



zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied Heereland 1

ruimtelijke onderbouwing

december 2004

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 huidige situatie in het gebied langs de Donge
 - 2.3. De ontwikkeling van Dongeburgh
 - 2.4. Pilot "bouwen binnen strakke contouren"
3. **Projectprofiel**
 - 3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie
 - 3.1.1. Beschrijving van het plangebied
 - 3.1.2. Beschrijving van aangrenzende gebieden
 - 3.1.3. Vigerend bestemmingsplan
 - 3.2. Beschrijving van het project
 - 3.2.1. Stedenbouwkundige opzet en verschijningsvorm
 - 3.2.2. Relatie met de omgeving
 - 3.2.3. Programma
 - 3.2.4. Beeldvorming
4. **Motiveringen**
 - 4.1. Ruimtelijke motivering
 - 4.2. Onderbouwing programma
 - 4.3. Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.4. Watertoets
 - 4.5. Ecologie, flora en fauna
 - 4.6. Verkeer / ontsluiting
 - 4.7. Wegverkeerslawaaï
 - 4.8. Industrielawaai
 - 4.9. Bodem en sanering
 - 4.10. Externe veiligheid
 - 4.11. Duurzaam bouwen
 - 4.12. Sociale veiligheid
 - 4.13. Eigendomssituatie
 - 4.14. Economische uitvoerbaarheid
 - 4.15. Planning
 - 4.15. Maatschappelijke haalbaarheid

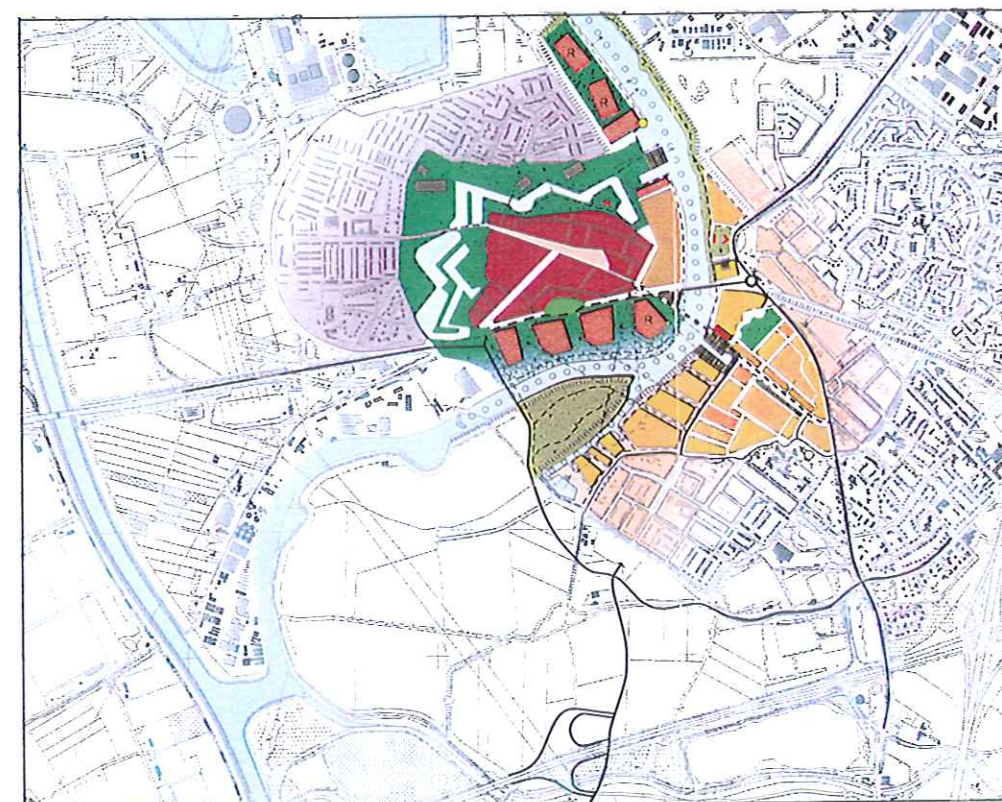
1 december 2004

Gemeente Geertruidenberg

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers 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 specifieke stedenbouwkundige kwaliteiten.
- Er wordt ruimte voor de rivier gehandhaafd.
- Er wordt een ecologische verbindingszone 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 op 11 maart 2003 door de provincie Noord Brabant aangewezen als deelnemer in de pilot "bouwen binnen strakke contouren". Het project Dongeburgh wordt mede op basis van deze pilot gerealiseerd.

Het gehele project Dongeburgh bestaat uit 3 deelgebieden:

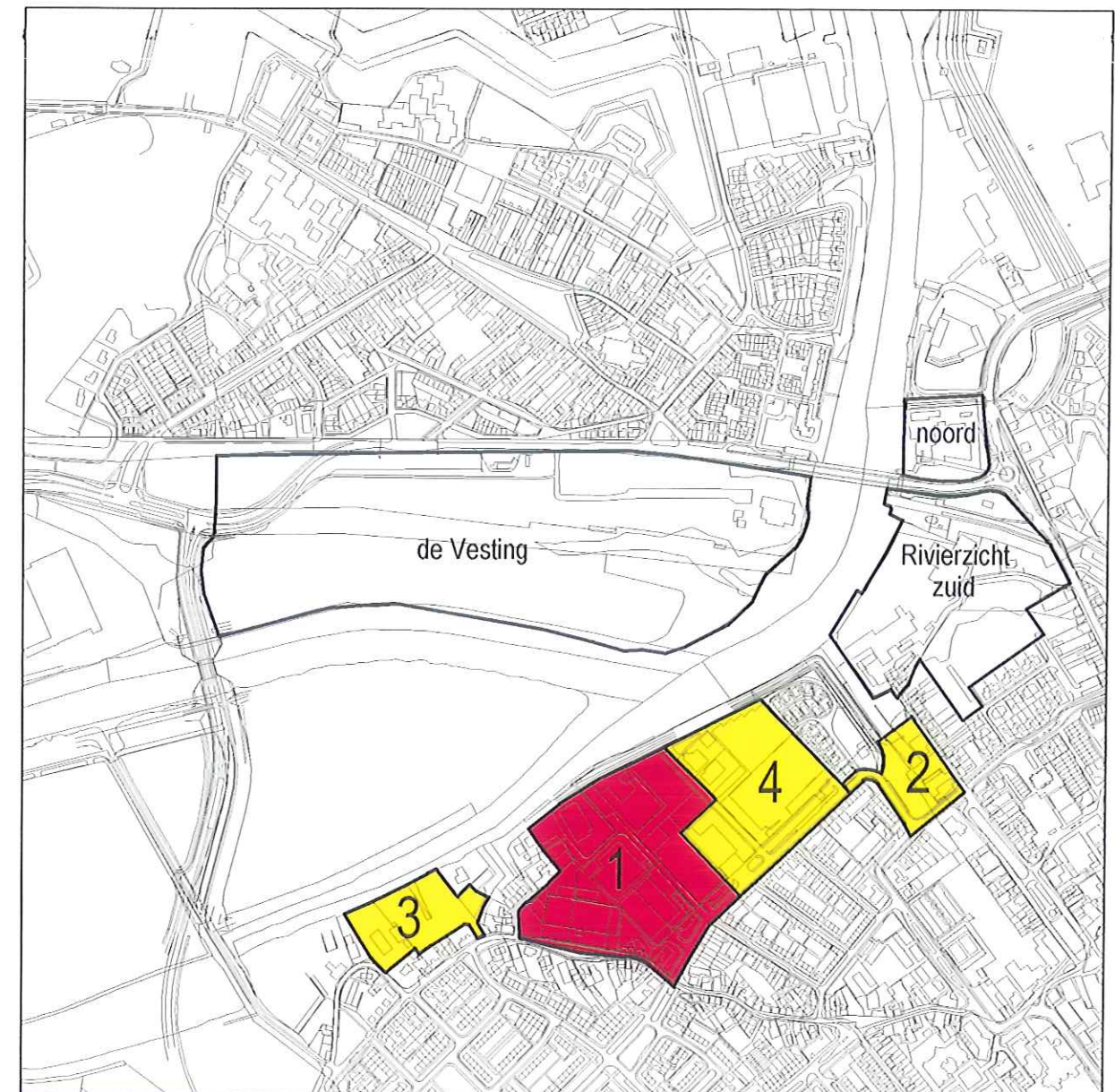
- De Vesting: de spoorzone / rivieroever nabij de kern Geertruidenberg
- Heereland: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de Haven.
- Rivierzicht: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de oostzijde van de Haven (Dongewerf en omgeving)

Het deelgebied Heereland omvat een gebied met bedrijfsterreinen. Dit gebied zal worden herontwikkeld tot woongebied.

