

zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied de Vesting / bastion 1

ruimtelijke onderbouwing



28 oktober 2003

Gemeente Geertruidenberg

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers bv

Inhoud:

1. **Inleiding**
2. **Gebiedsprofiel**
 - 2.1. De positie van de locatie in Geertruidenberg
 - 2.2. Beschrijving van de locatie
 - 2.3. Beschrijving van aanwezige waarden
 - 2.4. Beschrijving van aanwezige beperkende factoren
 - 2.5. Vigerend bestemmingsplan
3. **Projectprofiel**
 - 3.1. De context waarin het project wordt ontwikkeld
 - 3.1.1. Het project Dongeburgh (Stedenbouwkundig vlekkenplan, Beeldkwaliteitsplan)
 - 3.1.2. Pilot "Bouwen binnen strakke contouren"
 - 3.2. Beschrijving van het plan
 - 3.2.1. Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit
 - 3.2.2. Relatie met de omgeving
 - 3.2.3. Programma
4. **Motiveringen**
 - 4.1. Ruimtelijke motivering
 - 4.2. Onderbouwing programma
 - 4.3. Watertoets
 - 4.4. Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.5. Ecologie, flora en fauna
 - 4.6. Bodem en sanering
 - 4.7. Industrielawaai
 - 4.8. Wegverkeerslawaai
 - 4.9. Externe veiligheid
 - 4.10. Duurzaam bouwen
 - 4.11. Aanlanding van de langzaam verkeersbrug
 - 4.12. Eigendomssituatie
 - 4.13. Economische uitvoerbaarheid
 - 4.14. Planning
 - 4.15. Maatschappelijke haalbaarheid

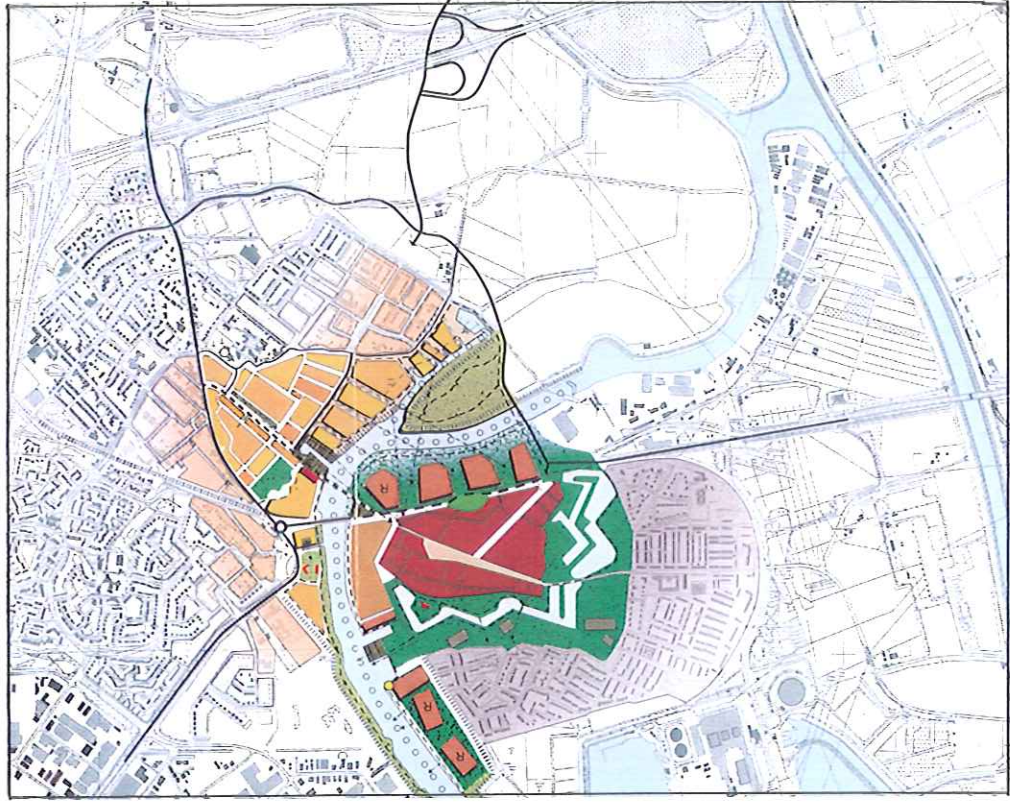
28 oktober 2003

Gemeente Geertruidenberg

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmens bv
Blauwe Torenstraat 3
4201 XK Gorinchem



Structuurvisie plus Geertruidenberg (2000)



Masterplan Donge oevers (2000)

1. INLEIDING

De gemeente Geertruidenberg heeft de afgelopen jaren een beleid ontwikkeld, gericht op een "naar elkaar toe groeien" van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

Dit beleid impliceert de ontwikkeling van het gebied tussen beide kernen:

- Tussen de kernen worden nieuwe relaties gelegd.
- Oude bedrijfsterreinen worden opgeruimd.
- Het gebied wordt ingevuld met woningbouw. Deze woningbouw krijgt een zeer specifieke karakter, ontleend aan de rivier de Donge en de aanwezige historische kwaliteiten.
- Er wordt ruimte voor de rivier gehandhaafd.
- Er wordt een ecologische verbindingzone langs de Donge ontwikkeld.

Dit beleid van de gemeente is ontwikkeld in de volgende nota's:

- Structuurvisie plus (2000)
- Masterplan Donge oevers (2000)

Deze beide plannen legden in grote lijnen de basis voor de ontwikkeling van Dongeburgh. Vervolgens is de concrete planvorming ter hand genomen met:

- Stedenbouwkundig vlekkenplan Donge oevers (2002)
- Beeldkwaliteitsplan Donge oevers (2002)

De gemeente Geertruidenberg is recent aangewezen als deelnemer in de pilot "bouwen binnen strakke contouren" (provincie Noord Brabant 11 maart 2003). Het project Dongeburgh wordt mede op basis van deze pilot gerealiseerd.

Het gehele project (dat inmiddels de naam Dongeburgh heeft gekregen) bestaat uit 3 deelgebieden:

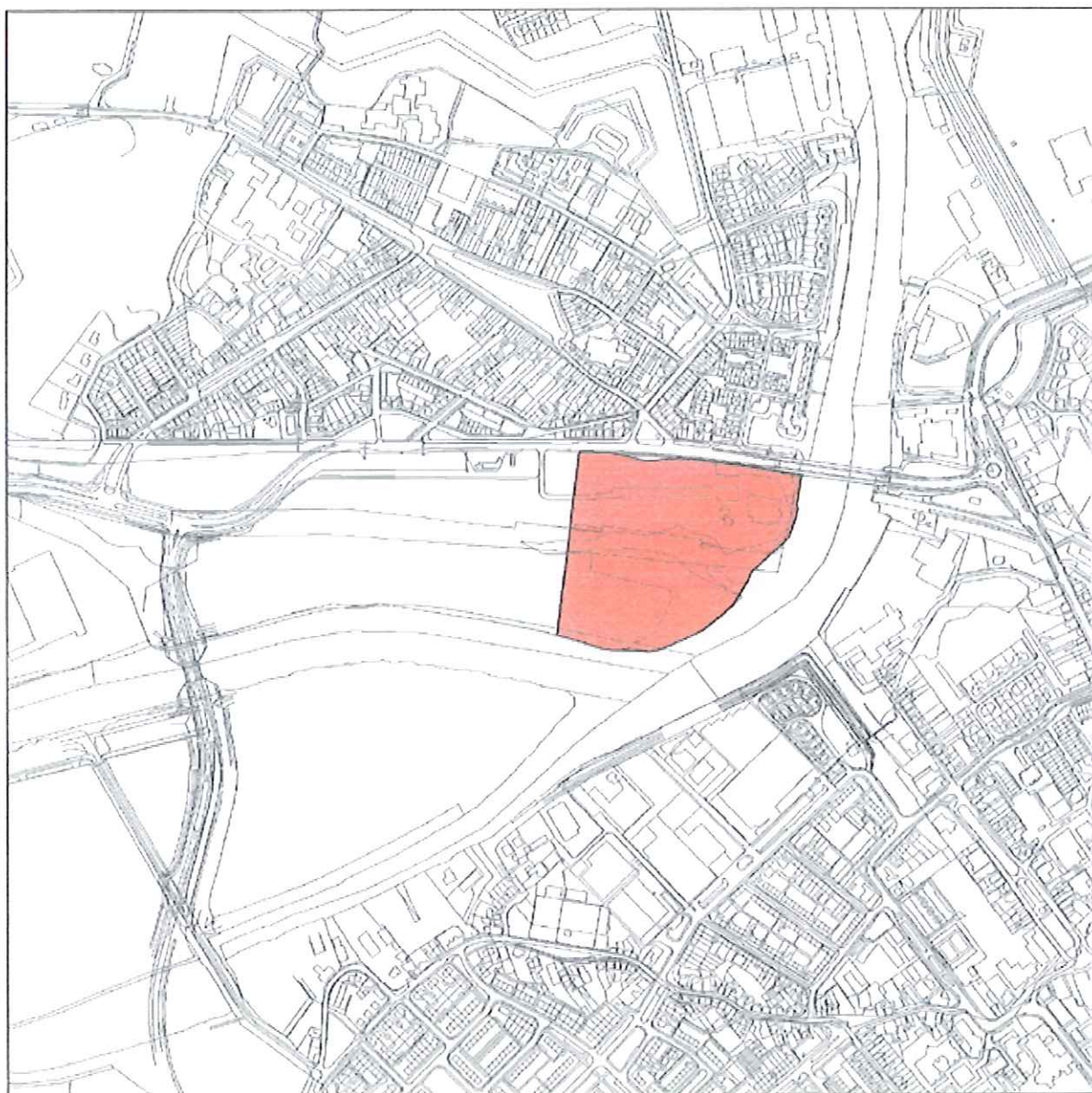
- De Vesting: de spoorzone / rivieroever nabij de kern Geertruidenberg
- Heereland: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de Haven.
- Rivierzicht: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de oostzijde van de Haven (Dongewerf en omgeving)

Het deelgebied de Vesting omvat 3 bastions (alsmede twee "torentjes"). Het meest oostelijke bastion (bastion 1, inclusief het nabijgelegen torentje) zal als eerste deelplan op korte termijn worden gerealiseerd.

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet past in vigerende bestemmingsplannen wordt voor deze ontwikkeling een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO gevraagd.

Volledigheidshalve: Voor het bouwrijp maken van het gebied de Vesting is inmiddels reeds een aparte aanvraag ex artikel 19 lid 1 WRO ingediend.





Plangebied bastion 1



2. GEBIEDSPROFIEL

2.1. De positie van de locatie in Geertruidenberg

Het gebied Dongeburgh ligt centraal in het stedelijk gebied van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

Het tussengebied tussen beide kernen wordt gekenmerkt door bedrijfsterreinen en voormalige bedrijfsterreinen die waren gesitueerd aan de Donge.

Het gebied heeft bijzondere potenties, met name door:

- de ligging aan de Donge.
- de centrale ligging dicht bij voorzieningen in Geertruidenberg en Raamsdonksveer
- de strategische ligging, die de kans biedt beide kernen in ruimtelijk en in maatschappelijk opzicht meer op elkaar te betrekken.

