



zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied Heereland / Sandoel

ruimtelijke onderbouwing

februari 2006

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. 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
 - 4.16. Maatschappelijke haalbaarheid

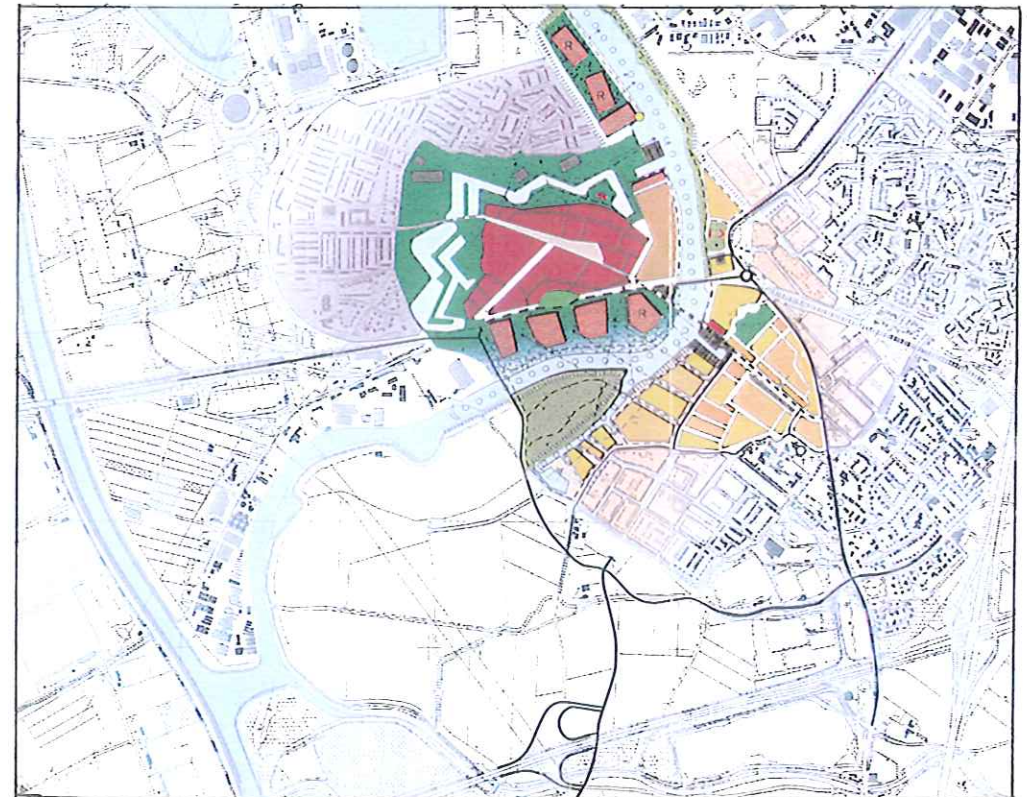
2 februari 2006

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:

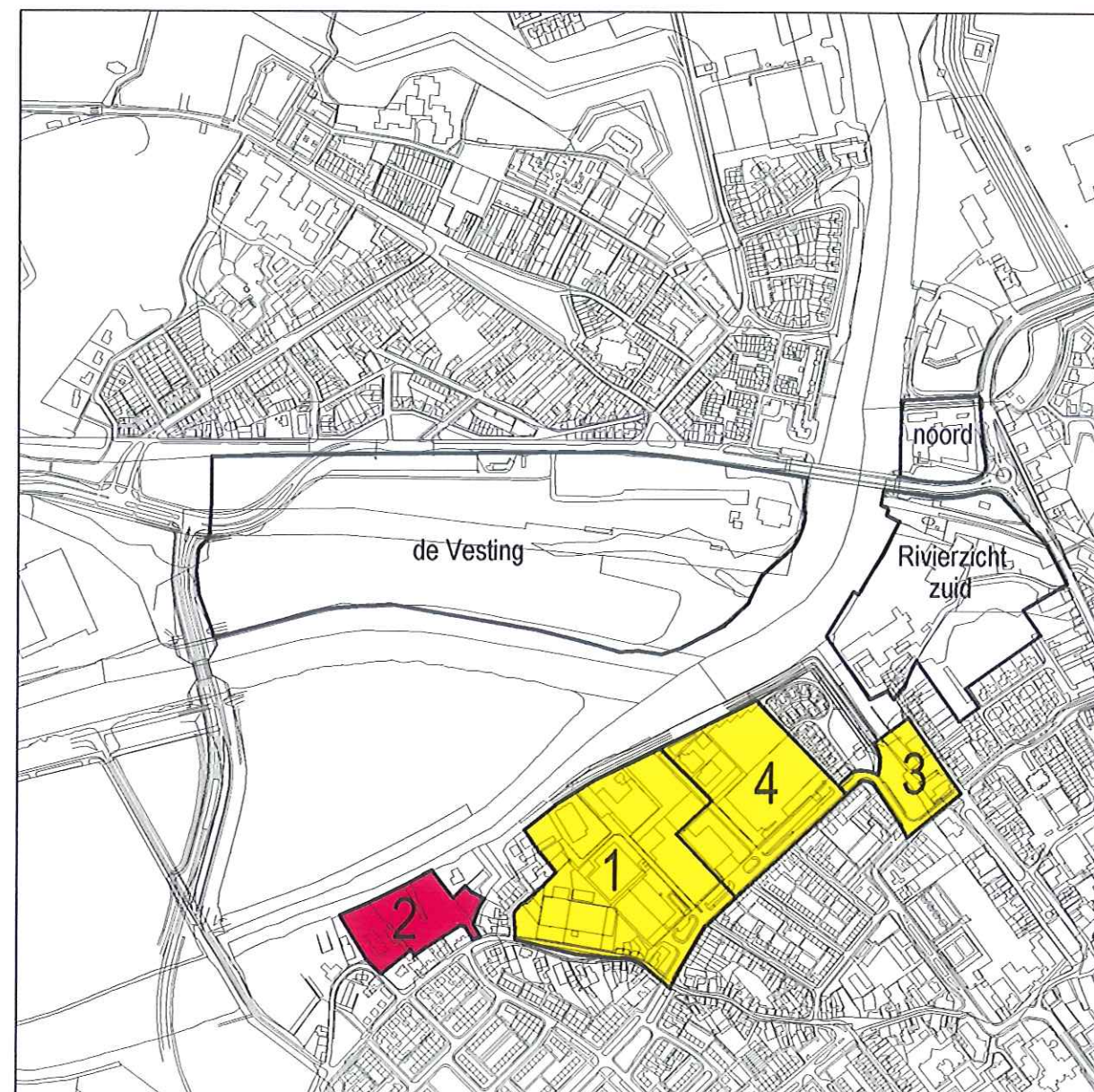
- De Vesting: de spoorzone / rivieroever nabij de kern Geertruidenberg
- Heereland: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de Haven.
- Rivierzicht: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de oostzijde van de Haven (Dongewerf en omgeving)

Het deelgebied Heereland / Sandoel omvat een klein gebied, voor een deel braak liggend voormalig bedrijfsterrein en voor een deel nog functionerend als bedrijfsterrein. Dit gebied zal worden herontwikkeld tot woongebied.