Het deelgebied Heereland kent 4 deelgebieden en daarmee ook 4 fasen:

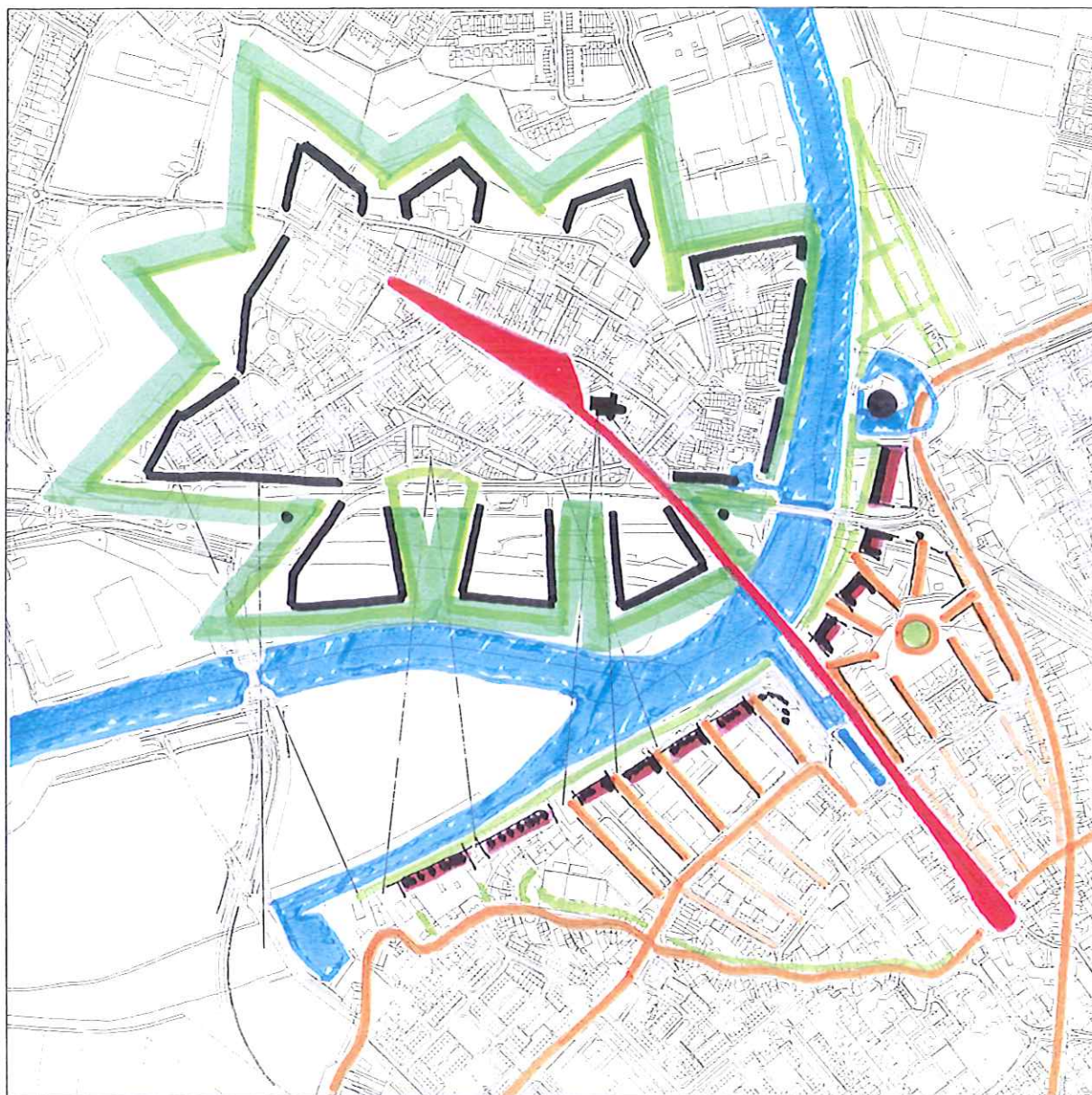
1. Heereland west (voor dit gedeelte wordt nu een zelfstandige project procedure gevolgd).
2. Het haventje Raamsdonksveer (kleine woningbouwlocatie aan de rand van de voormalige haven)
3. Sandoel (kleine woningbouwlocatie aan de dijk Sandoel)
4. Heereland oost (locatie Konmar c.a.).

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet past in vigerende bestemmingsplannen heeft de gemeente Geertruidenberg het voornemen om voor de ontwikkeling van Heereland fase 1 (Heereland west) een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO toe te passen. Daartoe wordt aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant een verklaring van geen bezwaar gevraagd.



Dongeburgh

Plangebied Heereland I



Visieschets / inspiratiebronnen

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 Heereland 1 is in het plan Dongeburgh de eerste locatie die aan de zijde van Raamsdonksveer wordt gerealiseerd.

2.2. Beschrijving van de huidige situatie in het gebied langs de Donge

Aan de Donge waren van ouds bedrijven gevestigd. Bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels voor een belangrijk deel beëindigd of zullen op korte termijn worden beëindigd. Het geheel biedt momenteel een rommelige en verwaarloosde indruk.

Bedrijfsterreinen lagen aan de Donge en dus aan de rand van de kern. Het effect hiervan is dat de zone tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer een weinig aantrekkelijke zone is. Met het functieverlies is dit in nog sterkere mate waarneembaar.

Bedrijfsterreinen lagen zeer dicht op de woonbebouwing en vormden daarmee ook een bron van hinder voor de woongebieden.

Bovenal werd met de huidige functie van het gebied niet ingespeeld op de enorme potenties die het gebied heeft.

2.3. De ontwikkeling van Dongeburgh

Het project Dongeburgh voorziet in een herontwikkeling van de gebieden langs de Donge tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Waar nu (voormalige) bedrijfsterreinen liggen, wordt een hoogwaardig woongebied ontwikkeld.

Daarmee worden beide kernen aan elkaar gekoppeld respectievelijk sterker op elkaar georiënteerd.

De bijzondere potenties van de Donge als woongebied worden op een goede wijze benut.

Behalve in een ontwikkeling als woongebied voorziet het project Dongeburgh ook in een goede uitwerking van de beleidslijn "ruimte voor de rivier" en wordt een ecologische verbidingszone langs de Donge gecreëerd.

Het opruimen van soms hinderlijke bedrijven, vervallen bedrijfsgebouwen, bodemsaneringen gekoppeld aan de benutting van de bijzondere potenties en de brede / integrale uitwerking maken het project Dongeburgh tot een zeer belangwekkend en algemeen gewaardeerd project.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan het project Dongeburgh is te lezen in:

- Stedenbouwkundig vlekkenplan Donge oevers (2002)

- Beeldkwaliteitsplan Donge oevers (2002)

Enkele belangrijke kenmerken uit deze plannen:

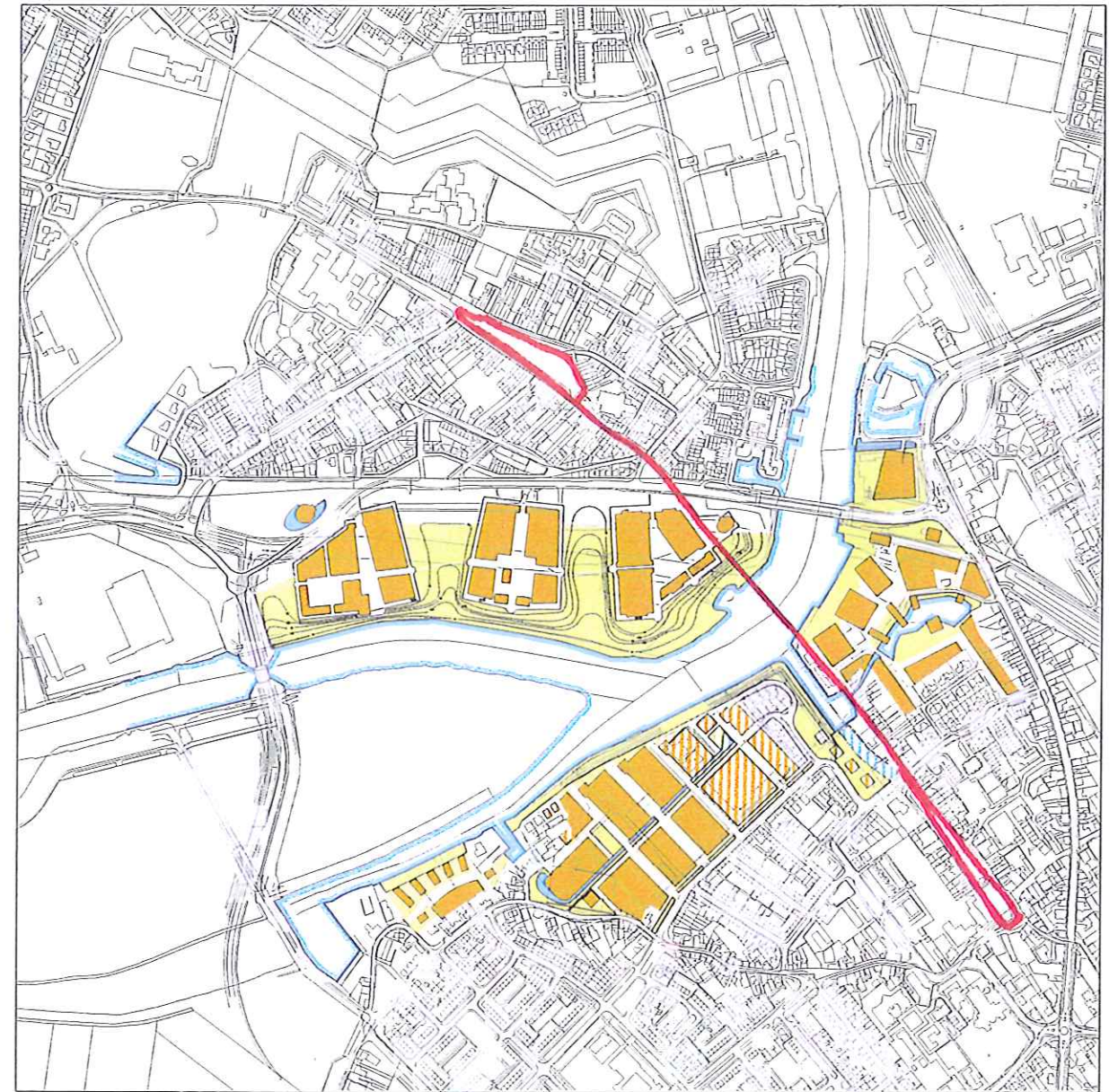
- Er wordt centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier.
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld.
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische ingericht oevergebied. Dit gebied biedt mede bergingscapaciteit voor de rivier.
- In Raamsdonksveer worden de woongebieden Heerland en Rivierzicht ontwikkeld, beide woongebieden met een sterke oriëntatie op de rivier en een zorgvuldige aansluiting op de bestaande dorpsstructuren. Tussen deze beide vormt het havenknooppunt Raamsdonksveer een bijzondere schakel.
- Belangrijke factor in de ontwikkeling van Dongeburgh is de aanleg van de westtangent, die het verkeer voor een belangrijk deel buiten de stad om leidt. De 1^e fase van deze weg wordt op zeer korte termijn uitgevoerd.