De locatie van bastion 1 is in het gebied tussen Geertruidenberg en Raamsdonksveer de meest centraal gelegen en meest beeldbepalende locatie. De ligging direct tegen de oude stad Geertruidenberg en direct aan de rivier de Donge is een zeer bijzondere.

2.2. Beschrijving van de locatie

De locatie bastion 1 is het oostelijk gedeelte van het gebied de Vesting.

De locatie bestaat voor het grootste deel uit het voormalige NS rangeerterrein. Overblijfselen van deze functie worden op de locatie nog aangetroffen.

Een deel van de locatie is oevergebied van de Donge.

Op de locatie staat het bedrijf Altena (scheepswerf). Dit bedrijf zal verplaatst worden naar bedrijfsterrein de Pontonnierskazerne.

Bijgaande luchtfoto geeft een goede indruk van de locatie.

2.3. Beschrijving van aanwezige waarden

a. Ecologische waarden

Het plangebied grenst aan de zone langs de Donge die in het streekplan als ecologische verbindingzone is aangemerkt.

b. Flora en fauna

Door bureau Nieuwland (Wageningen) is een onderzoek naar waarden van flora en fauna gedaan in het gebied gedaan. Conclusies uit dit rapport:

- Er is beperkt beschermde flora (kaardebol) in het gebied aanwezig. Bij voorgestelde inrichting van het gebied (zie hoofdstuk 3) zal deze zich gemakkelijk herstellen.
- Er zijn in potentie enkele beschermde diersoorten aanwezig. Ook deze zullen zich bij voorgestelde inrichting gemakkelijk herstellen.

c. Archeologie en cultuurhistorie

Het plan ligt in een gebied met bijzondere archeologische en cultuurhistorische waarden. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart kwalificeert de waarde van het gebied hoog.

Er is derhalve een onderzoek gedaan naar archeologische overblijfselen in het gebied (Archeo Media, mei 2003) inclusief een analyse van de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied. Het archeologisch onderzoek zal (parallel aan sanering en bouwrijp maken) nog worden aangevuld met bodemonderzoek ter plaatse.

- d. **Beschermd stadsgezicht**
De locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht van de kern Geertruidenberg (Besluit 11 juni 1970 (O.K.N. nr. 153 – 911).
- e. **Overstroomgebied**
De locatie ligt buitendijks en dus in het overstroomgebied van de Donge. Een deel van de locatie ligt relatief hoog (voormalig NS terrein). Derhalve heeft de locatie een beperkte bergingscapaciteit voor de rivier.

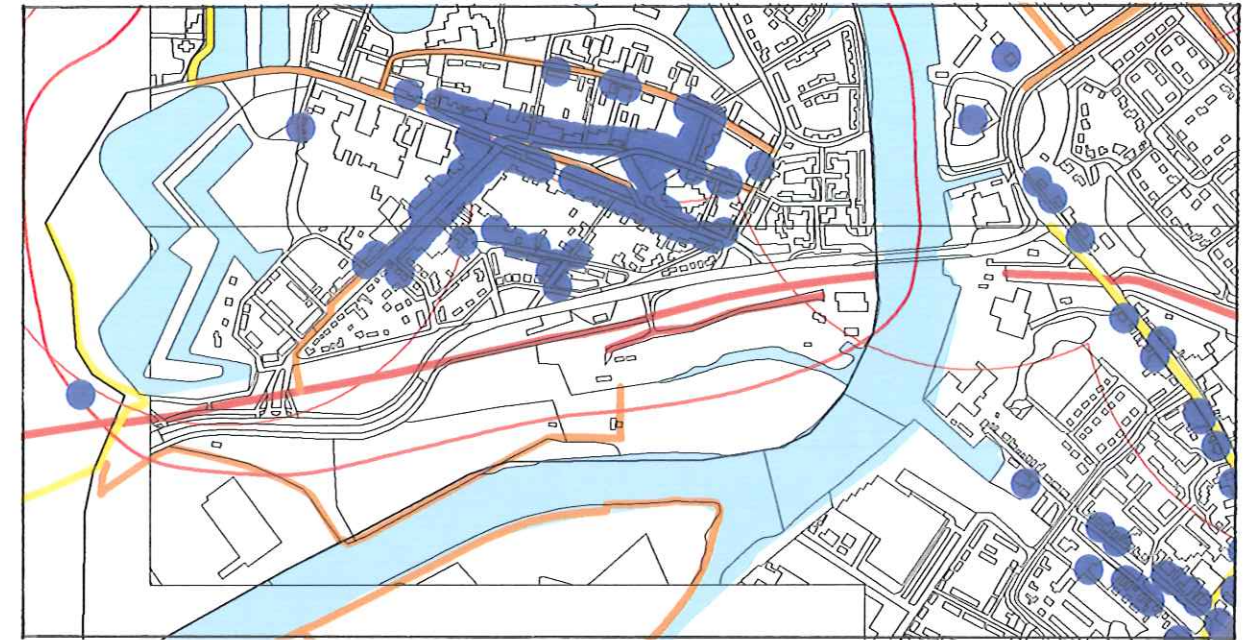
2.4. Beschrijving van aanwezige beperkingen

- a. **Bodem verontreiniging**
Tijdens diverse bodemonderzoeken is een verontreiniging aangetroffen die geen actuele risico's voor volksgezondheid, ecologie of verspreiding inhouden, doch wel zodanig dat bij ontwikkeling van het gebied door het bevoegd gezag sanerende maatregelen zullen worden opgelegd. In de rapportage "Saneringsafweging de Vesting RWS" van Royal Haskoning (9 oktober 2003) wordt een overzicht gegeven van verricht bodemonderzoek in het plangebied de Vesting en worden de geconstateerde verontreinigingen samengevat. In hoofdstuk 4.6 wordt opnieuw verwezen naar het rapport van Royal Haskoning inzake de wijze waarop de sanering zal worden uitgevoerd.
- b. **Bedrijfslawaai**
De locatie ligt voor een gedeelte binnen de zone van scheepswerf de Donge (zonebesluit van 29 juli 1986). In 1997 heeft een sanering van het bedrijfslawaai van de Dongewerf plaats gevonden (saneringsprogramma vastgesteld 9 juni 1997; hoogst toelaatbare grenswaarden vastgesteld 23 juni 1997). Sanering bleek mogelijk door maatregelen aan de bron. Gevolg is dat de toegestane geluidsniveaus ter plaatse van de bouwlocatie beneden de 50 dB(A) ligt. In de rapportage van Peutz (rapport F 16116 – 1 van 4 juli 2002) wordt de situatie bedrijfslawaai van de Dongewerf uiteengezet. De zone 50 dB(A) van het bedrijventerrein Asto valt nog juist over de oostelijke punt van het deelgebied de Vesting, doch buiten het gebied waar woningbouw is geprojecteerd.
- c. **Wegverkeerslawaai**
De locatie ligt in de onmiddellijke omgeving van de Stationsweg en ondervindt derhalve wegverkeerslawaai. Er zullen maatregelen genomen moeten worden om de effecten hiervan te beperken. Zie hoofdstuk 4.8.
- d. **Texaco**
De bouwlocatie ligt zodanig ver (circa 130 meter) van het Texaco station aan de Stationsweg dat dit geheel buiten de invloedssfeer ligt.

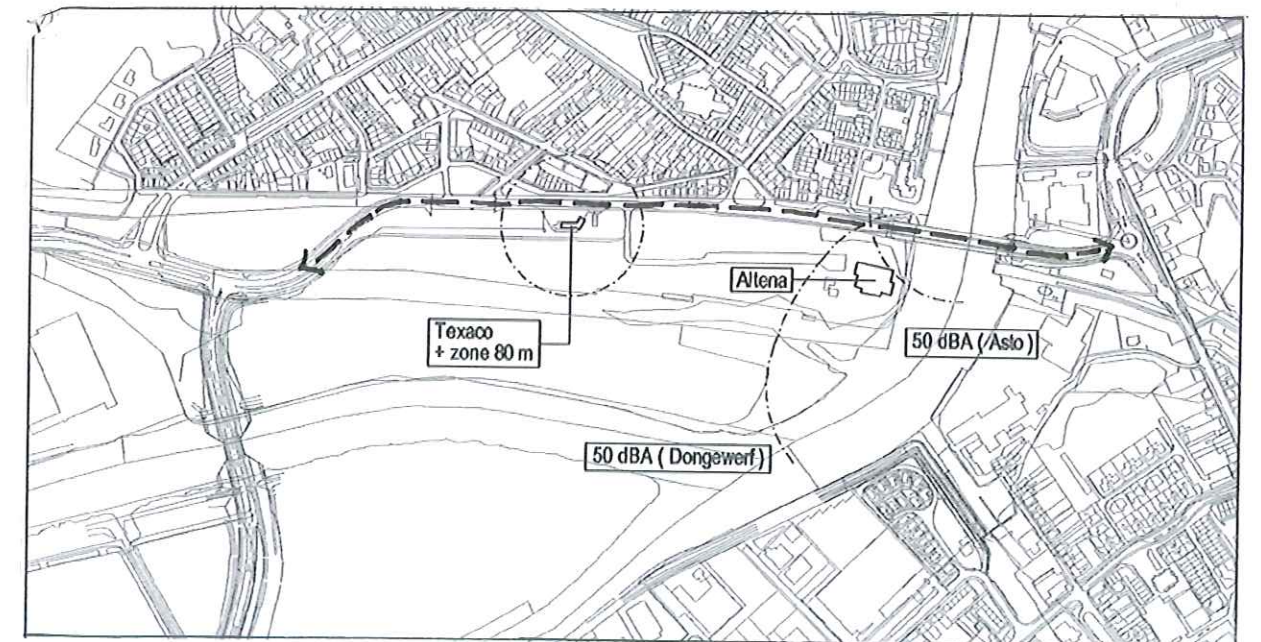
Overigens voorziet het plan Dongeburgh in een herontwikkeling van de locaties van de scheepswerf de Donge, terrein Asto en het Texacostation. Daarnaast worden ingrijpende verkeersmaatregelen genomen die verkeershinder / lawaai zeer beïnvloeden. Zie hoofdstuk 3 en 4.