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

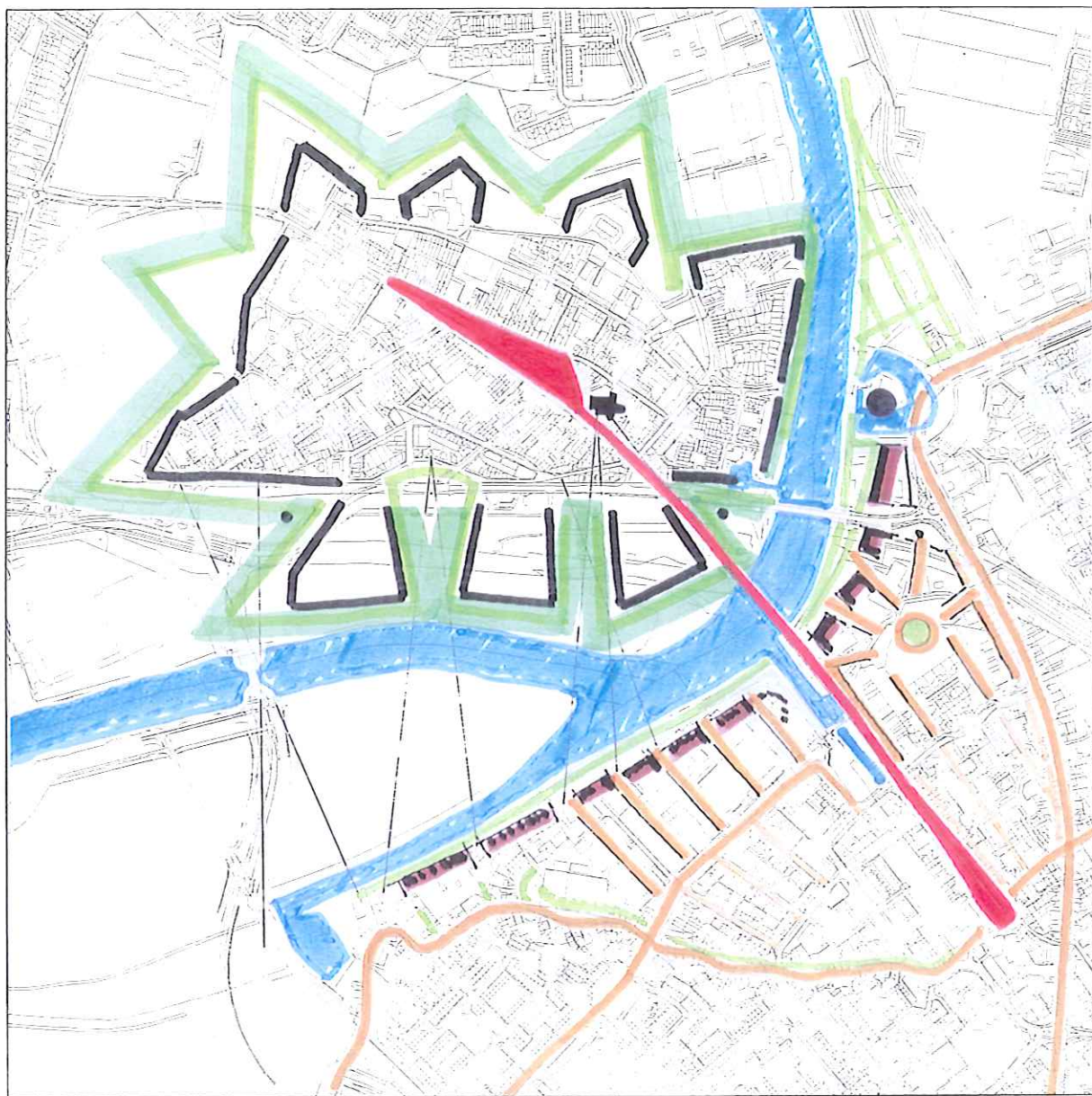
1. Heereland west (voor dit gedeelte is medio 2004 reeds een zelfstandige project procedure gestart).
2. Sandoel (kleine woningbouwlocatie aan de dijk Sandoel. Dit is het deelgebied waarvoor nu een zelfstandige project procedure wordt gevolgd)
3. Het haventje Raamsdonksveer (kleine woningbouwlocatie aan de rand van de voormalige haven)
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 / Sandoel 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 / Sandoel



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 / Sandoel is in het plan Dongeburgh de tweede 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 verbindingszone 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:

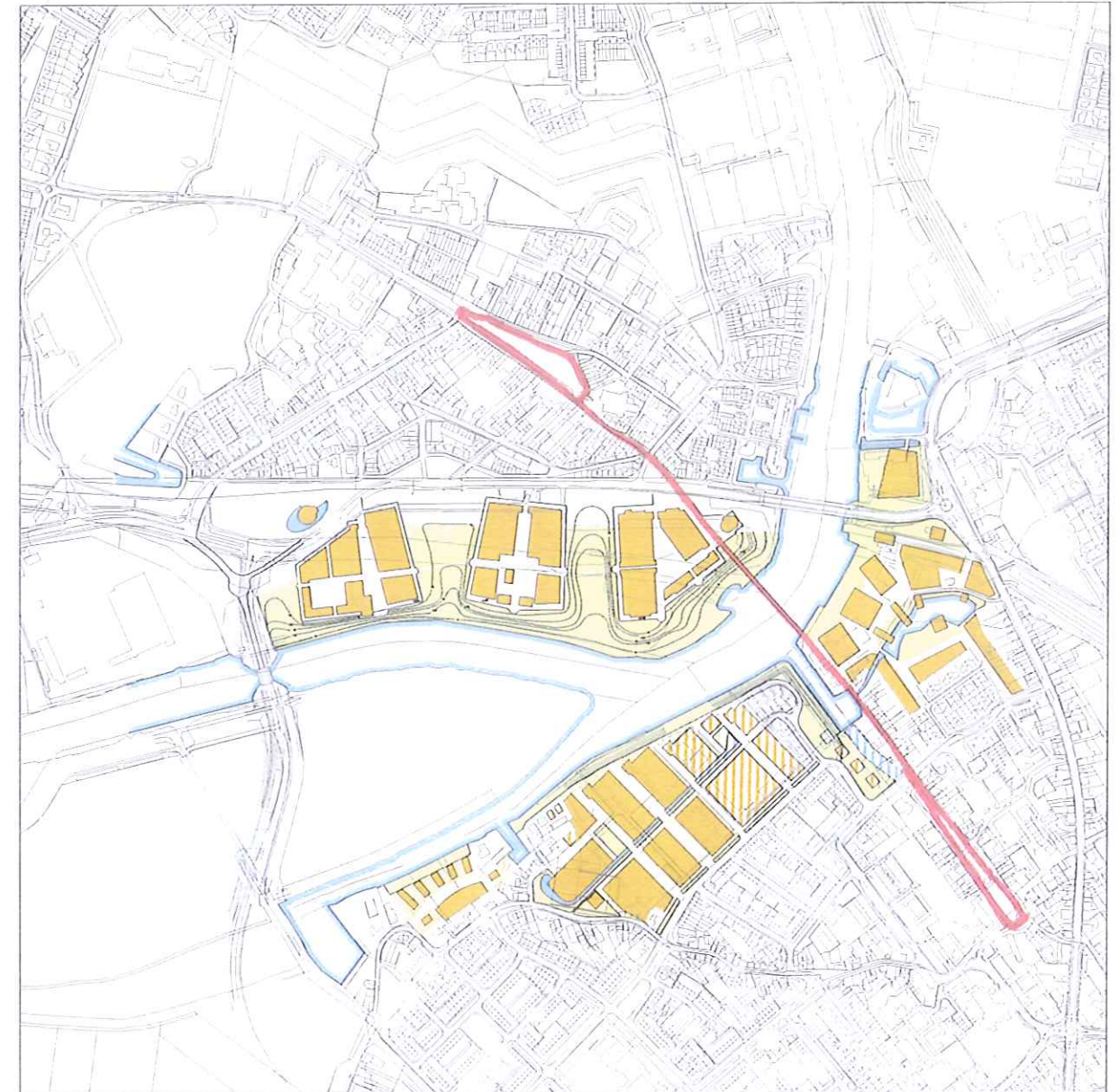
- Er wordt centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier.
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld.
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische 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 haventje 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 is inmiddels in uitvoering.

2.4. Pilot "bouwen binnen strakke contouren"

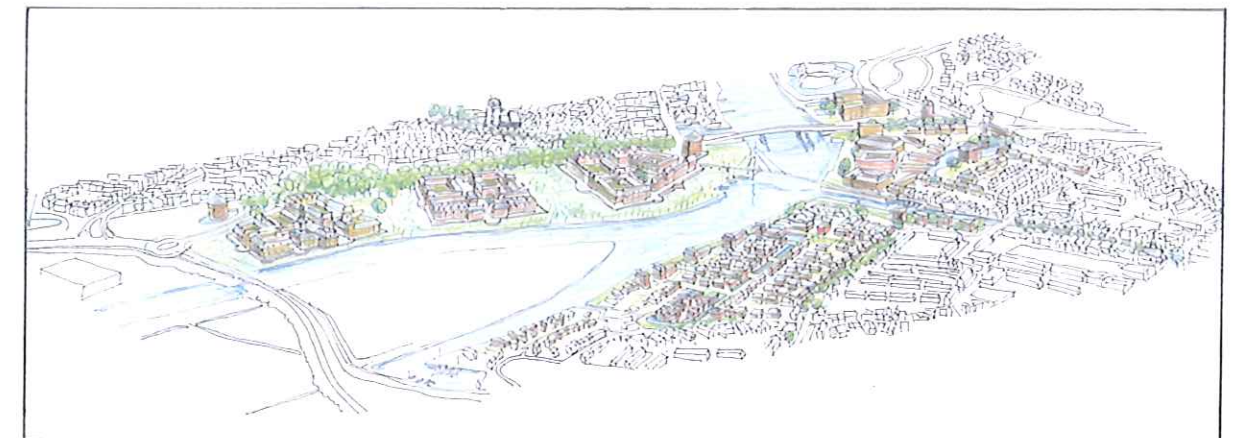
Met het project Dongeburgh wordt bij uitstek ingespeeld op een maatschappelijke noodzaak tot enerzijds ontwikkeling (woningbouw) en anderzijds zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd worden ernstige milieu-problemen (voormalige bedrijfsterreinen) aangepakt en worden doelstellingen inzake waterbeheer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