2.4. Pilot "bouwen binnen strakke contouren"

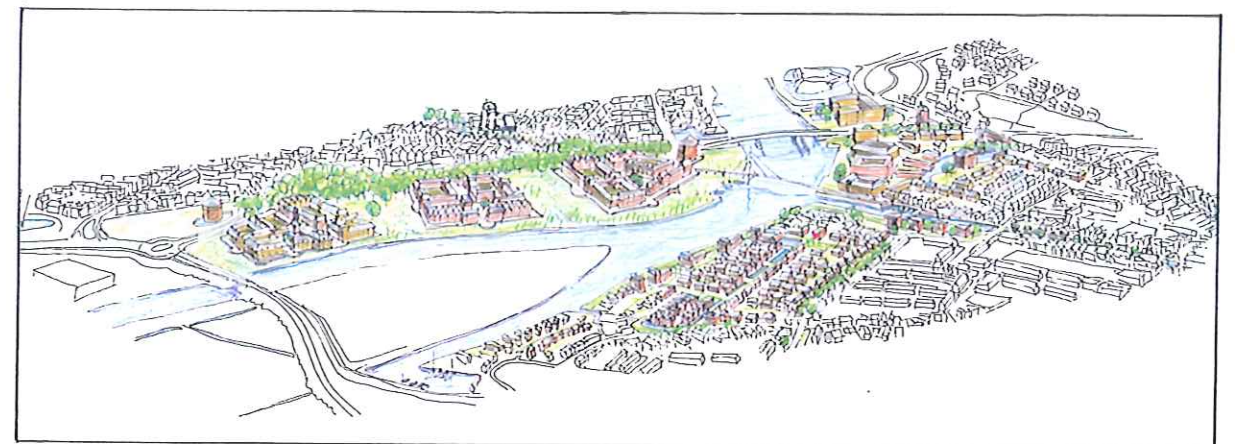
Met het project Dongeburgh wordt bij uitstek ingespeeld op een maatschappelijke noodzaak tot enerzijds ontwikkeling (woningbouw) en anderzijds zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd worden ernstige milieuproblemen (voormalige bedrijfsterreinen) aangepakt en worden doelstellingen inzake waterbeheer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

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

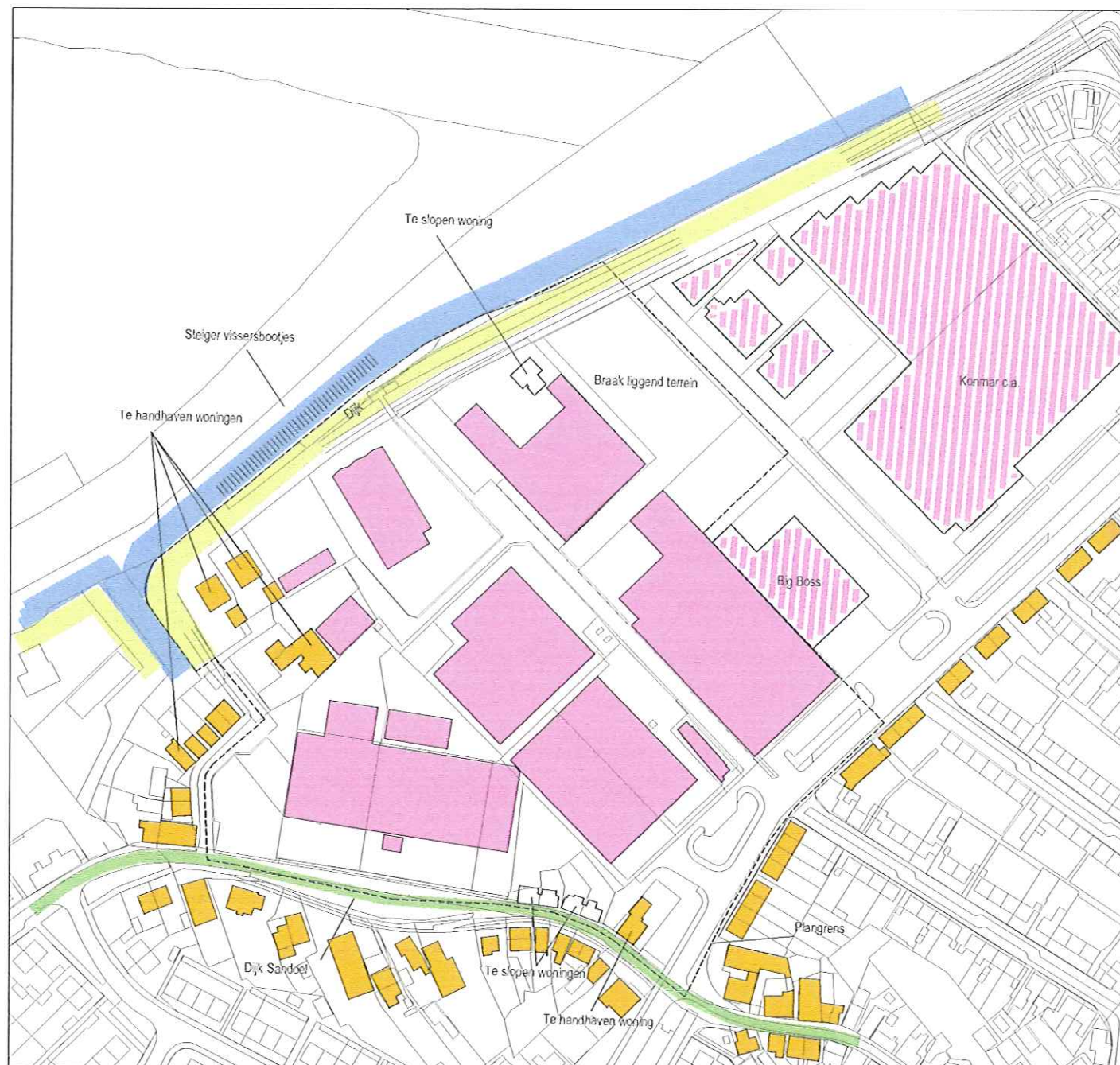
- In het verleden is de locatie Dongeburgh al aangemerkt als project "kwaliteit en duurzaamheid".
- Mede op grond van het project Dongeburgh is aan Geertruidenberg de status pilotgemeente "Bouwen binnen strakke contouren" toegekend.



Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh



Beeldvorming Dongeburgh



Heereland I

Huidige situatie

schaal 1:2500

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie

3.1.1. Beschrijving van het plangebied

Het project Heereland 1 bestaat een gebied dat begrensd wordt door de Boterpolderlaan, Sandoel, het Kadepad, de dijk langs de Donge en het bedrijfsterrein aan de Paulus Potterstraat.

Binnen dit gebied staan bedrijfsgebouwen, die inmiddels voor het overgrote deel leeg staan. Al deze bedrijfsgebouwen, inclusief een enkele bedrijfswoning zullen worden geamoveerd.

In de randen van het gebied staan enkele goede / mooie woningen die gehandhaafd en zorgvuldig ingepast zullen worden. Dit betreft 3 woningen aan het eind van het Kadepad en de hoekwoning Sandoel / Boterpolderlaan.

De kleine huisjes aan de oostzijde van de dijk Sandoel zijn van zo geringe waarde dat zij gesloopt zullen worden.

3.1.2. Beschrijving van aangrenzende gebieden

Het plangebied wordt omsloten door de volgende structuren en gebieden:

- Aan de zuidzijde de Boterpolderlaan. Dit is een ontsluitingsweg voor de achterliggende woonwijk Sandoel. De betekenis van deze weg zal in de toekomst nog toenemen door de aanleg van de westtangent.
Aan de Boterpolderlaan ligt een eenvoudige woonwijk, die direct grenst aan het huidige bedrijfsterrein.
- Aan de westzijde ligt de oude dijk Sandoel. Dijk, weg en aangrenzende bebouwing vormen een waardevolle structuur, die de ontwikkeling van het gebied kenmerkt.
- Het Kadepad is een zijstraatje van Sandoel, met daaraan een eenvoudige bebouwing. De bijzonder kromming in dit pad geeft aanleiding hier een bijzonder plek te vormen.
- De dijk langs de Donge. Deze is recent verhoogd en op hoogte (3,60 m + NAP) gebracht.
Aan de dijk liggen aanlegsteigers / kleine bootjes van particulieren (vissersbootjes)
- Aan de Paulus Potterstraat liggen enkele bedrijven die voornamelijk gehandhaafd worden doch in het kader van het project Dongeburgh (Heereland 4) in een volgende fase ontwikkeld zullen worden voor woningbouw.

