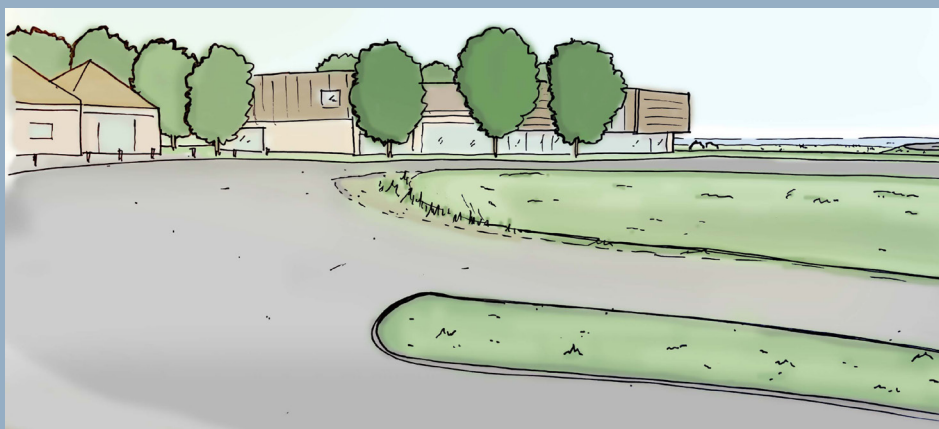
Steeds vaker wordt in de leisuresector toeristische en recreatieve functies verweven met niet-recreatieve voorzieningen, denk bijvoorbeeld aan dienstverlening (bv. buitenschoolse opvang), wellness, welzijn en zorgfaciliteiten.

De samenwerkende partijen bieden de mogelijkheid voor andere functies dan de hiervoor omschreven vijf functies, mits zij een logische samenhang vertonen met en passend zijn in het concept en ondergeschikt zijn aan de recreatieve bedrijfsvoering. Daarbij is de verwachting dat deze functies goed samengaan met de gastvrijheid van het gebied voor recreanten. De overige functies kunnen zowel landen op de terp als in de uiterwaarden.

KADER RICHTLIJNEN ONTWERP EN VISUALISATIE BEBOUWING

Het plangebied is gelegen net buiten de dorpskern Ochten. Het vormt de overgang van het dorp naar het uitgestrekte landschap met uitzicht op de Waal. Ook komt de belangrijke verbindingsweg Cuneraweg hierop uit op. Nabij het plangebied staan een verzorgingstehuis, twee grotere woonboerderijen en een eethuis. Het is vanwege de nabije bebouwing, het uitgestrekte landschap en de locatie aan de belangrijke verbindingsweg dat een groter bouwvolume hier niet misplaatst is. Belangrijk hierbij is dat dit bouwwerk refereert aan de omliggende bebouwing. Als de bebouwing in één groter gebouw wordt uitgevoerd, is een samenhang wenselijk met de bestaande bebouwing. Bij twee separate gebouwen refereert de bebouwing aan de boerderijen langs de Waalbandijk. Welke verspreid en los van elkaar staan. Hierbij is dan ook het uitgangspunt dat twee kleinere bouwvolumes verspreid aan de dijk staan.

Onderstaande visualisaties geven een illustratie hoe de bebouwing in het plangebied ingepast kan worden. Zij zijn nadrukkelijk geen eerste schets of ontwerp van de toekomstige bebouwing.



Visualisatie illustratie en referentiebeelden mogelijke bebouwing

4.3 VOORWAARDEN

In voorgaande is aangegeven welke mogelijkheden de samenwerkende partijen zien bij de private ontwikkeling. Hier geven wij een overzicht van de voorwaarden waaraan de private ontwikkeling cq. private partijen moet voldoen.