2.5. Vigerend bestemmingsplan

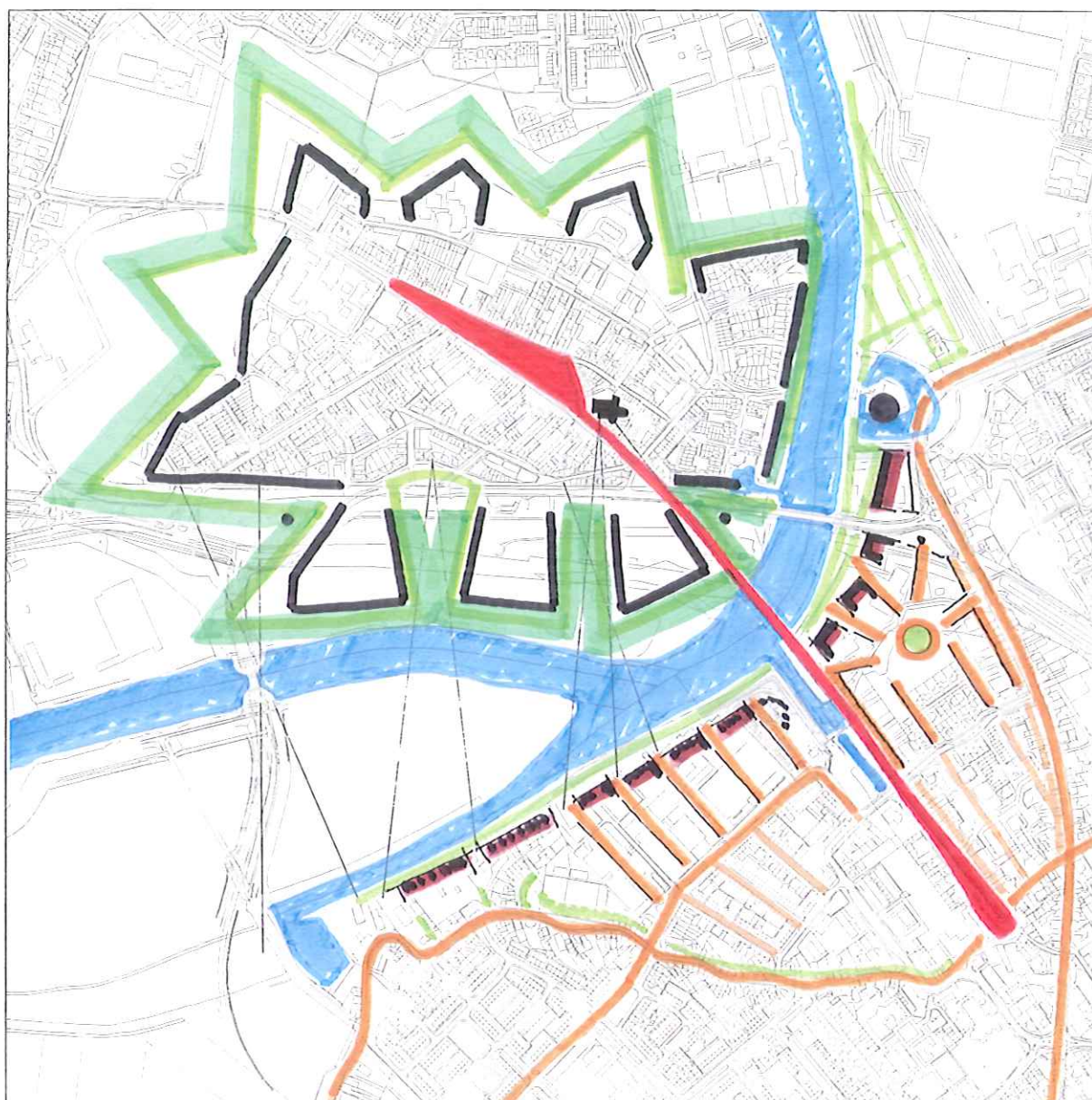
Voor het gebied van de locatie vigeert nog het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken Geertruidenberg" vastgesteld 22-11-1950, goedgekeurd 05-03-1952.



Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord Brabant



Milieusituatie in het gebied



Visieschets / inspiratiebronnen

3. PROJECTPROFIEL

3.1. De context waarin het project (bastion 1) wordt ontwikkeld

3.1.1. Het project Dongeburgh (samenvatting stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan)

Het project Dongeburgh (waarvan bastion 1 de eerste aanzet is) voorziet in een ontwikkeling van de oevers van de Donge tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

Waar nu (voormalige) bedrijfsterreinen liggen wordt een hoogwaardig woongebied ontwikkeld dat de beide kernen aan elkaar koppelt en op elkaar oriënteert.

Behalve de ontwikkeling van een woongebied heeft het plan tegelijkertijd tot doel ruimte voor de rivier te waarborgen binnen de daartoe gestelde kaders. Ook wordt voorzien in een ecologische verbindingzone langs de Donge.

Het plan Dongeburgh is daarmee een zeer integraal plan dat ruimtelijk / functionele relaties legt, waarin wonen, overstroombestemming voor de rivier, ecologie, cultuurhistorie en recreatief medegebruik een afgewogen plaats krijgen, en waarin vele milieuproblemen worden opgelost.

Buiten het plan Dongeburgh wordt de westtangent ontwikkeld (uitvoering fase 1 in 2004). Dit biedt een gewenste oplossing voor de huidige verkeersproblematiek in Geertruidenberg en een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van Dongeburgh.

De wijze waarop het stedenbouwkundig vlekkenplan invulling geeft aan het gebied is als volgt:

1. Langs de zuidelijke stadsrand (Stationsweg) worden – geïnspireerd vanuit de structuur van de vestingstad – drie bastions gerealiseerd. Deze bastions zijn elk kleine compacte woongebiedjes van elk circa 120 woningen gegroepeerd in een zeer stedelijke opzet. Elk bastion krijgt een duidelijke relatie met enerzijds de stad en anderzijds de Donge. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een stedelijke, traditioneel / ambachtelijke stedenbouwkundige opzet en architectuur voor. De reeks bastions wordt aan weerszijden afgerond door een torentje (een klein appartementenblok).
2. De bastions staan in buitendijks gebied. Door overname van de Donge met aangrenzende gronden ontstaat de mogelijkheid om hier te bouwen, uiteraard met inachtneming van de beleidslijn ruimte voor de rivier. Dit betekent dat in het deelgebied de Vesting maximaal 50 % bebouwd zal worden (en op dijkhoogte aangelegd) en dat de andere 50 % als laag liggend gebied tussen de bastions als overstroombestemming zal functioneren. Deze laag gelegen gebieden worden zodanig ingericht dat voldaan wordt aan de eisen die Rijkswaterstaat stelt aan de bergingscapaciteit van het gebied. De in dit verband nog te realiseren waterbergingscapaciteit wordt gecompenseerd aan de Rivierkade in Geertruidenberg (zie hoofdstuk 4.3).
3. Met geringe bijsturingen ten opzichte van het huidige profiel wordt de dijk geprojecteerd op (het fietspad langs) de te reconstrueren Stationsweg.
4. De zone langs de Donge en tussen de bastions krijgt een bijzondere inrichting, die meerdere kwaliteiten in zich verenigt:
 - De betreffende zone krijgt een overstroombestemming voor de rivier en wordt daarop ingericht.
 - De zone wordt grotendeels ingericht als ecologisch gebied, onderdeel uitmakend van de ecologische verbindingzone langs de Donge.

- In het gebied zal door een gemarkeerd hoogteverschil en door inrichtingsverschillen de oude structuur van het (voormalig) spoorwegemplacement zichtbaar worden gemaakt.
 - De zone wordt – althans voor de hoger gelegen rand langs de Stationsweg – geschikt gemaakt voor extensief recreatief medegebruik.
5. De Stationsweg krijgt een gewijzigde inrichting, uitgaand van minder doorgaand verkeer, snelheidsbeperkingen, omgevingsvriendelijke inrichting en geluidarm asfalt.
De aanleg van de westtangent is een belangrijke voorwaarde voor deze ontwikkeling. De eerste fase van de westtangent is zeker gesteld en wordt in 2004 gerealiseerd.
 6. Tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer wordt een langzaam verkeersroute (brug over de Donge) aangelegd. Deze route verbindt de harten van beide kernen (Markt respectievelijk Heereplein). Zowel feitelijk als psychologisch brengt deze route beide kernen dicht bij elkaar.
 7. Aan de zijde van Raamsdonksveer worden woonwijken gerealiseerd die vooral geïnspireerd zijn vanuit de ligging nabij de Donge en anderzijds vanuit enkele specifieke kenmerken van het betreffende gebied (dijkenstructuur, waterpartijen). Er wordt een zorgvuldige aansluiting op de bestaande structuur van Raamsdonksveer gecreëerd. Structuur, hoogte en architectuur worden bepaald door kleinstedelijke en dorpse motieven.

In het gebied Dongeburgh worden circa 950 woningen gebouwd. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor enkele kleinschalige maatschappelijke en / of commerciële voorzieningen. Detailhandel wordt uitgesloten, aangezien deze functie in de centra van beide kernen geconcentreerd wordt.

Woningen worden gebouwd voor diverse doelgroepen en dus in diverse categorieën en typologieën. Binnen de bastions worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gerealiseerd. Van beide types worden zowel goedkopere als duurdere woningen gebouwd.

Daarbij wordt een volgende indeling in categorieën aangehouden:

- betaalbare huur 25 %
- bereikbare koop 8 %
- vrije sector 67 % (middelduur tot een beperkt percentage duur; overwegend koop, voor een klein gedeelte huur)

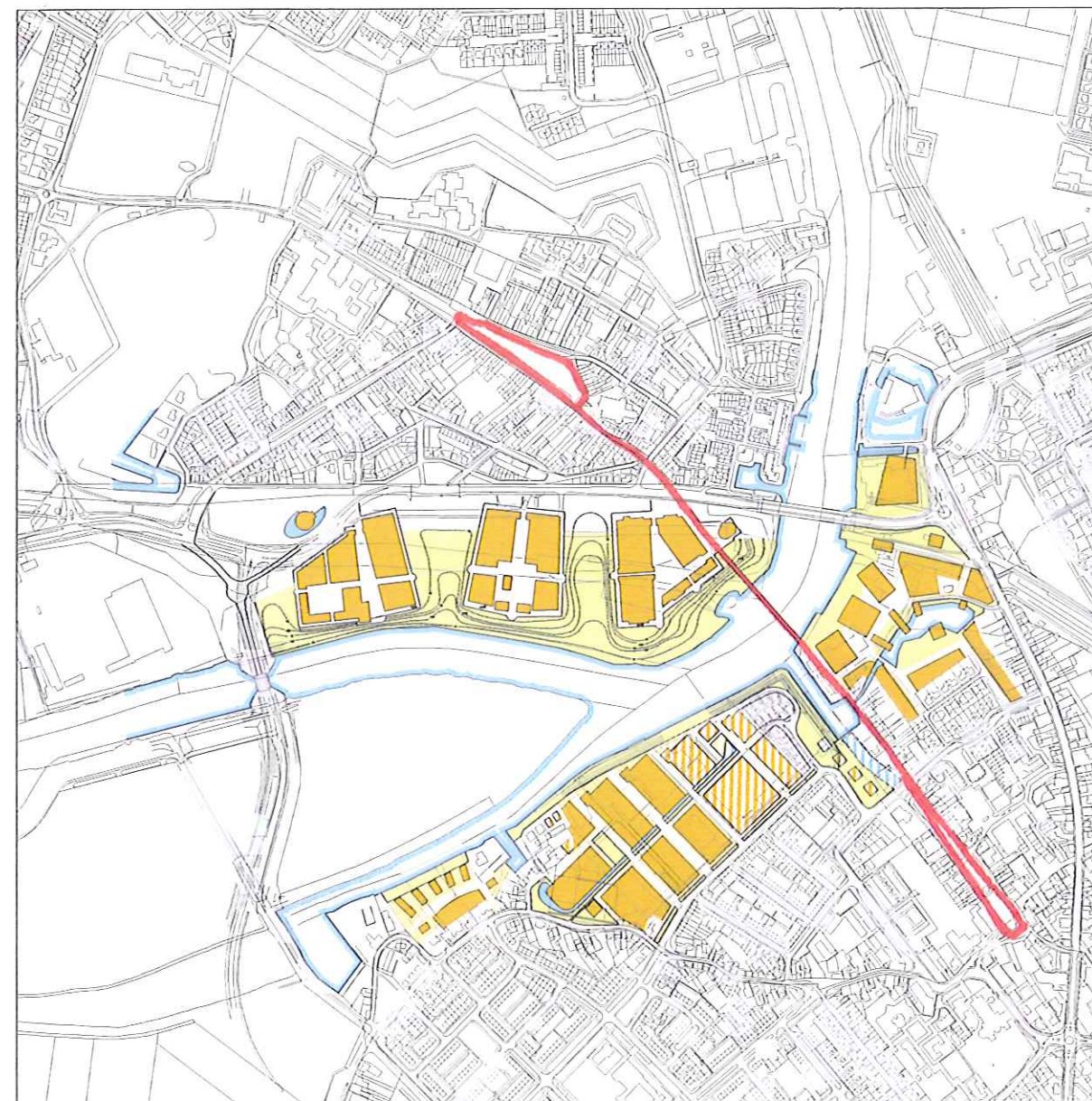
Voor een uitgebreidere onderbouwing van het project Dongeburgh wordt verwezen naar het stedenbouwkundig vlekkenplan (Welters, 15 maart 2003) en beeldkwaliteitsplan (Welters, 10 juni 2003) Donge oevers.