3.1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan Boterpolder van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 december 1980 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 september 1981.

Het overgrote deel van het gebied is in dit plan bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

3.2. Beschrijving van het project

3.2.1. Stedenbouwkundige opzet en verschijningsvorm

Het plan heeft een zeer eenvoudige en heldere stedenbouwkundige opzet:

- De Boterpolderlaan is een structuurbepalend element. De laan ontsluit niet alleen het plangebied maar heeft ook betekenis als ontsluiting van het centrum van Raamsdonksveer op de geprojecteerde westtangent. De Boterpolderlaan krijgt met statige aangrenzende bebouwing en laanbeplanting een nieuwe allure.
- Vanaf de Boterpolderlaan lopen meerdere straatjes in de richting van de Donge. De straatjes worden begeleid met woningen, overwegend twee onder één kap. De reeksen woningen worden aan de Donge oever beëindigd met een markant (klein / slank) torentje / urban villa (hoogte van 4 lagen; één woning per laag). Langs de oever van de Donge vormen de torentjes een markante, maar toch bescheiden reeks elementen.
- Haaks op de geprojecteerde straatjes wordt een groene as geprojecteerd. Deze as legt relaties tussen de straatjes en – in iets groter verband – tussen plangebied en aangrenzende gebieden: Sandoel aan de westzijde en het woon(wagen)parkje aan de oostzijde.
- Op het knooppunt van het meest westelijke straatje en de groene as ontstaat een bijzondere plek, die aanleiding is om een groenvoorziening te realiseren en daarnaast een klein appartementencomplex. Plek en gebouw vormen een hart in de wijk, die behalve op de rivier ook op deze plek gericht is.

3.2.2. Relatie met de omgeving

Het plan gaat zorgvuldig om met de omgeving en sluit hier op een goede wijze op aan.

- De Boterpolder krijgt een statigheid die erg recht doet aan de bestaande situatie.
- De dijk Sandoel wordt volledig gerespecteerd; de weg krijgt (nagenoeg) zijn oorspronkelijke slinger terug. De nieuwe bebouwing reageert op rustige en subtiële wijze op de fraaie en soms monumentale bebouwing langs de dijk: er wordt een eigen beeld gecreëerd dat in hoogte, openheid en verfijning zeer wel past naast de bestaande structuur.
- Het Kadepad is de aanleiding voor een bijzondere groene plek. De groene (speel)plek wordt omsloten door bestaande woningen aan Sandoel en Kadepad en nieuwe woningen in het plan.
- De koppeling van de groene as in het plan met de oude structuur Sandoel wordt gemarkeerd met een appartementenblokje. Dit is zo bescheiden (3 hoog, 2 woningen per laag) en zo ingepast in de architectuur van de omgeving, dat het goed aansluit bij de bestaande omgeving.
- De woningen en torentjes langs de dijk krijgen hun eigen (kleinschalige) ritme. Aansluitend op de woningen aan de dijk (Kadepad 17 / 19) is een bouwvorm gekozen van 1 laag met hoge kap. Uiteraard wordt een voldoende afstand tot de dijk gehouden, zodanig dat ook een toekomstige ophoging mogelijk is. De dijk biedt een aantrekkelijke wandelroute langs de rand van de wijk.

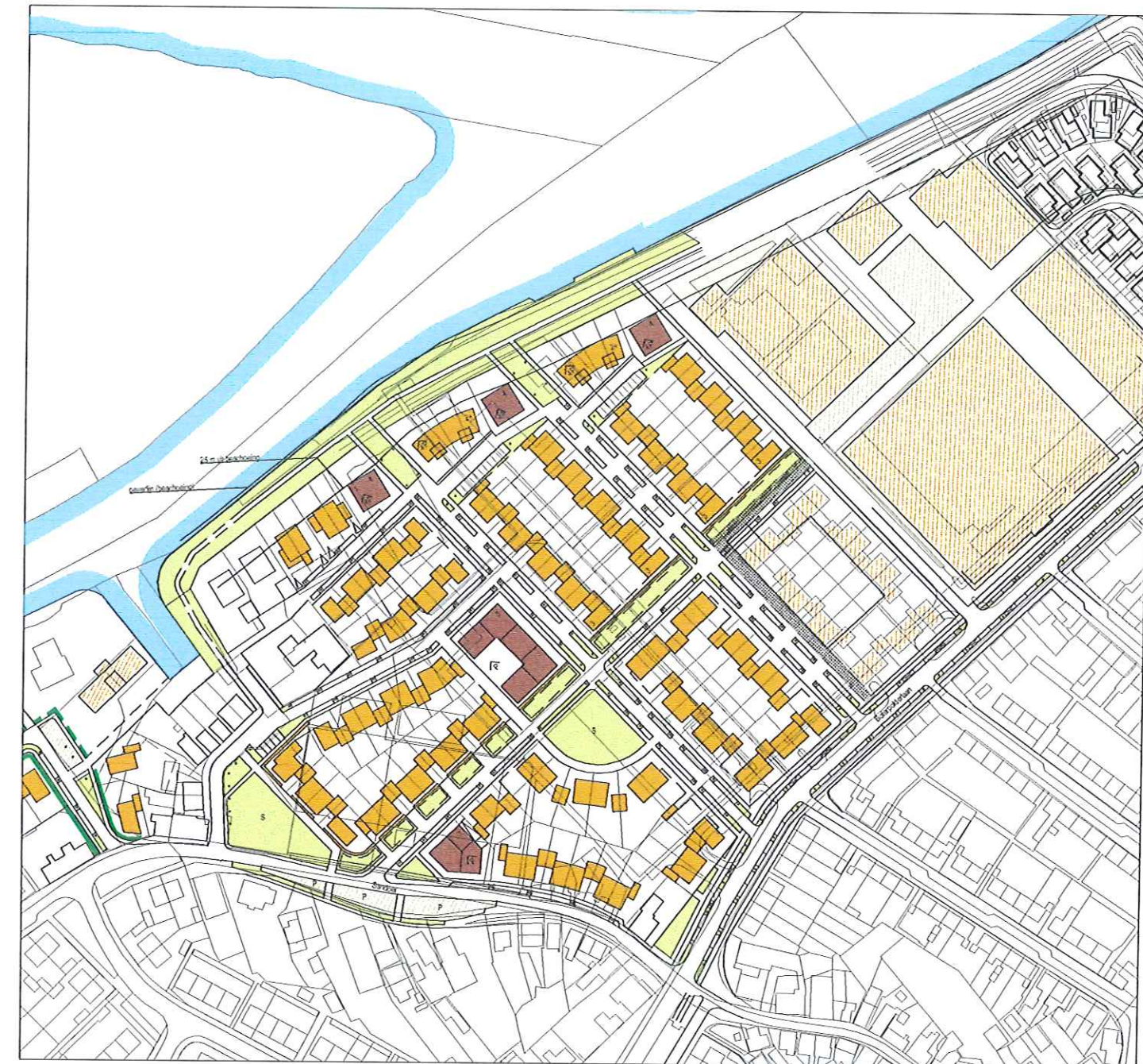
3.2.3. Programma

Het plan gaat uit van de realisering van 143 woningen (dit getal kan bij verdere uitwerking nog in geringe mate wijzigen), waarvan 35 % in de goedkope sector (huur en koop) Van deze 143 woningen worden er circa 32 (22 %) als appartement gerealiseerd.

Het plan kent een grote verscheidenheid aan woningtypen, woninggroottes en woningcategorieën.