- De private partij voegt kwaliteit toe aan openbare dagrecreatieve voorzieningen.
- De private partij geeft aan hoe informatievoorziening over het gebied en de regio onderdeel uitmaakt van het concept.
- De private partij formuleert, indien horeca onderdeel vormt van het concept, een visie op hoe nieuwe horeca zich verhoudt tot de bestaande horeca naast de projectlocatie. Nieuwe horeca mag het bestaande aanbod uitbreiden maar niet direct concurreren.
- Indien de private partij verblijfsrecreatie wil realiseren, dan zijn de aard en schaal passend voor het gebied.
- De ontwikkeling versterkt de recreatieve en landschappelijke invulling zoals deze door de publieke partijen wordt aangelegd, zowel qua gebruik als beleving. De door kruisbaarheid van het gebied wordt ten alle tijden gegarandeerd.
- De toe te voegen functies passen bij de sfeer van het gebied.
- De private partij geeft aan hoe de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van zonering van functies, natuurlijke inrichting en afscheiding, multifunctioneel gebruik van terrein.
- Het totale gebied blijft voor het overgrote gedeelte openbaar en gratis toegankelijk en gastvrij voor extensieve recreatie en natuurbeleving. Indien noodzakelijk voor de exploitatie van de ontwikkeling mag maximaal 1 hectare (zijnde circa 25 procent van het areaal ten noorden van de rivierstrang) verminderd openbaar toegankelijk zijn of aan de openbaarheid worden onttrokken.
- De zone ten zuiden van de rivierstrang wordt niet ingericht met (al dan niet tijdelijke) private recreatievoorzieningen.
- Uitgangspunt voor de maximale totale bebouwing is 700 m² en een inhoud van 2.500 m³, passend binnen het kader voor beeldkwaliteit. De bebouwing vindt plaats op de terp.
- Permanente bebouwing buiten de terp is niet toegestaan.
- Het open karakter van de uiterwaarden en de zichtlijnen vanaf de dijk over de Waal blijven behouden en worden versterkt. Bij het ontwerp van de bebouwing wordt hiermee rekening gehouden (zie kader voor richtlijnen ontwerp en visualisatie van mogelijke bebouwing).
- De private partij mag evenementen organiseren, daarvoor dient zij een ontheffing aan te vragen bij de gemeente Neder-Betuwe. Organisatie van de huidige jaarlijks terugkerende evenementen moet ongehinderd mogelijk blijven, dit betreft het Volleybaltoernooi en de Rivierexpeditie. Zwaar geluid belastende evenementen worden als niet passend beschouwd.
- Parkeren ten behoeve van de private voorzieningen vindt plaats in het plangebied. Van de 100 nieuwe parkeerplaatsen kunnen er maximaal 70 worden benut ten behoeve van nieuwe private voorzieningen. Indien meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan voorziet de private partij hierin. Er mag geen sprake zijn van betaald parkeren.
- De functies wonen, retail, bedrijventerrein en kantoren zijn in dit gebied niet toegestaan.
- Bij de ontwikkeling worden de omwonenden en huidige gebruikers zoveel mogelijk betrokken. De private partij geeft in zijn visie aan op welke wijze zij hieraan invulling geeft.
- Realisatie en exploitatie geschiedt op basis van eigen rekening en risico. De private partij is aantoonbaar kredietwaardig.

4.4 WENSEN BIJ ONTWIKKELING

Er bestaat vanuit de samenwerkende partijen een wens om bij ruimtelijke ontwikkelingen in te zetten op circulaire economie, duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en welzijn en gezondheid. Daarnaast vinden de samenwerkende partijen het voor de Veerhaven Ochten belangrijk dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking en vitaliteit van de regio. Dit zijn geen harde voorwaarden, maar zij vormen wel onderdeel van de beoordeling. Het meenemen van deze elementen in de visie en concept wordt als zeer positief beoordeeld en kan de keuze voor een private partij in positieve zin beïnvloeden.