3.1.2. Pilot "Bouwen binnen strakke contouren"

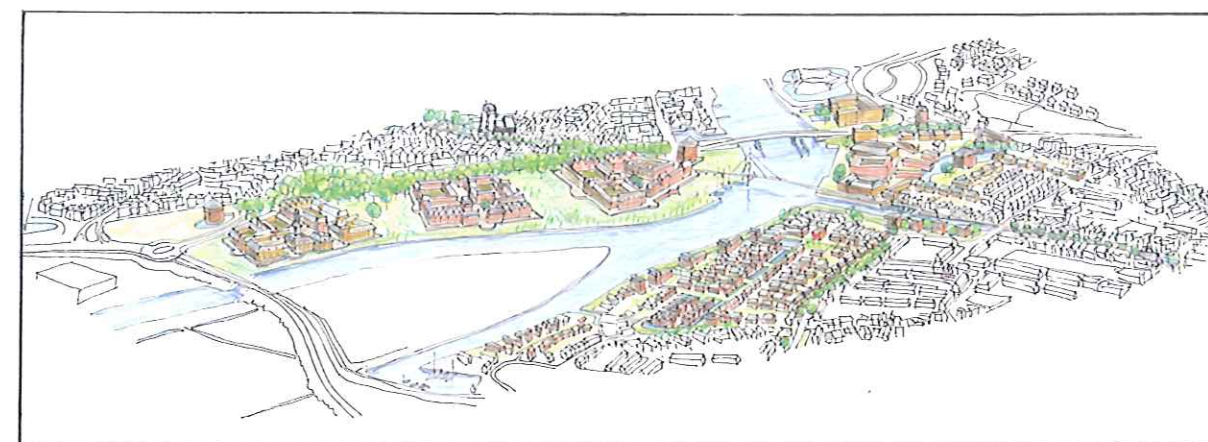
Met het project Dongeburgh wordt bij uitstek ingespeeld op een maatschappelijke noodzaak tot enerzijds ontwikkeling (woningbouw) en anderzijds zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd worden ernstige milieuproblemen (voormalige bedrijfsterreinen) aangepakt en worden doelstellingen inzake waterbeheer en ecologie gerealiseerd.

De provincie Noord Brabant heeft de kwaliteiten en kansen van het project Dongeburgh terdege onderkend:

- In het verleden is de locatie Dongeburgh al aangemerkt als project "kwaliteit en duurzaamheid".
- Mede op grond van het project Dongeburgh is aan Geertruidenberg de status pilotgemeente "Bouwen binnen strakke contouren" toegekend.



Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh



Beeldvorming Dongeburgh



Principe verkavelingsopzet bastion 1 + torentje

3.2. Beschrijving van het project bastion 1

Het project omvat het oostelijke bastion in het deelgebied de Vesting en het naastgelegen torentje. Onderdeel van het project is tevens de inrichting van de openbare ruimte in en rondom het bastion, inclusief de aanleg van het overstroomgebied / ecologische zone langs de Donge oever.

3.2.1. Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Het bastion is een klein compact woongebiedje met een eigen, kenmerkende stedenbouwkundige opzet. Kleinschalige stedelijkheid is daarbij uitgangspunt. Kenmerkend voor het plan zijn:

1. Krachtige heldere vormgeving, robuust naar buiten, intiem naar binnen.
De buitenkant van het bastion wordt gevormd door gesloten wanden die alle een voorkant – uitstraling hebben. Het bastion levert daarmee naar buiten een heel positief beeld op. De binnenkant van het bastion houdt een intiem pleintje in. Alle straten in het bastion komen uit op dit pleintje. Het belangrijkste straatje loopt in noord – zuid richting over het pleintje en is enerzijds gericht op de stad, anderzijds op de rivier.
2. In het bastion worden woningen gebouwd in verschillende typen en verschillende prijscategorieën. Er worden vooral grondgebonden woningen gerealiseerd en tevens appartementen.
Op de oostelijke hoek nabij de Stationsweg wordt een medisch centrum in het complex ingevoegd. Hierin worden opgenomen: huisartsen (HOED), apotheek, tandarts, c.a.
3. In het bastion wordt (met uitzondering van een appartementenblok) consequent het thema van het gesloten bouwblok gehanteerd. Dit levert een helder onderscheid tussen voor en achter en tussen openbaar en privé op. Het thema levert ook een kenmerkende stedelijkheid op.
4. In architectonische zin wordt een grote eenheid nagestreefd. Het bastion is als het ware één stoer gebouw. Binnen die eenheid wordt een variatie aangebracht met verschillende hoogten, bijzondere accenten op hoeken, een spel met kapvormen, et cetera.
5. De architectuur is (geïnspireerd op de nabijgelegen historische kern) traditioneel en ambachtelijk van aard. Eenheid en ritmiek, met daaraan toegevoegd een spannende compositie in verbijzonderingen vormen het beeld.
Verticaliteit, hellende daken, ritmiek, en traditioneel materiaalgebruik (roodbruine baksteen, blauwgrijze keramische pannen) bepalen het plan. Een verfijnde detaillering met toepassing van dakkapellen, schoorstenen, raamomlijstingen, diepe neggen, et cetera completeert het geheel.
6. Het torentje volgt de opzet en uitstraling van het bastion. Met 3 woningen per verdieping en een hoogte van 5 lagen + een woning in de kap wordt de schaal beperkt gehouden. Een gedifferentieerde opbouw van het torentje geeft het een slanke en verfijnde uitdrukking.
7. De openbare ruimte zal zeer in aansluiting op het stedenbouwkundig / architectonisch plan worden ingericht. Er zijn geen voortuinen; straten worden zorgvuldig ingericht met hoogwaardig materiaal (voor een groot deel baksteen). Op het pleintje komt een groene plek / speelplek.
Het bastion zal worden afgebakend met een scherpe rand (muurtje) die de overgang naar het talud vormt. Dit element benadrukt de zelfstandige positie van het bastion, direct grenzend aan de stad, maar wel daarvan losstaand.
8. Buiten het bastion daalt het terrein met een talud naar beneden. De laag gelegen gebieden rondom het bastion worden ecologisch ingericht. Een natuurlijke inrichting met een nat / dras karakter kenmerkt de ecologische zone. In de inrichting van dit gebied wordt het voormalig spoorwegemplacement met een hoogteverschil, een voetpad en overige inrichtingselementen zichtbaar gemaakt.
9. Voor het parkeren wordt een bijzondere oplossing gekozen. Voor bewoners:

- In een kelder (dit geldt voor het oostelijke bouwblok, voor het appartementengebouw en voor het torentje).
- Op een binnenhof, binnen het gesloten bouwblok (en dus vanuit de openbare ruimte geheel uit het zicht).

Voor bezoekers worden voorzieningen aan de voorzijde van het bastion (tussen bastion en Stationsweg) gerealiseerd: compact, enigszins verdiept, opgenomen in de omgevingsinrichting.

Voor de medische voorziening worden ook op 2 manieren parkeervoorzieningen getroffen:

- Voor alle personeel in een kelder
- Voor bezoekers voor het bastion (en dus onmiddellijk voor de praktijkruimten)

Het geheel levert een zeer autoluw bastion op.

3.2.2. Relatie met de omgeving

- Het plan voor het bastion is door zijn opzet, hoogte en verschijningsvorm zeer afgestemd op de huidige omgeving (historische stad en rivier). De bouwhoogte van het bastion is overwegend 2 of 3 lagen met kap (bij uitzondering 4), dus vergelijkbaar met de kern Geertruidenberg. Het torentje is 5 lagen + kap, vergelijkbaar met het accent in de Bergse Poort.
- De woonfunctie past uitstekend in de omgeving. De bijzondere potenties van de locatie worden ten volle benut: prachtig uitzicht, natuur vlakbij, nabijgelegen voorzieningen.
- Het plan voor bastion 1 moet gezien worden als een eerste aanzet van een reeks van 3 bastions, die ook aan de westzijde wordt beëindigd met een torentje. Stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan waarborgen de samenhang.
- Aansluitend op het plan voor de bastions en aansluitend op de realisering van fase 1 van de westtangent zal de Stationsweg gereconstrueerd worden. De inrichting van de weg, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en het terugdringen van het verkeerslawaaï zullen erg bijdragen aan de beleving van het bastion.
- Tussen bastion en torentje zal een fiets- en looproute gecreëerd worden, die te zijner tijd (in relatie tot de ontwikkeling van het deelgebied Rivierzicht) een vervolg krijgt in de langzaam verkeersbrug over de Donge.