3.2.4. Beeldvorming

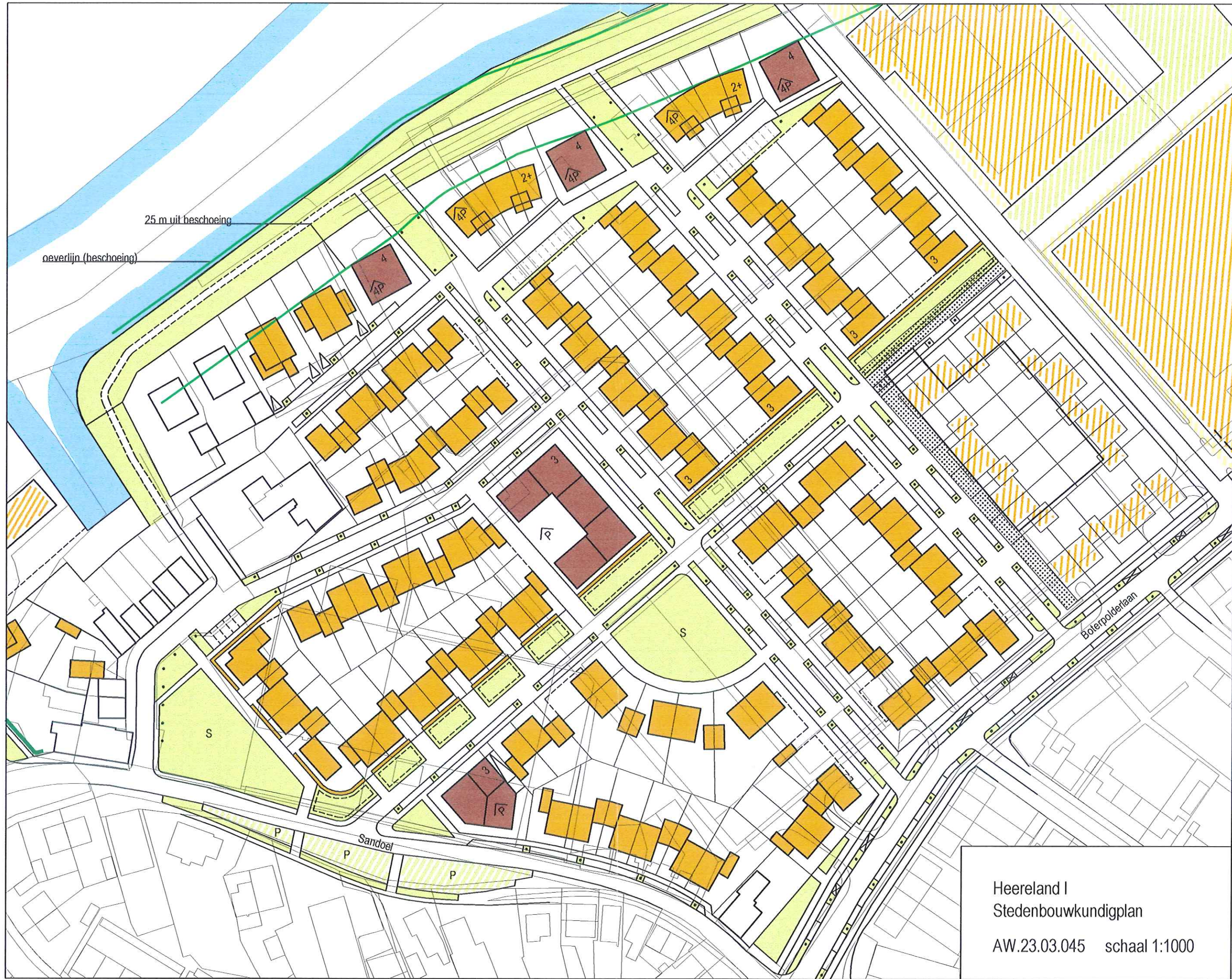
Op de volgende pagina's worden het stedenbouwkundig plan op schaal 1:1000 en impressies van de belangrijkste reeksen gevels op schaal 1:500 weergegeven.



Heereland I

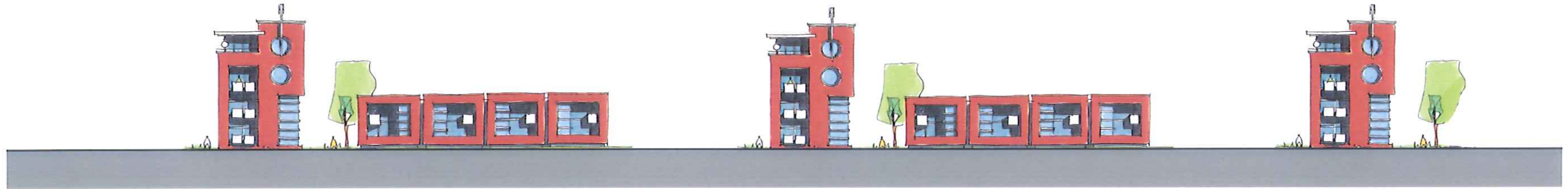
Stedenbouwkundig plan

schaal 1:2500

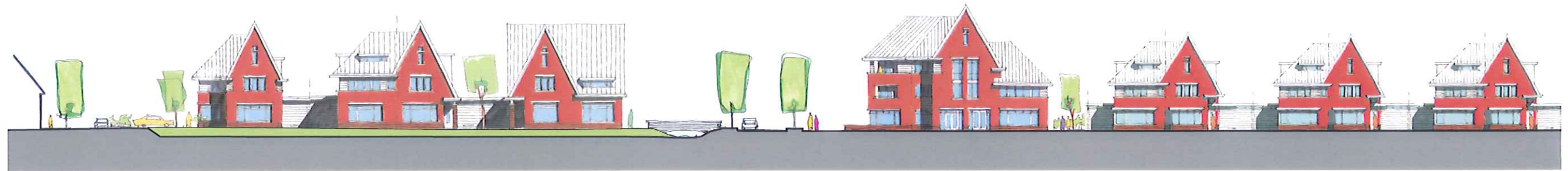


Heereland I
Stedenbouwkundigplan
AW.23.03.045 schaal 1:1000

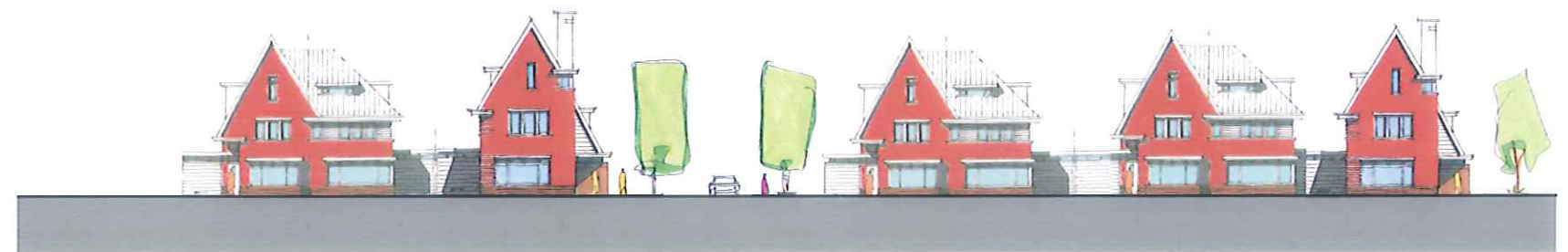
Impressies van gevels langs de randen van het plan



straatgevel A



straatgevel B

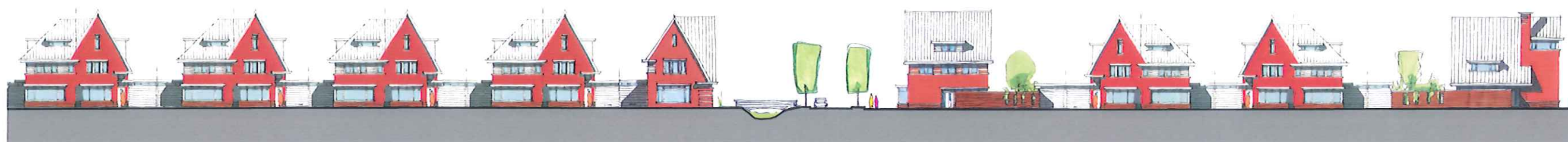


straatgevel C

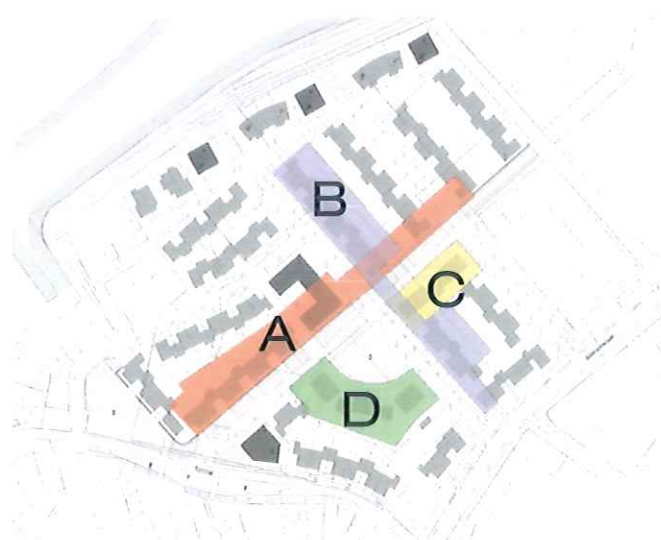
Impressies van gevels binnen het plan



straatgevel A



straatgevel B



straatgevel C



straatgevel D

4. MOTIVERINGEN

4.1. Ruimtelijke motivering

Het plan is in ruimtelijk opzicht als volgt te motiveren:

- a. Het plan maakt onderdeel uit van Dongeburgh en draagt derhalve bij aan een samengaan van twee kernen en een positieve benutting van de oevers van de Donge.
- b. Het plan reageert sterk op de Donge.
 - Langs de Donge wordt een reeks urban villa's geplaatst. Zij markeren op een bescheiden manier de oever van de Donge.
 - Bewoners van de urban villa's en daartussen grondgebonden woningen beleven de Donge zeer goed.
 - Het plan is zeer georiënteerd op de Donge. Straten lopen naar de Donge. Steeds is de dijk vanuit het plan zichtbaar en de rivier "voelbaar".
- c. Het plan is zorgvuldig afgestemd op de aangrenzende bestaande woonbuurt.
- d. Het plan is zorgvuldig afgestemd op de aangrenzende cultuurhistorisch waardevolle dijk Sandoel en het aangrenzende Kadepad.
- e. Het plan biedt een rijkdom aan woonmilieus.

4.2. Onderbouwing programma

Met het plan wordt ingespeeld op de grote vraag naar woningen in Geertruidenberg. Deze vraag is gebaseerd op:

- De te beperkte toename van woningen in de afgelopen jaren.
- De wens om de pendel naar de omvangrijke bedrijventerreinen in Geertruidenberg te doen afnemen.
- De toenemende vraag van diverse bevolkingsgroepen (met name starters, alleenstaanden, senioren)
- De afname van de gemiddelde woningbezetting.

Er blijkt een grote vraag te zijn naar woningen. Daarnaast is de provinciale pilot "bouwen binnen strakke contouren" (voorafgaan door het experiment "kwaliteit en duurzaamheid" met een extra contingent van 100 woningen) de basis voor het realiseren van een forse woningproductie in Geertruidenberg.