1. Circulaire economie

Het komt er bij circulaire economie op neer dat producten en materialen hergebruikt worden en grondstoffen hun waarde behouden. De private partij kan er voor kiezen om op eigen terrein zoveel mogelijk te streven naar een gesloten keten en zelfvoorzienendheid. Er zijn voor de private partij kansen om te innoveren, minder grondstoffen te gebruiken en minder afval te creëren. Het is belangrijk om als private partij creatief tegen zijn visie aan te kijken en aandacht te besteden aan een aantal tools die circulariteit in het gebied aanjagen:

- Materiaalbesparing;
- Waardebehoud;
- Aanpasbaar, beheersbaar en herbruikbaar;
- Duurzame materialen;
- Meervoudig ruimtegebruik.

2. Duurzaamheid

Duurzaamheid is op zichzelf een containerbegrip waar onder andere klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit een toevoeging of nadere uitwerking van zijn. De samenwerkende partijen leggen de basis voor duurzaamheid in de ontwikkeling van het gebied. Dit wordt al eerder beschreven als de basiskwaliteit van de publieke fase. Een nadere invulling wordt door de private partij gedaan. In het algemene kader focust zich dat op onder meer op de biodiversiteit, maar ook de CO₂-reductie. Deze reductie kan bereikt worden door te gaan voor een energieneutrale ontwikkeling, waarbij het opwekken en gebruiken van energie met elkaar in balans is. CO₂ is hierbij de indicator, waarbij er gestreefd wordt naar een CO₂ van nul of zo dicht mogelijk bij nul.

3. Klimaatadaptatie

Er wordt van de private partij verwacht dat er aandacht wordt besteed aan hoe te anticiperen op de verwachte effecten van klimaatverandering, waaronder hitte, droogte, wateroverlast, waterveiligheid en waterkwaliteit. Het is aan de private partij om te zorgen dat het water dat het op het eigen perceel valt afvoert naar de strang of tijdelijk wordt vastgehouden en uiteindelijk in de bodem infiltreert. Het is dus belangrijk dat er voldoende onverhard oppervlak aanwezig is op het private terrein van de private partij. De private partij zorgt er ook voor dat er voldoende groen aanwezig is om hittestress tijdens warme zomers te voorkomen en om water tijdelijk te bufferen. Daarnaast moet de ontwikkeling bestand zijn tegen extreem weer en goed beschermd tegen hoogwater uit de Waal. De private partij kan ten behoeve van klimaatadaptatie aan de volgende maatregelen denken:

- Waterdaken om regenwater op te slaan;
- Groene daken tegen hittestress en voor de opslag van water;
- Helofytenfilters om de waterkwaliteit te kunnen garanderen;
- Gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen;
- Parkeerplaatsen met groen;
- Groene gevels en koele daken tegen hittestress.

4. Energietransitie

Om volledig circulair te zijn, fossiele brandstoffen af te bouwen en over te stappen op volledig duurzame energie wordt de private partij gevraagd in zijn visie na te denken over energiebesparing, duurzame vormen van energie en energieopslag en -transport. Om de energievoorziening echt te verduurzamen, moet de elektriciteit op lokaal niveau worden opgewekt met behulp van hernieuwbare bronnen. De opwekking van elektriciteit met behulp van zonnepanelen is een van de bewezen technieken om de toekomstige energiebehoefte duurzaam in te vullen. De private partij kan er voor kiezen om zonnepanelen op het dak van een nieuw te bouwen gebouw te leggen en energiebesparende maatregelen op gebouwniveau te treffen en energiebewust te bouwen. Voorbeelden hiervan zijn het voorzien van goede isolatie, luchtdicht bouwen, warmteterugwinning uit afvalwater, zonneboiler, bodemwarmte, drieboudig glas en gebruik van daglicht.

5. Welzijn en gezondheid

Welzijn en gezondheid zijn in toenemende mate van belang in het omgevingsbeleid van overheden. Een goede leefomgeving wordt als een belangrijke voorwaarde voor welzijn en gezondheid gezien. Daarbij draait het om zaken als een gezond milieu, een veilige omgeving, een beweegvriendelijke inrichting en een inrichting die is gericht op ontspanning en ontmoeting. De Gelderse Gezondheidswijzer geeft handvatten hoe de private partij hier een invulling aan kan geven.