3.2.2. Programma

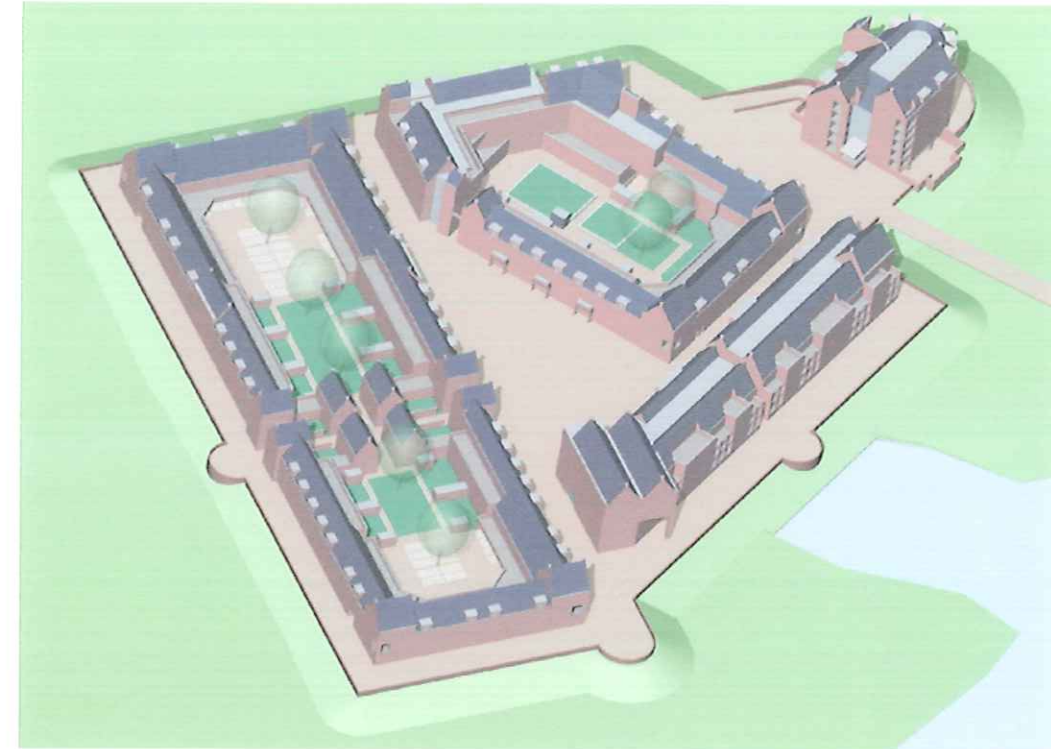
Het plan voorziet in de bouw van circa 140 woningen onder te verdelen in circa 70 grondgebonden woningen en circa 60 appartementen. Van deze woningen wordt circa 30 % gerealiseerd in de goedkope sector, circa 15 % in de middeldure sector en circa 55 % in een duurdere sector.

Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van een medisch centrum (HOED), waarin huisartsen onder één dak, een apotheek, een tandartsenpraktijk en enige reserveruimte. De totale oppervlakte van deze voorziening is circa 2000 m².

Het plan voorziet in de realisering van circa 275 parkeerplaatsen.

Hiervan worden er in een kelder of op een binnenhof circa 170 voor bewoners gerealiseerd en 30 voor het medisch centrum. Hiermee wordt voor bewoners en norm van 1,2 per woning gehaald en voor het medisch centrum wordt per personeelslid 1 parkeerplaats in een kelder gerealiseerd.

Daarnaast worden (gesitueerd voor het bastion en torentje) circa 75 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Uit een analyse van Goudappel Coffeng (9april 2003) blijkt dat daarmee op verantwoorde wijze (rekening houdend met een zekere mate van dubbelgebruik) bezoek van woningen en bezoek van het medisch centrum wordt opgevangen.



Modelstudies bastion 1, gezien vanuit respectievelijk zuidwest en zuidoost.

Illustratie bebouwing bastion 1.



Westelijke gevel van het bastion



Noordelijke gevel van het bastion (zijde Stationsweg)



Het torentje (respectievelijk oost, noord en west zijde)



Gevel pleinzijde



Impressie gevel

4. MOTIVERINGEN

4.1. Ruimtelijke motivering

De ruimtelijke motivering voor het plan bastion 1 volgt uit de motivering van het project Dongeburgh. Dit project is in structuurvisie plus en masterplan goed onderbouwd en in stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan Dongeburgh goed uitgewerkt.

Voorgaande beschrijving van het plan vat de onderbouwing nog eens samen.

Daarnaast wordt het plan Dongeburgh – blijkens de toekenning van de pilot – ook door de provincie als een gewenste ontwikkeling gezien.

Het project bastion 1 past naadloos in het totaal concept Dongeburgh.

4.2. Onderbouwing programma

Geertruidenberg kent een grote vraag naar woningen, deels van eigen inwoners, deels van pendelaars op een van de omvangrijke bedrijventerreinen binnen de gemeente.

De afgelopen jaren heeft slechts een zeer beperkte toename van de woningvoorraad plaats gevonden, waardoor extra druk op de woningmarkt is ontstaan.

Voor de komende jaren wordt een sterke groei verwacht in de woningbehoefte van starters (circa 310 woningen tot 2030), alleenstaanden (circa 520 woningen tot 2030) en met name senioren (circa 1180 woningen tot 2030). Hiernaast is er een extra woningbehoefte door de sterke afname van de gemiddelde woningbezetting (circa 350 woningen tot 2008).

Dit betekent dat er ruimschoots een markt is voor de geprojecteerde woningen. Met de aangebrachte differentiatie (en rekening houdend met een doorstroom - effect) wordt ingespeeld op de plaatselijke woningbehoefte.

Uitgangspunt is de volgende differentiatie in categorieën:

- 25 % betaalbare huur
- 8 % bereikbare koop
- 67 % vrije sector, met daarin een variatie van middelduur naar duur

In het plan wordt ook met een behoorlijk aandeelgestapelde bouw ingespeeld op woonkwaliteiten voor ouderen. Woning en woonomgeving bieden voor deze doelgroep zeer goede perspectieven.

Sinds de presentaties van het stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan hebben zich ruim 700 geïnteresseerden voor een woning in de Vesting gemeld.

Ontwikkelingen in de gezondheidszorg maken het voor huisartsen wenselijk een grote groepspraktijk te vormen. Artsen in Geertruidenberg en Raamsdonksveer hebben besloten een HOED (huisartsen onder één dak) centraal in de gemeente te vormen. Apotheek en tandartsen hebben zich hierbij aangesloten. Na verkenning van meerdere locaties bleek de locatie van bastion 1 een uitstekende optie te bieden: centraal in de gemeente op een zeer herkenbare plek, goed ontsloten (extra via toekomstige brug voor langzaam verkeer), in de reeks ontwikkelingsmogelijkheden in tijd de eerste.

De omvang van 2000 m² is gebaseerd op programma's van artsen, apotheek en tandartsen.

Het parkeerprogramma is gebaseerd op een gebruikelijke norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Hiervan is 1,2 parkeerplaats gereserveerd voor bewoners. Deze worden gerealiseerd in een kelder of op een binnenhof. In principe zou er 0,3 parkeerplaats voor bezoekers moeten zijn, doch dit getal is gelet op ontwikkelingen in den lande opgehoogd naar 0,4.

Door Goudappel Coffeng is berekend dat naast 28 parkeerplaatsen in een kelder voor werkers in het medisch centrum er een indicatieve behoefte is van 18 tot 38 parkeerplaatsen voor bezoekers van dit centrum. Een deel daarvan kan gerealiseerd worden via dubbelgebruik met bezoekers van woningen. In totaal dienen minimaal 72 parkeerplaatsen (+ 2 invalidenplaatsen) voor bezoekers van woningen en medisch centrum tezamen gerealiseerd te worden.

Het plan wordt gerealiseerd overeenkomstig de "woonkeur", hetgeen ondermeer impliceert dat het voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen.

4.3. Watertoets

a. Ruimte voor de rivier

De beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' is op 12 mei 1997 in werking getreden. In het kader van de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening is de beleidslijn op onderdelen aangepast. De aangepaste beleidslijn is onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, behorend bij de 5^e Nota. De beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' is een nadere uitwerking van een drietal hoofdlijnen van beleid, te weten:

- Het handhaven van de beschikbare ruimte in het winterbed van de grote rivieren. Deze ruimte mag alleen gebruikt worden voor activiteiten die onlosmakelijk aan de rivier gebonden zijn.
- Het creëren van ruimte: het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier door verbreding en verlaging van het winterbed, in combinatie met natuurontwikkeling. Ontwikkelingen die verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken worden niet toegestaan.
- Het beperken van schade door voor nieuwe activiteiten, die in het winterbed kunnen worden toegestaan en die bij hoge waterstanden tot schade kunnen leiden, een minimaal beschermingsniveau van 1:1250 jaar (voor dit specifieke dijkvak 1:2000 jaar) aan te houden.

Bij Koninklijk Besluit van 12 april 2001, Staatsblad 2001, nr. 255 (Besluit rijksrivieren) zijn delen van het onder het toepassingsgebied van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken vallende gedeelte van het rivierbed aangewezen alwaar de vergunningplicht niet geldt. Deze ontheffingsmogelijkheid stoelt op artikel 2a Wbr. In het Besluit rijksrivieren is het rivierbed van De Donge van de vergunningplicht uitgezonderd, voor zover het betreft de woonbastions tussen de Koedam en de Bergse brug te Geertruidenberg en het terrein tussen de Bergse brug en het fort Lunetten in Raamsdonksveer. Dit is aangegeven op een bij het Besluit behorende kaart (nr. 54).

De ontheffing is gebaseerd op het principe dat maximaal 50 % van het buitendijks gebied bebouwd zal worden en dus tenminste 50 % beschikbaar blijft voor overstroomgebied. Op de kaart is evenwel en detail een vormgeving van dit principe weergegeven met 4 bastions.

Bij de verdere uitwerking van het gebied (zie stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan) is geconstateerd dat de gewenste kwaliteit van de bebouwing (en ook van een optimaal functionerend overstroomgebied) alleen verantwoord is te realiseren met 3 in plaats van 4 bastions.

In overleg met Rijkswaterstaat Noord Brabant is geconstateerd dat, door de beoogde overname van de rivier de Donge, deze rivier buiten de Wet beheer rijkswaterstaatswerken zal vallen. Daardoor is het mogelijk buitendijks 3 in plaats van 4 bastions te realiseren.

Uiteraard blijft het Rijksbeleid "Ruimte voor de rivier" van toepassing op de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit betekent dat conform de gestelde uitgangspunten, ook bij 3 bastions maximaal 50 % van het gebied bebouwd zal blijven en dus minimaal 50 % beschikbaar blijft als overstroomgebied.

Het stedenbouwkundig vlekkenplan gaat uit van deze principes.

Daarbij wordt de voldoende bergingscapaciteit voor de rivier gewaarborgd, enerzijds door de ruimte die binnen het plan de Vesting wordt gecreëerd, anderzijds door de aanvullende ruimte die op het terrein Asland Sud Chemie (Rivierkade) wordt gecreëerd.

Een totaal berekening van het bergend vermogen in het deelgebied de Vesting (inclusief de brug west-tangent / Koedam) en in het compensatie – gebied toont aan dat een gelijk bergend vermogen ten opzichte van de huidige situatie wordt gecreëerd. Berekeningen en conclusies zijn in overeenstemming met door Rijkswaterstaat gestelde uitgangspunten.

De realisering van het laag gelegen gebied rondom bastion 1 past in een totaalberekening van de bergingscapaciteit in het totale deelplan de Vesting.

De planopzet voor het deelplan de Vesting is tot stand gekomen in nauw overleg met het Hoogheemraadschap West Brabant en met Rijkswaterstaat (dienstkring 's Hertogenbosch).

Met voorgaande beschouwing over bergingscapaciteit wordt voldaan aan de beleidslijn ruimte voor de rivier.

b. De waterkering

In nauw overleg met het Hoogheemraadschap West Brabant is een enigszins aangepast dijktracé gekozen. Het huidige tracé ligt ter plaatse van het huidige fietspad, het nieuwe tracé ligt ter plaatse van het nieuwe fietspad dat circa 25 meter naar de Stationsweg wordt verschoven.