Het plan voorziet in de realisering van circa 143 woningen.

Van deze 143 woningen worden er 35 % in de sociale sfeer gebouwd (betaalbare huur, bereikbare koop, passend binnen huursubsidie grenzen, dan wel met een maximale koopprijs van € 190.000,-) De overige 65 % wordt in diverse categorieën gerealiseerd van overwegend middelduur tot een bescheiden aantal duurdere woningen.

Van de 143 woningen wordt er circa 22 % als appartement gerealiseerd (steeds in kleine blokjes en met een bescheiden hoogte van 4 lagen langs de oever en 3 lagen binnen het plan) De overige woningen zijn grondgebonden woningen in een grote variatie van typen en vormen.

Een groot aandeel van de grondgebonden woningen bestaat uit twee onder één kap woningen.

De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar voorziet in een ruime mogelijkheid van diverse vormen van particulier opdrachtgeverschap.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is uit historische kaarten af te lezen. Bijgevoegd is een kaartfragment uit de historische atlas Noord Brabant van omstreeks 1900. Kenmerkend is de dijk die het gebied Sandoel omsluit. Het Kadepad is een oud straatje terzijde van de dijk.

Ten noorden van de dijk Sandoel ligt het gebied de Boterpolder. De Boterpolder is omstreeks de jaren '50 / '60 van de vorige eeuw voor woningbouw ontwikkeld en – ten noorden van de Boterpolderlaan – voor bedrijfsdoeleinden.

Het project dat nu gerealiseerd zal worden is een herontwikkeling van dit bedrijventerrein. Aangezien dit in de polder ligt mag verwacht worden dat hier geen bijzondere archeologische of cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Bestudering van oude kaarten geven hier geen aanleiding toe. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart heeft dit gebied een lage indicatieve waarde.

Van een enkel element (rietschuur) is destijds afgewogen of dit in aanmerking zou komen om op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst te worden. De betekenis werd echter niet zo hoog gewaardeerd dat een bescherming noodzakelijk zou zijn.

Het plangebied grenst aan de dijk Sandoel. Deze dijk is van veel historische waarde omdat de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied er zo duidelijk uit is af te lezen. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart komt de dijk voor als een lijn met redelijk hoge waarde.

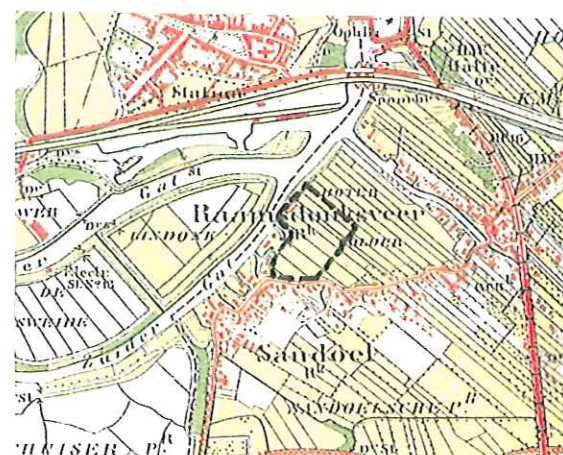
De ontwikkeling van Heereland laat de dijk Sandoel en het Kadepad ongemoeid. De weg die plaatselijk langs de onderzijde van de dijk loopt krijgt meebuigend met de dijk weer nagenoeg zijn oude licht slingerende profiel.

Er wordt een ruime afstand bewaard tot de soms zeer fraaie woningen (waaronder enkele beschermde monumenten) die aan de zuidkant op de dijk staan.

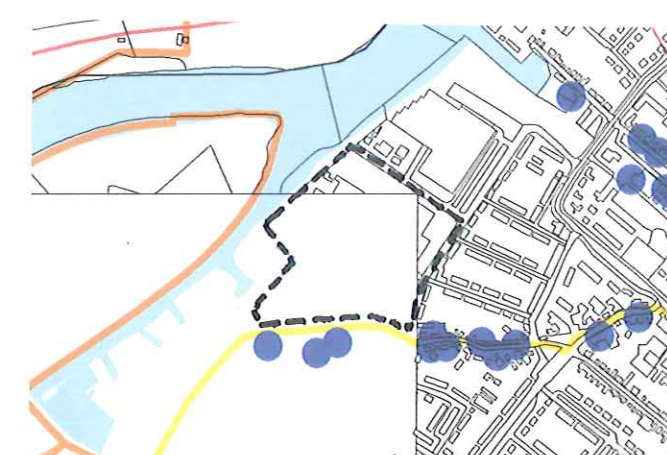
Het plan biedt een rustige opzet met een begeleiding van de oude route door subtiel vormgegeven woningen (zie ook 3.2.1). Het plan creëert daarmee een woonbuurt die tegen de dijk aan ligt en een eigen gezicht heeft. De eigenheid van de wijk is anders dan de aanwezige bebouwing, doch sluit zeer wel aan op de ruimtelijke kwaliteiten van de dijk en oorspronkelijke bebouwing.

Aangezien uit bestudering van oude kaarten geen verwachtingen omtrent archeologische vondsten naar voren komen is geen nader archeologisch onderzoek verricht.

Mocht bij realisatie van het plan toch blijken dat oude resten worden aangetroffen dan zal op dat moment worden bezien of deze in situ kunnen worden bewaard. In ieder geval zal er een zorgvuldige documentatie plaats vinden. Dit zal geschieden in nauw overleg met de provinciaal archeoloog en in afstemming met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek.



Fragment historische kaart omstreeks 1900



Fragment cultuurhistorische waardenkaart

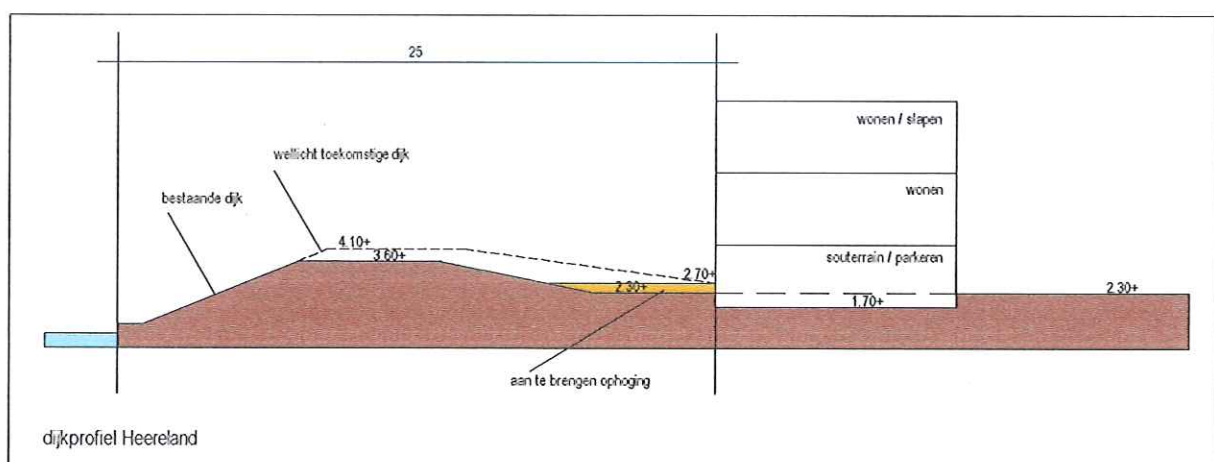
a. De dijk

Om deze reden wordt naast de kernzone van de dijk (20 meter vanuit de beschoeiing) een beschermingszone van 5 meter aangehouden om toekomstige ophoging mogelijk te maken. Deze zone van 25 meter kan worden beschouwd als de toekomstige kernzone.

Na intensief overleg met het waterschap en na uitvoerige planstudies is een stedenbouwkundig plan ontworpen, waarin de woningen op 25 meter van de beschoeiing en dus buiten de toekomstige kernzone zijn geprojecteerd.

Om de toekomstige ophoging te vergemakkelijken wordt bij uitvoering van het stedenbouwkundig plan al een zodanige ophoging (circa 0,40 meter) ophoging van het maaiveld gerealiseerd dat woningen geheel vrij blijven van toekomstige werkzaamheden aan de dijk.

Op één zeer klein onderdeel wordt afgeweken van de 25 meter zone, te weten voor een bouwblokje in de westelijke hoek van het plan. De aansluiting aan de bestaande situatie rechtvaardigt deze geringe afwijking.



De woningen die achter de dijk gebouwd worden verkrijgen een opgetilde hoogte, waarbij de vloer van de woningen op het niveau (4,10 m + NAP) van de toekomstige dijk komt te liggen. Onder de woningen worden (ten opzichte van het maaiveld) enigszins verdiepte parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze worden zodanig geconstrueerd dat zij overeenstemmen met de eisen die het waterschap aan het bouwen in de beschermingszone stelt.

Voor tuinen die binnen de beschermingszone liggen geldt dat zij ingericht worden conform de eisen die de Keur daaraan stelt. Naar toekomstige bewoners toe zal gecommuniceerd worden dat deze tuinen in de beschermingszone (toekomstige kernzone) liggen.

b. Geohydrologisch onderzoek

In het gebied is door Arcadis een geohydrologisch onderzoek verricht. Bodem en (grond)watersituatie zijn in kaart gebracht. Dit is van belang voor de verdere civieltechnische uitwerking van het plan.