6. Regionale spin-off

Voor de samenwerkende partijen staat de ontwikkeling van de Veerhaven Ochten niet op zichzelf. Dit geldt zowel voor de publieke voorzieningen en maatregelen die wij zelf realiseren als voor de private ontwikkeling. Wij vinden het belangrijk dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de versterking en vitaliteit van de regio, zowel op het gebied van economie als leefbaarheid. Daarin onderscheiden wij drie belangrijke aspecten, die wij uitgewerkt terug willen zien in de plannen en voorstellen van private partijen.

- a. Functionele relatie Veerhaven met het dorp Ochten: bij het versterken van deze functionele relatie zien wij in ieder geval twee invalshoeken:
 - o Het aanbieden van (recreatie)voorzieningen die ook voorzien in een vraag vanuit de inwoners van Ochten;
 - o Het ruimte bieden aan maatschappelijke activiteiten en initiatieven, zoals activiteiten van scouting, scholen of verenigingen.
- b. Bijdrage aan toeristische infrastructuur: in het publieke spoor is daarvoor al een belangrijke basis gelegd. Het private initiatief bouwt daar op verder. Voorbeelden van bijdragen aan de toeristische infrastructuur kunnen zijn:
 - o Meerwaarde bieden voor bezoekers van (verblijfs)recreatiebedrijven in de omgeving;
 - o Een vernieuwend en onderscheidend aanbod van recreatievoorzieningen die nog niet in de regio aanwezig zijn of worden ontwikkeld;
 - o Participatie in regionale vervoersconcepten, bijvoorbeeld over de Waal;
 - o Invulling geven aan regionale thema's en beleavingsconcepten zoals Waalweelde, fruit en Schatkist van Neder-Betuwe (waaronder de Betuwelinie);
 - o Afstemming met de recreatieve inrichting van de direct aangrenzende uiterwaarden en dijkvakken.
- c. Spin-off naar regionale economie: dit heeft betrekking op het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen op de projectlocatie en spin-off naar de regionale vrijetijdseconomie, bijvoorbeeld verlengen van verblijfsduur of meer bezoekers trekken. Maar ook andere economische sectoren kunnen direct baat hebben bij de ontwikkeling van deze locatie.

5 PLANOLOGISCH PROCES

5.1 REIKWIJDTE PRIVATE ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN

Niet alleen voor de businesscase van de beoogde ontwikkeling, maar ook voor de aanvullende maatregelen ten aanzien van duurzaamheid, circulariteit, etc.

De reikwijdte van het publieke spoor is bekend en al benoemd in de NRD. Deze kunnen direct landen in het provinciaal inpassingsplan (PIP). Voor de reikwijdte van de beoogde ontwikkeling van het private spoor zijn in de vorige hoofdstukken de verschillende kaders benoemd waaraan de beoogde ontwikkeling van het private spoor dient te voldoen.

Het meest wenselijke scenario is dat het publieke- en private deel in één integraal ruimtelijkplan geborgd worden. Het tijdspad en beschikbare detailniveau zullen bepalend zijn of dit mogelijk is.

Wanneer beide ontwikkelingen niet gelijktijdig kunnen worden geborgd zal in het PIP van het publieke spoor (fase 1) ontwikkelruimte worden opgenomen voor het private deel (fase 2). De ruimte die hiervoor beschikbaar is, is afgeleid van de randvoorwaarden en wensen uit dit ontwikkelkader en uitkomsten van de MER.

Hoe de wensen ten aanzien van de ontwikkelrichting kunnen landen in de op te nemen wijzigingsbevoegdheid (voldoende concreet en objectief, uitvoerbaar) wordt in paragraaf 5.3 verder omschreven.