De wijze waarop de dijk wordt uitgevoerd en de wijze waarop langs de dijk werkzaamheden worden uitgevoerd (realisering bastions, parkeerkelders, parkeerplaatsen, et cetera) zijn nauw afgestemd met het Hoogheemraadschap.

De rapportage "Ontwikkeling de Vesting Geertruidenberg, definiëring dijktracé" van Arcadis, 3 oktober 2003 (110303 / OF3 / 1N9 / 000253 / dh) geeft in detail uitsluitend over de wijze waarop dijk en omliggende ontwikkelingen met elkaar samenhangen.

De verdere uitwerking van het plan de Vesting en dus ook van het deelplan voor bastion 1 zal plaats vinden aan de hand van dit rapport.

Om de werken te kunnen realiseren wordt er bij het Hoogheemraadschap West Brabant een raamontheffing aangevraagd voor het gehele gebied van het plan De Vesting.

Deze raamontheffing betreft in grote lijnen het reconstrueren van de Stationsweg, aanleg en verwijderen van (bouw)wegen en parkeerterreinen, ontgravingen en aanvullingen t.b.v. bouwwerkzaamheden, dijkverleggingen en sanering gronden, voor bestaande voorzieningen in nieuw keurgebied, slopen en opruimen van oude objecten, maken van waterstaatkundige werken en tijdelijke voorzieningen.

Met de raamontheffing wordt als volgt omgegaan:

- De aanvrager moet eerst akkoord zijn met de leges opzet (leges berekening inmiddels ontvangen).
- Daarna kan de raamontheffing worden aangevraagd. Deze moet voorzien zijn van de plantekening van het gehele gebied en ondersteund zijn middels dijkberekeningen (in dit geval de berekeningen van Arcadis). De procedure hiervan bedraagt circa 8 weken.
- Per uitgewerkt deelgebied worden dan op basis van de raamontheffing, deelontheffingen verleend.
- De nutsbedrijven moeten zelf als houder van huidige vergunningen zelf hun vergunningen voor verwijderen, omleggen en nieuw aanleggen aanvragen.

Het maaiveld van de bastions worden aangelegd op 4.00 m. + NAP (vloerpeil van de woningen 4.10 m. + NAP). Daarmee zijn de bastions hoogwatervrij, ook bij een eventuele toekomstige verhoging van het

maatgevend hoog water peil. Taluds van bastions worden conform de eisen die aan dijkprofielen worden gesteld gerealiseerd.

c. Waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer

Het Hoogheemraadschap West Brabant (kwaliteitsbeheerder) en het waterschap Land van Nassau (kwantiteitsbeheerder) zijn nauw betrokken geweest bij de planvorming. Optimalisatie van waterbeheer en verbeteren van waterkwaliteit zijn belangrijke doelstellingen van het plan. Het plan volgt het principe van de drietrapsstrategie (vasthouden – bergen – afvoeren) zoals deze in aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw staat.

Uitgangspunten voor het plan zijn:

- Het natuurlijk grondwatersysteem dient zoveel mogelijk in stand te blijven zonder dat daarbij grondwateroverlast ontstaat. Het gebiedseigen water wordt zoveel mogelijk vastgehouden.
- Het vuilwater van de huishoudens en bedrijven (medisch centrum) wordt opgevangen in een vuilwaterriool. Per bastion (3) zal er een vuilwaterstelsel worden ontworpen. De drie stelsels zullen middels twee doorsteken door de primaire waterkering op het bestaande gemengde stelsel van de kern Geertruidenberg worden aangesloten. Bij de rioolberekeningen voor het plan De Vesting worden de gevolgen van dit plan voor de bestaande rioolsystemen in kaart gebracht. De zonodig te realiseren maatregelen in het bestaande gemengde rioolstelsel zullen ten laste van dit plan uitgevoerd dienen te worden.
- Het regenwater van de (parkeer)terreinen en daken zal in principe binnen het gebied blijven. Afhankelijk van de situatie zal dit gebeuren middels goten of een regenwaterriool welke afvoert naar omringende lager gelegen groenvoorzieningen of rechtstreeks middels infiltratie, wadi's e.d. Het streven is dit zoveel mogelijk aan de oppervlakte te laten plaatsvinden, in het zicht van de bewoners en gebruikers. Dit biedt een grote(re) betrokkenheid bij het waterbeheer.
- In relatie tot het vorige punt is het van belang dat diverse zaken zowel privaatrechtelijk als middels de APV worden geregeld (bijvoorbeeld beheercontracten). Er dient in het plan geen gebruik gemaakt te worden van uitlopende materialen (zink, koper en gewolmaniseerde materialen e.d.), geen chemische onkruidbestrijding plaats te vinden, gebruiksbeperkingen te worden opgelegd voor o.a. autowassen, op- en overslag. Een goede voorlichting, te beginnen bij de verkoop van de woningen, is hier van essentieel belang.
- Indien bij de planuitwerking blijkt dat bovenstaande strikte scheiding van vuil en regenwater ten dele niet haalbaar c.q. wenselijk is, zal ten dele een verbeterd gescheiden stelsel overwogen worden.

d. Overleg met het Hoogheemraadschap en Waterschap.

Omtrent het aspect water in de planvorming Dongeburgh / de Vesting heeft nauw overleg plaats gevonden met Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap West Brabant en het Waterschap Land van Nassau. Het Hoogheemraadschap heeft regulier deelgenomen in de projectgroep.

Het schrijven van het Hoogheemraadschap van West Brabant van 24 maart 2003 (03/3463) is aanleiding geweest de plannen op enkele punten aan te scherpen. Daarmee is aan het wateradvies van het Hoogheemraadschap dat in het kader van de watertoets is gegeven, voldaan.

Het Waterschap Land van Nassau heeft bij brief van 13 maart 2003 aangegeven geen aanvullende opmerkingen bij het plan te hebben.

Bij verdere uitwerking zal blijvend nauw overleg met Hoogheemraadschap en Waterschap gevoerd worden.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

De ligging van het deelgebied de Vesting tegen de historische binnenstad aan impliceert dat een zorgvuldige afstemming en afweging ten opzichte van archeologische en cultuurhistorische waarden moest worden gemaakt.

a. Archeologie

Door het bureau Archeo Media is een archeologisch bureauonderzoek voor het deelgebied de Vesting verricht (rapport 90 5970 051 1 van mei 2003).

Het onderzoek van Archeo Media concludeert dat het gebied (althans de tegen de stad gelegen noordrand van het gebied) een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. De bovenlaag van het gebied is verstoord (aanleg spoorlijn 1885) en het gebied is vooral ook opgehoogd. Onderste lagen zijn veelal in tact gebleven.

Op grond van oud kaartmateriaal kan worden aangenomen dat er oude resten van verdedigingswerken (muren, buitenwallen, bastions, waterkeringen en grachtresten en 17^e eeuwse versterkingen en de oude loop van de Donge en mogelijk de resten van een kasteel en schans) aanwezig zullen zijn.

Het rapport doet de aanbeveling de grondwerkzaamheden in het gebied archeologisch te begeleiden, met het doel de geologische bodemopbouw zichtbaar te maken en in kaart te brengen. Zo wordt een beeld van bewoonbaarheid en gebruik van de locatie door de eeuwen heen verkregen.

In zorgvuldige afstemming met de provinciale afdeling archeologie zal een nader archeologisch onderzoek, gekoppeld aan sanering en bouwrijp maken van het te ontwikkelen gebied plaats vinden. Het plan van aanpak voor het nader onderzoek van Archeo Media (oktober 2003) is in nauw overleg met de provinciaal archeoloog tot stand gekomen.

Bij eventuele vondsten in het plangebied zal gestreefd worden naar een behoud van de archeologische waarden in situ, dat wil zeggen dat waarden ter plaatse behouden en beschermd zullen worden. Aanpassingen van bouwplannen of (met name) palenplannen kan hier een mogelijke consequentie zijn.

Overigens is er bij de opzet van het planconcept naar gestreefd die gebieden langs de rand van de historische stad waar (op grond van divers oud kaartmateriaal) verdedigingswerken waren gesitueerd zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Met de inrichting van het gebied (reconstructie van weg en dijk) wordt waar mogelijk ingespeeld op mogelijk aanwezige oude structuren. Vervolgens zullen bij de uitwerking (subtiële) verwijzingen naar een belangwekkend verleden (bijvoorbeeld in de inrichting van het park Wilhelminaplantsoen) worden aangebracht.

b. Cultuurhistorie

Geertruidenberg heeft een belangwekkende ontwikkeling gekend die in diverse oude kaarten is af te lezen uit steeds veranderende stadsgrenzen, bolwerken, grachten et cetera. Toch is eeuwenlang de zuidgrens van de stad in hoofdlijnen onveranderd gebleven: de Zuidwal was de wal, daarbuiten lagen in variërende vormen bolwerken en stadsgrachten.

Aan het einde van de 19^e eeuw heeft hier door de aanleg van de spoorweg en het emplacement een grote verandering plaats gevonden. Spoorweg en emplacement verstoorde de oude stadswallen, rie-

pen tegelijkertijd ook een nieuwe stadsgrens en een nieuw stadsbeeld op, temeer daar het emplacement ook werd ingericht als verdedigingswerk voor de stad.

Deze periode heeft een geheel nieuw en evenzeer belangwekkend beeld van de zuidzijde van Geertruidenberg opgeleverd.

Elementen uit deze geschiedenis zijn nog in het terrein herkenbaar.

c. Planopzet

De erkenning dat van deze boeiende geschiedenis aan de zuidrand van Geertruidenberg heeft geleid tot enige aanpassingen in het stedenbouwkundig vlekkenplan voor de Vesting, zodanig dat de verschillende lagen in de geschiedenis zo veel mogelijk zichtbaar (afleesbaar) worden:

- Vermoedelijke oude vestingwerkingen worden zoveel mogelijk ontzien en zullen op basis van het archeologisch onderzoek zo veel mogelijk in situ bewaard worden. Daarnaast wordt in de inrichting van het terrein op subtiële wijze naar deze geschiedenis verwezen.
- Het oude emplacement wordt in de inrichting van het terrein zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt. De zones tussen de bastions verkrijgen daarmee een tweedeling: een cultureel deel nabij de stad (emplacement) en een natuurlijk deel aan het water. Recreatieve voorzieningen (voetpaden, haventje spelen hier op in. Het voormalige emplacement wordt als het ware het binden element waarop de bastions staan.
- De nieuwe bastions vormen de derde laag. Zij bieden straks een geheel nieuw, maar wel vanuit de ruimtelijke opbouw van de stad geïnspireerd beeld. Tegelijkertijd zijn de vorige stappen in de geschiedenis nog in het terrein afleesbaar.



Het spoorwegemplacement als bindend cultuurhistorisch element tussen de bastions en als aanleiding voor inrichtingsverschillen en gebruik van de openbare ruimte.

4.5. Ecologie, flora en fauna

a. Ecologie

De Donge is op de streekplankaart aangegeven als ecologische verbingszone en is daarmee onderdeel van de groene hoofdstructuur (GHS).