Op deze wijze wordt in een vroegtijdig stadium een actueel beeld verkregen van de bodemkundige en waterhuishoudkundige ondergrond van het plangebied en kan worden ingespeeld op eventuele knelpunten. In het onderzoek zijn tevens de mogelijke effecten van de aanpassing van de waterhuishouding onderzocht, hierbij is tevens rekening gehouden met een eventuele peilstijging van de Donge.

De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport 'Principeplan Waterhuishouding Heereland' van 22 oktober 2004 en zijn gebruikt bij het ontwerp van de waterhuishouding in het plan. Voor de inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de genoemde rapportage.

c. Waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer

Optimalisatie van waterbeheer, verbeteren van waterkwaliteit, voorkomen van piekafvoeren naar buitenwater en het creëren van een duidelijk en robuust watersysteem met draagvlak onder de toekomstige bewoners en gebruikers zijn belangrijke doelstellingen van het plan.

Het plan volgt het principe van de drietrapsstrategie (vasthouden – bergen - afvoeren) zoals deze in de 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 vuil water van de huishoudens wordt opgevangen in een vuilwaterriool. In het plangebied zal een vuilwaterstelsel worden ontworpen en worden aangesloten op het bestaand gemengd rioolstelsel.
- Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken van wegen en daken van woningen wordt apart ingezameld en ondergronds getransporteerd naar de groen / blauwe strook, respectievelijk de oost / west verlopende groene as door het plan.
Een deel van de berging van hemelwater zal ondergronds in een leiding en een deel zal bovengronds plaatsvinden. Op deze wijze wordt een deel van het hemelwater aan de oppervlakte getretendeerd, in het zicht van de bewoners en gebruikers. Dit biedt een grote(re) betrokkenheid

bij het waterbeheer. In het ontwerp is gekozen voor een ondiepe 'groene' retentievoorziening, welke is gesitueerd langs de as van de wijk.

- 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 onkruidbescherming plaats te vinden, gebruiksbeperkingen te worden opgelegd voor o.a. autowassen en op- en overslag. Een goede voorlichting, te beginnen bij de verkoop van de woningen is hier van essentieel belang.

d. Overleg met waterschap Brabantse Delta

Gedurende de planvorming is met betrekking tot het toekomstig waterbeheer het proces van de 'Wartertoets' doorlopen. In het kader hiervan heeft op 14 juli, 3 augustus, 11 augustus en 4 oktober 2004 overleg plaatsgevonden met het waterschap Brabantse Delta. In deze besprekingen zijn de uitgangspunten in overleg met het waterschap vastgesteld en is het waterhuishoudingsplan besproken.

Ten aanzien van de dijk is eveneens nauw overleg gevoerd met het waterschap, resulterend in een conclusie op 22 november 2004 dat voldaan wordt aan de eisen die aan het bouwen nabij de dijk gesteld worden.

Voor het bouwen in de buitenbeschermingszone is bij het waterschap een ontheffing gevraagd.

Uitwerking van het plan (hoogte en inrichting tuinen / dijk talud; constructie van gebouwen) zal ook in het vervolgtraject in nauw overleg met het waterschap geschieden.

4.5. Ecologie, flora en fauna

In de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 van kracht is geworden, is de bescherming geregeld van planten en dieren en hun leefomgeving.

Het gehele plangebied bestaat uit bedrijventerrein. Op grond van de beschikbare gegevens mag verwacht worden dat er binnen het plangebied geen sprake is van beschermde soorten.

Door de provincie Noord-Brabant is een handleiding opgesteld voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten. Op basis daarvan zijn ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing de relevante stappen doorlopen.

De verspreidingskaarten van de soorten zijn geraadpleegd om te bezien of het plangebied ligt binnen de aangegeven (mogelijke) verspreidingscontouren. Op grond hiervan komen de volgende soorten in potentie voor: de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de groene glazenmaker, de rivierrombout, de bever, de Noorse woelmuis en vleermuizen.

Blijkens de toelichting op de nota is de habitat van de meest voorkomende soorten beperkt tot wateren, zoals beken, vennen en dergelijke. Binnen het plangebied sec komt geen open water voor, zodat niet gevreesd hoeft te worden dat door ingrepen in het plangebied de habitat van een van de soorten verstoord wordt.

In het kader van het dijkverbeteringsplan (2001 / 2002) is geconstateerd dat er geen soorten voorkomen, die een bijzondere beschermingsstatus hebben.

Ten aanzien van de vleermuizen wordt opgemerkt dat het plangebied geen winterverblijfplaatsen bevat en dat er geen vleermuiskasten in de in of nabij het plangebied aanwezige bomen aanwezig zijn. Van een verstoring van de habitat van deze soorten is dan ook geen sprake.

Op grond van dit onderzoek bestaat het gerechtvaardigde vermoeden dat binnen het plangebied geen habitatrichtlijnsoorten voorkomen.

Ten opzichte van de huidige situatie (bedrijfsterrein) biedt het plan (woongebied, groenplekken, veel bomen) een duidelijke verbetering voor de ontwikkelingskansen van flora en fauna.

De nabij het plan gelegen Donge is een ecologische verbindingszone. Het plan voor Heereland I voorziet niet in wijzigingen van gebruik of inrichting van de Donge, noch van de oevers van de Donge. De ecologische verbindingszone van de Donge wordt volledig gerespecteerd.

4.6. Verkeer / ontsluiting

Binnenkort wordt de westtangent aangelegd. Deze weg fungeert als rondweg langs de westzijde van Geertruidenberg en Raamsdonksveer. Stedelijke gebieden worden daardoor zeer ontlast van autoverkeer.

Vanaf de westtangent worden wijken en centra van Geertruidenberg en Raamsdonksveer ontsloten. Eén van deze ontsluitingswegen is de Kasteellaan / Boterpolderlaan.

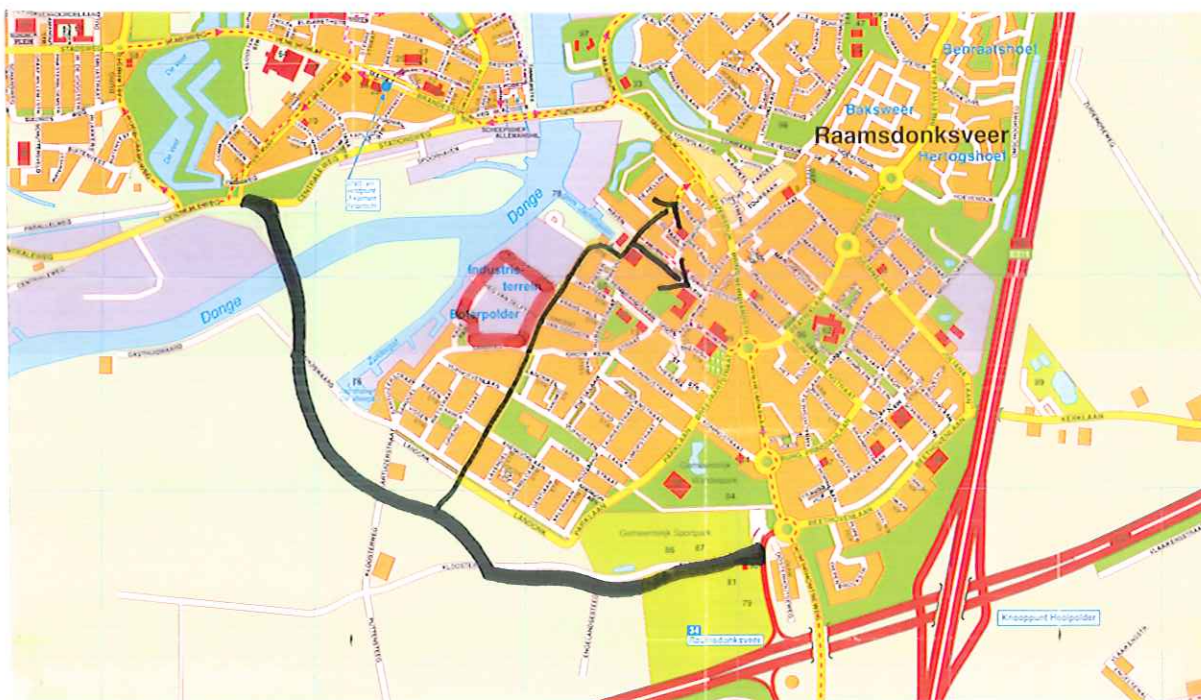
In het rapport "Wegencategorisering in relatie tot de ontwikkeling van Dongeburgh" van Goudappel Coffeng (GTB010/Buj/0101 van april 2003) wordt aangegeven dat de Boterpolderlaan een zelfde categorie behoudt als anno 2003, namelijk een 50 km/h weg.

De etmaalintensiteit voor het gedeelte Boterpolderlaan (tussen Sandoel en Paulus Potterstraat) dat grenst aan deelgebied Heereland I is berekend op 4000 motorvoertuigen in 2015. Dit is nagenoeg gelijk aan de huidige intensiteit.

Het profiel van de Boterpolderlaan wordt aangepast op de nieuwe functie. De straat wordt voorzien van parkeerstroken (afgewisseld met bomen) en een vrij liggend fietspad. Daarmee wordt niet alleen een goede ontsluitingsroute gecreëerd, maar ook een goede woonsituatie met goede overgangen tussen woningen en weg en parkeervoorzieningen voor bewoners langs de weg. Dit geldt zowel voor de huidige woningen langs de zuidkant van de weg als de geprojecteerde woningen langs de noordkant.