5.2 PUBLIEKE SPOOR (FASE 1)

Het ontwikkelkader levert idealiter een positieve bijdrage aan het halen van de geformuleerde overheidsdoelen. De overheidsdoelen richten zich op:

- Ambitie WaalWeelde
- KRW-opgave en de daarmee samenhangende eisen
- Hoogwatervrij terrein (de terp)
- Versterking recreatie, toerisme en natuurontwikkeling

Dit ontwikkelkader maakt fase 2 van de gebiedsontwikkeling, het private spoor, meer concreet. Het beoogde doel is kwaliteit toevoegen aan de beleefbaarheid van het totale gebied zonder daarbij af te doen aan de reeds geformuleerde overheidsdoelen zoals hierboven omschreven. Voorbeelden van toe te voegen kwaliteiten kunnen zijn:

- Een bijdrage leveren aan kwaliteit en beleefbaarheid van het Waalgebied;
- Multifunctioneel gebruik terp (afhankelijk van te kiezen locatie van dit terrein);
- Ontwikkelen TOP als onderdeel door ontwikkelen fase 1 (publieke spoor);
- Bovenregionale recreatieve mogelijkheden;
- Aansluiting op dorp Ochten (van intern gericht naar riviergericht);
- Diverse dagrecreatieve mogelijkheden haven en veerstoep.

Fase 1 wordt direct geborgd in het PIP.

5.3 BORGING PRIVATE SPOOR (FASE 2)

Ruimte bieden aan ondernemerschap. Hiermee wordt de markt uitgedaagd te participeren.

5.3.1 Inleiding

Een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen indien er voldoende aanknopingspunten zijn dat de private ontwikkeling binnen de planperiode wordt gerealiseerd en dat de beoogde ontwikkelingen/functionaliteiten financieel uitvoerbaar zullen zijn.

De borging van het private deel kan volgens twee sporen lopen:

- 1) Fase 1 en 2 lopen gelijk op en kunnen in hetzelfde PIP geborgd worden. MER is overkoepelend en eindplaatje is in geheel beoordeeld en vergunbaar.
- 2) Fase 1 en 2 lopen niet gelijk op. Ontwikkelruimte wordt wel geborgd via worstcase toetsing op basis van randvoorwaarden, wensen en MER. MER biedt basis voor borgen van uitvoerbaarheid en ruimte om binnen de kaders (bandbreedte MER) te wijzigen.

Hiervoor is een actieve marktbenadering tijdens de procedure van het PIP nodig om, ten tijde van het ontwerp-PIP (toetsmoment), de op te nemen wijzigingsbevoegdheid juridisch houdbaar te laten zijn (concreet en objectief) en, financieel, uitvoerbaar. Dit ontwikkelkader biedt een eerste aanzet voor het concreet en objectief opnemen van wijzigingsregels. Op basis van dit ontwikkelkader worden private partijen gezocht die, binnen de gestelde kaders van dit document, deze kaders nader uitwerken naar een haalbare businesscase. Tijdens de te volgen procedure kunnen dan de thans al te formuleren wijzigingsregels verder uitgewerkt worden met de betrokken private partij.

5.3.2 Wat willen we regelen in dit ontwikkelkader?

In de vorige hoofdstukken is een aantal harde randvoorwaarden benoemd naast een aantal wensen. Daarnaast speelt een gewenste kwaliteitsimpuls voor het gebied, bovenop de reeds door de publieke partijen verhoogde belevingswaarde en kwaliteit geregeld in het publieke spoor (Fase 1) van de gebiedsontwikkeling, een belangrijke rol.

De volgende onderwerpen dienen, minimaal, in de wijzigingsregels opgenomen te worden/daarin concreet gemaakt te worden:

- Bouwen op terp
- Informatievoorziening
- Dagrecreatie
- Horeca
- Verblijfsrecreatie
- Oeververbinding
- Overige functies

Voortbordurend op bovenstaande punten zijn er ruimtelijke eisen/criteria te stellen aan de private invulling. Bijvoorbeeld omvang van het gebouw, aantal verblijfseenheden, grootte en uitstraling horeca, wijze van invulling dagrecreatie. Naast deze ruimtelijke eisen zijn er ook kwaliteitseisen te formuleren die een relatie kennen met die ruimtelijke eisen en dan vooral de bandbreedte van alle voorzieningen.