Het plan voor de Vesting speelt zeer nadrukkelijk in op dit gegeven door de oevers van de Donge en ook de ruimte tussen de bastions een zeer natuurlijke / ecologische inrichting toe te kennen.

Weliswaar varieert de afstand van de bastions tot aan de Donge, doch een ecologisch ingerichte zone met een gemiddelde breedte van 25 meter langs de oever wordt ruimschoots gehaald. Ter hoogte van bastion 1 varieert de breedte van de zone van 40 tot 65 meter.

b. Flora en fauna

Uit de rapportage van bureau Nieuwland (april 2003) blijken in het gebied de Vesting een enkele beschermde plantensoort en in potentie enkele beschermde diersoorten voor te komen. Tevens blijkt dat door uitvoering van één van de doelstellingen van het plan – realisering van een ecologische verbingszone – een eventueel verlies aan natuurwaarden onmiddellijk gecompenseerd wordt. Soorten die eventueel bedreigd zouden worden zullen zich met gemak herstellen.

Op 19 juni 2003 is een onderbouwde "Aanvraag ontheffing ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C Flora- en Faunawet (Ontheffing voor ruimtelijke ingrepen)" ingediend bij het agentschap LASER van het ministerie van LNV.

Uit de brief van 21 oktober 2003 van de teammanager van LASER blijkt dat de aanvraag aan de voorwaarden voldoet en dat de ontheffing zal worden verleend.

De provincie Noord Brabant heeft bij brief van 2 september 2003 afwijzend gereageerd op het verzoek van een bewoner om het gebied als "beschermde leefomgeving" aan te wijzen. De provincie stelt dat in het gebied geen "rode lijst soorten" voorkomen en dat voorkomende beschermde planten- en diersoorten afdoende beschermd worden door de Flora – en faunawet.

4.6. Bodem en sanering

a. Waterbodembodem

Het rapport "Saneringsplan de Vesting Geertruidenberg, geval RWS" (Royal Haskoning, 9 oktober 2003) geeft een overzicht van verricht bodemonderzoek in het plangebied de Vesting in de periode 1993 tot 2003 en vat vervolgens de geconstateerde bodemonderzoeken samen.

Het blijkt dat de bodem in het gebied de Vesting op meerdere plaatsen sterk verontreinigd is met diverse vormen van verontreiniging. Met name zink, ook andere zware metalen, PAK, EOX en minerale olie worden in het gebied aangetroffen. De ernstige verontreiniging is verdeeld over drie locaties, namelijk oostelijk terreindeel (bastion 1), centraal- en westelijk terreindeel. De verontreiniging is niet mobiel.

Voor een meer concrete beschrijving van de situatie wordt verwezen naar de rapportage in het saneringsplan van Royal Haskoning alsmede naar de rapporten hieraan ten grondslag liggen (zie Saneringsplan 9 oktober 2003).

Op basis van de brede onderzoeksresultaten is door Oranjewoud een risico - evaluatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat op het terrein geen sprake is van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's. In de toekomst worden deze – gerelateerd aan de gebruiksbestemming – ook niet verwacht.

Op basis van de uitgevoerde risicobooroordeel wordt de sanering als niet urgent beschouwd. Zonder bestemmingswijziging zou er door het bevoegd gezag (Rijks Water Staat) tot het jaar 2015 geen actieve saneringsplicht worden opgelegd.

Aangezien de ontwikkeling van deelplan de Vesting als doel heeft bebouwing te ontwikkelen is het noodzakelijk een sanering uit te voeren.

Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van een praktische invulling zoals die is verwoord in de rapportage "Van trechter naar zeef" van oktober 1999, opgesteld in het kader van het uitvoeringsprogramma BEVER en het Besluit Locatie Specifieke Omstandigheden Bodemsanering (LSO, oktober 2002)

Na uitvoering van de sanering dient het deel van het terrein waar gebouwd gaat worden (de bastions) geschikt te zijn voor de bodemgebruiksvorm "bebouwing en verharding" waarbij de onverharde delen geschikt zijn voor de gebruiksbestemming "wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen". Voor het overige terrein geldt dat de bodemgebruiksvorm maatwerk betreft (bodemgebruiksvorm IV) en is de invulling afhankelijk van de beschouwde saneringsvariant.

In de "Saneringsafweging de Vesting" (Royal Haskoning, 9 oktober 2003) zijn 3 saneringsvarianten ontwikkeld:

1. Functioneel. Met uitzondering van verontreinigd sediment in de verlande watergang wordt geen verontreinigde grond van de locatie afgevoerd. Uitgangspunt is dat slechts verontreinigde grond wordt ontgraven die boven de ontwerphoogtes ligt en dat deze elders in het terrein wordt her-schikt. Langs de Donge zal verontreinigde grond achter blijven en ter plaatse van de aanvullingen / ophogingen (bastions) zullen deze worden afgedekt.
2. Functioneel. Verwijdering van alle sterk verontreinigde grond onder de ophogingen c.q. toekomstige bebouwing (bastions) en daarbuiten zodanig dat buiten de bastions sterke verontreiniging pas voorkomt vanaf 1 meter onder nieuw gepland maaiveld.
3. Multi functioneel. Over het totale oppervlak van het RWS terrein wordt – alvorens wordt opgehoogd - de sterk verontreinigde (klasse 4) grond verwijderd.

Alle varianten zijn doorgerekend op hun effecten.

De kosten van de verschillende varianten zijn vergeleken volgens de WBB systematiek. Op grond hiervan wordt alleen variant 1 verantwoord en haalbaar geacht.

Overige argumenten zijn daarbij:

- Op de locatie zijn geen actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig, ook niet na uitvoering van variant 1.
- Betreffende waterbodemsanering wordt aangesloten bij het vernieuwde bodemsaneringsbeleid voor landbodems. Landelijk is er sprake van zeer grote hoeveelheden vergelijkbaar sediment waarvoor eveneens een aanvaardbare oplossing moet worden gevonden. Het is zeer onwaarschijnlijk dat in de toekomst de varianten 2 en 3 nog als uitvoerbaar worden beschouwd.
- Varianten 2 en 3 hebben ongewenste effecten op andere milieuaspecten (transport, stort elders)
- Het kosten verschil tussen variant 1 en de beide andere varianten is dusdanig dat alleen 1 verantwoord wordt geacht.

Dit betekent dat de bastions worden afgewerkt met een leeflaag van minimaal 1 meter.

Het overstroombare gedeelte van de waterbodem wordt niet gesaneerd. Dit is gelet op de bergingsfunctie voor de rivier (zie 4.3.) en de functie als ecologische zone (zie 4.5.) ook niet relevant.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar:

- Saneringsplan De Vesting Geertruidenberg, geval RWS (Royal Haskoning 9 oktober 2003)
- Saneringsafweging de Vesting Geertruidenberg, geval RWS (Royal Haskoning 9 oktober 2003)

Het saneringsplan is inmiddels ingediend bij Rijks Water Staat, het bevoegd gezag WBB (waterbodems)

b. Landbodem

Naast voornoemde "waterbodem" (voormalig RWS terrein) bestaat het noordelijk deel van het plangebied uit een "landbodem" (voormalig NS terrein).

Op 17 juni 2003 is door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant een beschikking ingevolge artikel 29 WBB afgegeven, waarin is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging en dat urgentiebepaling derhalve niet aan de orde is.

Ophoging van de bastions valt binnen het Bouwstoffenbesluit.

Ook in dit deel van het plangebied wordt een leeflaag gecreëerd.

4.7. Industrielawaai

Bij zonebesluit van 29 juli 1986 (goedgekeurd bij KB d.d. 16 december 1987) is voor BV Scheepswerf 'De Donge' ingevolge de Wet geluidhinder een geluidszone vastgesteld. De zonegrens (50 dB(A) contour) is gedeeltelijk gesitueerd binnen het plangebied van het project bastion 1.

Ná sanering (saneringsprogramma vastgesteld op 9 juni 1997 en ten hoogste toelaatbare waarden vastgesteld op 23 juli 1997) is de (binnen die zone gelegen) 55 dB(A) contour aanzienlijk verkleind. Sanering bleek mogelijk door het treffen van maatregelen 'aan de bron'.

Het bevoegd gezag (zijnde gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant) heeft de voor BV Scheepswerf 'De Donge' geldende milieuvergunning nog niet in overeenstemming gebracht met de geluidssituatie ná sanering.

Realisering van de woningen in bastion 1 is mogelijk nadat de gedeputeerde staten de milieuvergunning in overeenstemming hebben gebracht met de situatie na sanering. Uit overleg van 18 maart 2003 is gebleken dat dit op korte termijn geëffectueerd zal worden.

In formele zin is er nog steeds sprake van een vastgestelde zonegrens die reikt tot over een deel van bastion 1. Om deze reden wordt parallel aan deze zelfstandige projectprocedure een verzoek om een hogere grenswaarde voor Industrielawaai bij Gedeputeerde Staten ingediend. Dit verzoek is uitvoerig onderbouwd en gemotiveerd in de notitie "Toelichting op het verzoek hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en Industrielawaai" van 24 april 2003.

Overigens maakt het terrein van scheepswerf 'De Donge' deel uit van het project Dongeburgh en is hier woningbouw geprojecteerd. Het voornemen bestaat dan ook om de bedrijfsactiviteiten van scheepswerf 'De Donge' op de huidige locatie op termijn te beëindigen en om deze te verplaatsen naar het bedrijventerrein 'De Pontonnier'.

De zones rondom de bedrijventerreinen Zuid en Asto liggen buiten het gebied waarin woningbouw in deelplan de Vesting geprojecteerd is. Zij hebben derhalve geen invloed op de bebouwingsmogelijkheden van bastion 1.

4.8. Wegverkeerslawaai

Voor het gebied rondom de Donge oevers is een Akoestisch onderzoek verricht (Goudappel Coffeng 31 mei 2002; kenmerk HBV010 / Bxt / 0138). Dit onderzoek is in januari 2003 aangevuld met een berekening van geluidswaarden bij toepassing van geluidsarm asfalt.

Het akoestisch rapport is gebaseerd op de verkeersgegevens van het Onderzoek hoofdwegenstructuur van 13 september 2001 (Goudappel Coffeng). De belangrijkste conclusies uit het onderzoek naar de hoofdwegenstructuur zijn dat de verkeersintensiteiten op de Stationsweg en de Centraleweg / Westtangent in 2010 respectievelijk 9000 en 11.500 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

In het akoestisch onderzoek zijn aanvankelijk twee soorten wegverharding (klinkerverharding respectievelijk asfalt) als grondslag voor berekening aangenomen. Bij nadere beschouwing van de rekenresultaten is vervolgens gekozen voor het toepassen van geluidarm asfalt waarmee nog een aanzienlijke extra reductie wordt bereikt.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsniveaus op de gevels van de nieuw te bouwen woningen in deelgebied de Vesting als gevolg van de Westtangent / Centraleweg 46 d B(A) bedraagt en dus beneden de voorkeurswaarde van 50 dB(A) blijft.

De waarden op de gevels van de nieuw te bouwen woningen langs de Stationsweg varieert van 47 tot 54 dB(A) en is slechts in 3 gevallen hoger dan 52 dB(A).