Het plangebied wordt op een eenvoudige manier ontsloten via woonstraten die haaks op de Boterpolderlaan staan. Voor deze woonstraten gaat een regime van 30 km/h gelden.

Het parkeren in het plan wordt opgelost door een groot aandeel parkeren op eigen erf (garage dan wel oprit bij twee onder één kap woningen; bij gestapelde woningen een kelder) en voor het overige in parkeerstroken langs de straat, dan wel op kleine parkeerhofjes. Er wordt een parkeernorm van circa 1,7 parkeerplaats per woning gerealiseerd.



Westtangent en functie Boterpolderlaan

4.7. Verkeerslawaaï

Er is door Goudappel Coffeng een "Akoestisch onderzoek Boterpolderlaan / Kasteellaan" verricht (GTB013/Cps van juli 2003).

Op grond van dit onderzoek is geconstateerd dat maximale maatregelen aan de bron gewenst zijn. Dit impliceert dat op de Boterpolderlaan "zeer stil asfalt" zal worden toegepast.

Ook met toepassing van zeer stil asfalt wordt op een beperkt aantal punten de voorkeurswaarde van 50 decibel nog overschreden, variërend van 51 dB(A) tot maximaal 54 dB(A).

Vanwege stedenbouwkundige redenen zijn schermen of wallen in deze situatie ongewenst en onmogelijk en is ook een verder van de weg af plaatsen van de woningen ongewenst.

Dit betekent dat woningen zodanig zullen worden ontworpen dat het binnenniveau maximaal 35 dB(A) zal zijn en dat bij Gedeputeerde Staten een verzoek zal worden ingediend een hogere grenswaarde voor deze specifieke locatie vast te stellen.

Het gegeven dat de Boterpolderlaan een nieuw profiel krijgt waarin de rijbaan een paar meter van de bestaande woningen vandaan wordt geschoven, de toepassing van zeer stil asfalt en de toepassing van snelheidsremmers hebben ook een positief effect op de geluidbelasting in de aangrenzende bestaande woonsituatie.

4.8. Industrielawaai

Het masterplan Dongeburgh gaat uit van een herontwikkeling van de gehele Boterpolder (deelgebied Heereland). Dit zal een gefaseerde ontwikkeling zijn waarin de bedrijven aan de oostzijde van het plan (Heereland deelgebied 4) vooralsnog worden gehandhaafd.

Door de Regionale Milieudienst West Brabant is een onderzoek gedaan naar de milieu - invloeden van dit bedrijventerrein op het te ontwikkelen woongebied. De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Milieuonderzoek Dongeburgh – Heereland te Raamsdonksveer gemeente Geertruidenberg" van oktober 2003 (projectnummer A1305396)

In dit rapport wordt geconstateerd dat als de huidige situatie met betrekking tot vrachtwagenbewegingen gehandhaafd blijft en ook Big Boss gehandhaafd blijft er geen overschrijdingen van de grenswaarde (50 dB(A)) plaats vindt.

Daarbij geldt de voorwaarde dat de erfafscheiding van Big Boss zal worden uitgevoerd met een (in het groen ingepakt) absorberend scherm van 3 meter hoogte.

Het bedrijf Kommers aan de Paulus Potterstraat is inmiddels door de realisator van het plan Heereland verworven. De overige bedrijven (woon / werk situatie) hebben geen negatieve invloed op het plan.

Daarmee voldoet het plan aan de milieutechnische randvoorwaarden die vanwege de huidige bedrijfsvoering in het resterende deel van Heereland gesteld moeten worden.

Daarnaast wordt uiteraard beoogd, om - in het kader van het totaal plan Dongeburgh - het gehele bedrijfsterrain te herontwikkelen.

4.9. Bodem en sanering

Voor de diverse bedrijfsterreinen in het plangebied zijn bodemonderzoeken gedaan. De resultaten van deze onderzoeken zijn weergegeven in diverse rapporten en het bodeminformatiesysteem van de gemeente.

Het algemene beeld dat uit deze rapporten naar voren komt is dat er geen ernstige verontreiniging verwacht hoeft te worden.

Op sommige plaatsen is de bovenlaag niet volledig geschikt voor woningbouw. Op enkele locaties zal nader onderzoek worden gedaan. Ook zullen enkele onderzoeken nog geactualiseerd worden conform de norm NEN 5740.

Er wordt naar gestreefd 1 meter schone leeflaag te realiseren en voorts worden de uitgangspunten van de wet Bodembescherming gehanteerd.

Op enkele locaties zullen (in omvang beperkte) saneringsmaatregelen worden genomen om deze doelstellingen te realiseren. Ook zal een grondstromenplan worden opgesteld.

4.10. Externe veiligheid

In het kader van het plan Dongeburgh / deelgebied Heereland 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 gevaarscenario's en gevaarlijnen aangegeven. Geconcludeerd mag worden dat de objecten zodanig ver van het plangebied liggen dat zij geen invloed hebben.
 - Industrieterreinen in de omgeving zijn de Centraleweg, de scheepswerven aan de Donge (Dongewerf wordt verplaatst; transformatie naar woningbouw) en de Rivierkade. Gelet op de afstanden en de activiteiten op deze terreinen worden de effecten als verwaarloosbaar ingeschat.
 - Bij de inrichting van de Boterpolderlaan zal veel aandacht aan de verkeersveiligheid worden geschonken: vrij liggende fietspaden; snelheidsbeperkingen. Verblijfsgebieden worden als 30 km zone ingericht.
 - 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 uitgevoerd. Het plan speelt in op de mogelijkheid dat in de toekomst een verder gaande ophoging van de dijk noodzakelijk zal blijken.
 - De uitwerking van het plan zal in goed overleg met het Hoogheemraadschap West Brabant en Rijkswaterstaat plaats vinden.
- b. 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 en de wijze van inrichten van de Boterpolderlaan draagt zeer bij aan een goede bereikbaarheid door hulpdiensten.

- d. Omtrent de inrichting van het plan, 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. De verdere ontwikkeling van het plan zal op normale wijze in nauw overleg met veiligheidsdeskundigen plaats vinden.

4.11. 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 het deelgebied Heereland.

Bouwplannen zullen in overeenstemming met het Nationaal Pakket (vaste maatregelen) gerealiseerd worden.

Behalve aan duurzaam bouwen zal ook veel aandacht besteed worden aan het duurzaam inrichten van de buitenruimte, volgens de principes van "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw".

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 (centrum)voorzieningen, de relatie met natuur en water dragen hier zeer toe bij.

4.12. Sociale veiligheid

De stedenbouwkundige opzet van het plan biedt een grote duidelijkheid. Openbare ruimtes zijn helder gedefinieerd en woningen zijn altijd met voorzijs naar de openbare ruimte gesitueerd. Dit principe voorkomt gekke achterkanten en onbestemde en onveilige plekken. Het plan speelt derhalve zeer in op het aspect sociale veiligheid.

Ook in de verdere uitwerking komt sociale veiligheid nadrukkelijk aan de orde door toepassing van de gemeentelijke kwaliteitseisen inzake nieuwbouw, waaronder het politie keurmerk.

4.13. Eigendomssituatie

De gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het plan zijn (afgezien van de openbare ruimte) nagenoeg geheel verworven door de ontwikkelaar van het plan, woningstichting WSG te Geertruidenberg.

De eigendomssituatie maakt daarmee een spoedige realisatie van het plan mogelijk.

4.14. Economische uitvoerbaarheid

Met woningstichting WSG is een intentieovereenkomst gesloten die binnenkort wordt omgezet in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst worden de condities waaronder het plan gerealiseerd wordt geregeld.

Woningstichting WSG realiseert het plan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.15. Planning

In het najaar van 2004 zal een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 lid 1 WRO bij Gedeputeerde Staten worden gevraagd.

Inmiddels worden bouwplannen en inrichtingsplannen verder ontwikkeld.

In 2005 zal het gebied worden ontruimd en bouwrijp gemaakt.

Verwacht mag worden dat medio 2005 met de bouw kan worden gestart.

4.16. Maatschappelijke haalbaarheid

Medio 2002 zijn het stedenbouwkundig vlekkenplan en beeldkwaliteitsplan voor heel Dongeburgh op een drietal informatie avonden aan de bevolking gepresenteerd. De druk bezochte avonden en de vele positieve reacties getuigden van veel enthousiasme onder de bevolking.

In het kader van de zelfstandige projectprocedure heeft een eerste concept van de ruimtelijke onderbouwing voor Heereland I vanaf 21 juni 2004 vier weken ter visie gelegen. Tevens is op 6 juli 2004 een inspraakavond georganiseerd.

De grote lijnen van het plan werden breed gedragen, doch op onderdelen kwam – zowel op de inspraakavond als in schriftelijke reacties – commentaar. Dit commentaar spitte zich vooral toe op de vormgeving van de rand van de nieuwbouwwijk nabij Sandoel en het kadepad. Met name de situering van het appartementenblokje en het geprojecteerde water gaven aanleiding tot discussie.

Een nadere studie voor de rand van de wijk is op 25 augustus met de omwonenden van Sandoel en Kadepad besproken. De aangepaste situering van het appartementenblokje en het vervallen van open water (zie ook watertoets paragraaf 4.4) leidden tot veel instemming.

Alle binnengekomen reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in een aparte inspraaknotitie.

Onderstaande kaartbeelden laten de verschillen tussen 1^e en 2^e concept van de rand van de wijk zien.



1^e concept (dit is vervallen)



2^e concept (dit is het aangepaste plan, zie ook hoofdstuk 3)