De waarden op de gevels van bastion 1 en het torentje variëren (afhankelijk van positie en hoogte) van 47 tot 51 dB(A)

Verdere maatregelen aan de bron of maatregelen in de overdracht (wallen of schermen) worden in dit plan niet wenselijk geacht. De specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten verzetten zich hier tegen. De wisselwerking tussen bastion en openbare ruimte en de wisselwerking tussen bastion en stad verdraagt geen obstakel in de vorm van een wal of scherm.

Voor 20 appartementen (boven de medische voorzieningen en in het torentje) is een waarde van 51 dB(A) berekend.

Voor deze bouwlocaties die de norm van 50 dB(A) overschrijden is bij het college van Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De motivering van deze aanvraag wordt met name gevonden in de volgende criteria die het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" aan geeft, te weten:

- Het gaat om nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die een dorps- of stadsvernieuwingsgebied worden opgenomen. Het plan beoogt de herontwikkeling van stedelijke gebieden (voormalig bedrijfsterrein NS).
- Het gaat om nog niet gebouwde woningen die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing vullen. Dit ontheffingsgeval geldt voor het gehele project aangezien zij (ook vanuit een visie "bouwen binnen strakke contouren") een lege plek binnen de bebouwingsstructuur van de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer opvult.
- Het gaat om nog niet geprojecteerde woningen die door gekozen situering of bouwvorm een afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen (meer dan de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende werking wordt toegekend).

Uiteraard zullen alle maatregelen in acht worden genomen om te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het geluidsniveau binnen de woning zal op een in gevolge het Bouwbesluit aanvaardbaar niveau van 35 dB(A) gebracht moeten worden.
- Iedere woning zal een geluidsluwe zijde krijgen. De opzet van het stedenbouwkundig plan maakt dit zeer wel mogelijk.

In de notitie "Toelichting op het verzoek hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en industrielawaai" van 24 april 2003 wordt het verzoek uitvoerig onderbouwd en gemotiveerd.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het Akoestisch onderzoek Donge – oever te Geertruidenberg van 31 mei 2002 (Goudappel Coffeng HBV010/Bxt/0138), aangevuld januari 2003, alsmede naar de toelichting op het verzoek hogere grenswaarden.

4.9. Externe veiligheid

Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Het gaat daarbij om risico's door de aanwezigheid van bedrijven met gevaarlijke stoffen, maar ook om risico's door het transport van die stoffen. Woningbouw, ziekenhuizen, grote kantoren en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10 –6 contour van het individueel risico rondom bestaande of geplande inrichtingen waarin mede verwerking of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en transportroutes, waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ter zake van het groepsrisico geldt dat aan de hand van de documenten 'Externe veiligheid voor inrichtingen' en 'Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' beoordeeld dient te worden of kan worden voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Samengevat zijn de ambities van het rijk inzake het externe veiligheidsbeleid, zoals vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4), de volgende:

- Burgers krijgen in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Dit minimum beschermingsniveau wordt gerealiseerd door het plaatsgebonden risico (individueel risico), dat reeds in het NMP 1 is vastgelegd, de status van wettelijke grenswaarde te geven.
 - Het bestuur en de politiek zullen veel bewuster moeten omgaan met het accepteren van risico's in relatie tot de omvang van mogelijke rampen en in relatie tot maatschappelijk kosten en baten van risicovolle activiteiten.
- Uiterlijk 2003 zal een besluit worden genomen over het omgaan met het groepsrisico en het mogelijk regelen daarvan in wetgeving. Tot dat moment wordt gewerkt met verantwoordingsplicht ten aanzien van keuzes over de aanvaardbaarheid van groepsrisico's.

In het kader van het plan Dongeburgh / de Vesting is in overleg met de brandweer (locaal en regionaal) geconstateerd dat een VER (Veiligheids Effect Rapportage) gelet op de aard van het plan en de omgeving (woonwijk temidden van woongebieden) niet aan de orde is.

Wel is het stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh langs de VER – meetlat gelegd en is een globale veiligheidsanalyse opgenomen. De aspecten die daarbij een rol spelen zijn:

- a. Effectgebieden externe gevaren:
 - BRZO bedrijven (Besluit Rampen en Zware Ongevallen) zijn Van der Sluis en aan de Centraleweg en de Amercentrale. Voor deze bedrijven is een concept veiligheidsrapport (Haskoning) aanwezig. Hierin zijn gevaarsscenario's en gevaarlijnen aangegeven. Geconcludeerd mag worden dat de objecten zodanig ver van het plangebied liggen dat zij geen invloed hebben.
 - Industrierreinen in de omgeving zijn de Centraleweg, de scheepswerven aan de overzijde van de Donge (Dongewerf wordt verplaatst; transformatie naar woningbouw), de handelsbedrijven in de Boterpolder (transformatie naar woningbouw) en de Rivierkade. Gelet op de afstanden en de activiteiten op deze terreinen worden de effecten als verwaarloosbaar ingeschat.
 - Het verkooppunt motorbrandstoffen aan de Stationsweg zal in het kader van de ontwikkelingen Dongeburgh naar elders (westtangent) worden verplaatst. Overigens staat de geprojecteerde woningbouw in bastion 1 op een afstand van circa 170 meter van het LPG vulpunt en voldoet daarmee ruimschoots aan de geldende afstandsnorm van 80 meter.
 - Gevareneffecten van het verkeer worden met name door de aanleg van de westtangent gereduceerd. Transport naar bedrijventerreinen aan de Centraleweg en de Amercentrale zal in en vlak langs de kern gereduceerd worden.
 - Bij de inrichting van de verkeersgebieden zal veel aandacht aan de verkeersveiligheid worden geschonken.

- Transport over water naar het bedrijventerrein aan de Centraleweg zal in de toekomst (met name door aanleg van de Koebrug / Westtangent) alleen via het koppelkanaal Bergse Maas – Donge plaats vinden.
- b. Hoogwater.
 - In voorgaande motivering is reeds aangegeven op welke wijze het dijktracé in het gebied wordt uitgevoerd. De hoogte en constructie van de bastions zal zodanig zijn dat (ook bij hoog water) geen gevaren voor de veiligheid van bewoners zullen optreden.
 - De uitwerking van het plan zal in goed overleg met het Hoogheemraadschap West Brabant en Rijkswaterstaat plaats vinden.
- c. De ontsluitingswegen zijn zodanig gesitueerd en gedimensioneerd dat hulpdiensten op een snelle en efficiënte manier naar diverse locaties in de gemeente kunnen komen. De aanleg van de westtangent draagt zeer bij aan een goede bereikbaarheid door hulpdiensten. De inrichting van de Stationsweg wordt weliswaar snelheidsremmend en omgevingsvriendelijk, doch zal nog steeds zo zijn dat hulpdiensten op een vlotte manier gebruik van deze weg kunnen maken.
- d. Omtrent de opbouw van het bastion, de ontsluiting van gebouwen, de aanwezigheid van (primaire en secundaire) bluswater en de aanwezigheid van calamiteitsroutes zal aan de gebruikelijke eisen van de brandweer worden voldaan. De uitwerking van het plan zal in nauw overleg met de brandweer plaats vinden.

Per saldo wordt geconcludeerd dat er geen bijzondere veiligheidseffecten in dit plan optreden, dat enkele aspecten in de planvorming uit een oogpunt van veiligheid positief zijn en dat de verdere ontwikkeling van het plan op normale wijze in nauw overleg met veiligheidsdeskundigen wordt georganiseerd.

4.10. Duurzaam bouwen

De gemeente Geertruidenberg werkt in regionaal verband aan een beleid duurzaam bouwen. Dit beleid is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Inmiddels wordt het aspect duurzaam bouwen actief ingebracht in de ontwikkeling van bouwplannen in de gemeente. Dit geldt zeker ook voor het project Dongeburgh, respectievelijk bastion 1 in het deelgebied de Vesting.

Bouwplannen zullen in overeenstemming met het Nationaal Pakket gerealiseerd worden.

Overigens is de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan zodanig dat ook in ruimere zin verwacht mag worden dat hier een zeer duurzame situatie wordt gecreëerd. De specifieke woonkwaliteit, de ligging ten opzichte van voorzieningen, de relatie met natuur en water dragen hier zeer toe bij.

4.11. Aanlanding van de langzaam verkeersbrug

Onmiddellijk naast bastion 1 (tussen bastion en torentje) wordt de langzaam verkeersverbinding gerealiseerd zoals aangegeven in stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan. Zie ook hoofdstuk 3.1. De aanlanding van deze brug op bastion 1 zal voorafgaand aan de realisering van de gehele brug tegelijkertijd met de bouw van bastion 1 gerealiseerd worden.

4.12. Eigendomssituatie

In het plangebied is er sprake van 2 eigenaren die het overgrote deel van de benodigde gronden in bezit hebben, te weten NS Vastgoed (het voormalige spoorwegemplacement) en Rijkswaterstaat (de zone langs de Donge).

Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen NS Vastgoed en de ontwikkelingscombinatie BAM Vastgoed / WSG, waarin de overdracht van de gronden aan de ontwikkelende partijen geregeld is.

De gronden van Rijkswaterstaat worden (in het kader van een algehele overdracht van de Donge) door de gemeente verworven.

Met huurders / gebruikers van gedeelten van het terrein (scheepswerf Altena) zijn inmiddels overeenkomsten gesloten die leiden tot een algehele ontruiming van het terrein.

Qua eigendomssituatie zijn er geen belemmeringen voor een snelle realisering.

4.13. Exploitatie

Voor het deelgebied de Vesting is een Publiek Private Samenwerking gesloten met een combinatie van marktpartijen (BAM Vastgoed en woningstichting WSG).

Deze combinatie realiseert de aanleg deelgebied de Vesting en derhalve ook de aanleg van bastion 1. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

4.14. Planning

Start bouw van bastion 1 is gepland voor de eerste helft van 2004. Daaraan voorafgaand zullen werkzaamheden aanvangen met het ontruimen van het terrein, saneren, bouwrijp maken, et cetera.

4.15. Maatschappelijke haalbaarheid

Over het plan Dongeburgh is een brede communicatie gevoerd in de zomer van 2002. Zeer volle zalen en positieve reacties getuigden van een grote interesse bij de bevolking.

In het kader van de zelfstandige projectprocedure heeft het plan (respectievelijk voorliggende ruimtelijke onderbouwing) in mei 2003 gedurende 2 weken ter inzage gelegen.

Hierop zijn geen bedenkingen binnen gekomen afgezien van een tweetal reactie die betrekking hebben op de voormalige spoorbrug. Deze spoorbrug ligt buiten het plan voor de Vesting. Commentaren hierop kunnen derhalve ook niet in dit plan worden meegenomen.

Wel heeft naar aanleiding van cultuurhistorische overwegingen (zie 4.4) een bijsturing van het plan plaats gevonden, zodanig dat de oude spoorbaan en de aanlanding van de voormalige brug meer betekenis krijgen in het plan.

Uit vele reacties blijkt dat er een zeer grote belangstelling bestaat voor het plan. Er zijn inmiddels meer dan 700 aanmeldingen van geïnteresseerden voor een woning in het eerste bastion.