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

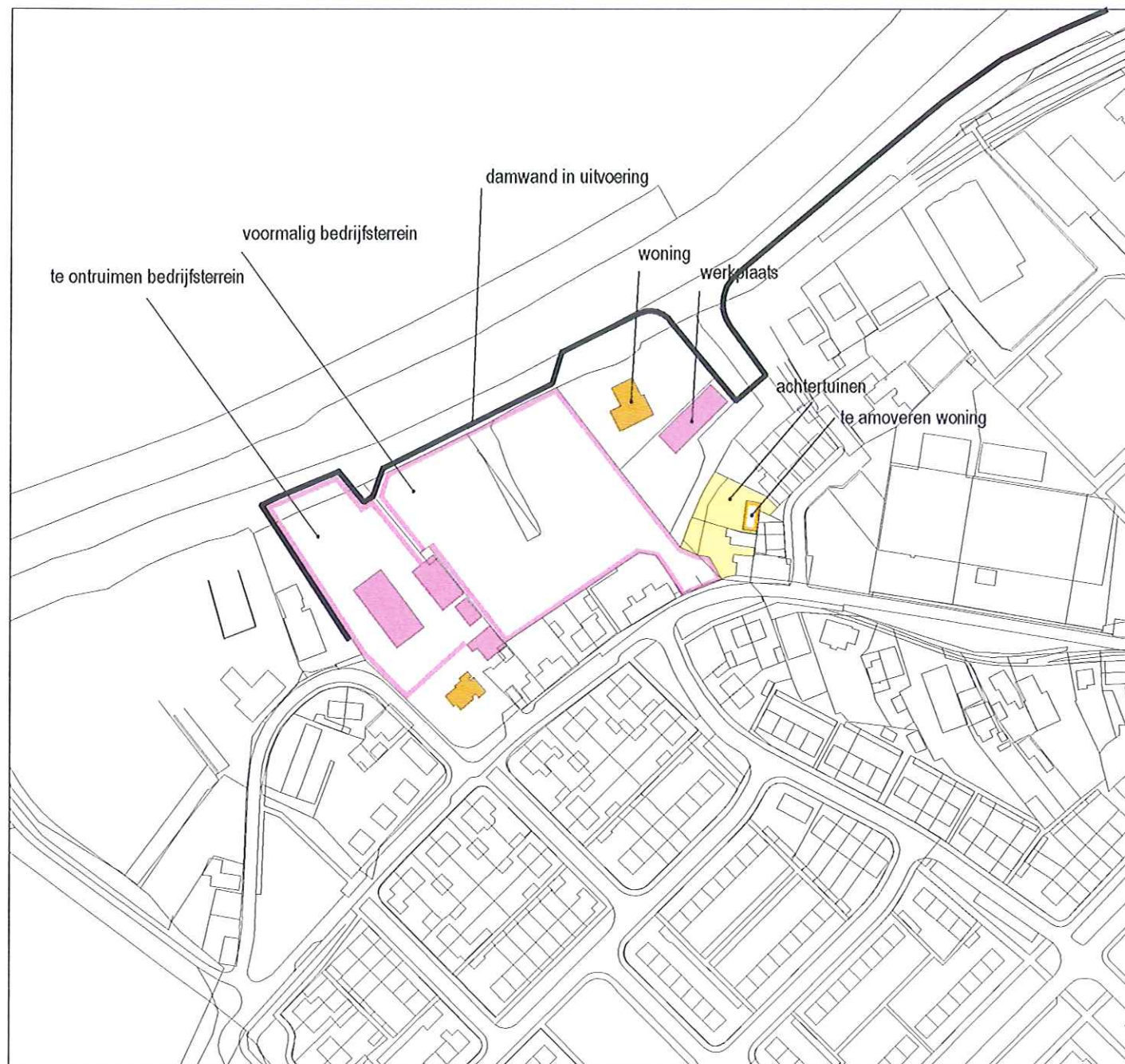
- In het verleden is de locatie Dongeburgh al aangemerkt als project "kwaliteit en duurzaamheid".
- Mede op grond van het project Dongeburgh is aan Geertruidenberg de status pilotgemeente "Bouwen binnen strakke contouren" toegekend.



Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh



Beeldvorming Dongeburgh



Heereland / Sandoel

situatie 2004 (inmiddels is het terrein grotendeels ontruimd)

schaal 1:2500

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie

3.1.1. Beschrijving van het plangebied

De locatie Sandoel is van oorsprong een bedrijfsterrein, gelegen aan de oude arm van de Donge en dus ook buitendijks gelegen.

De locatie ligt direct achter de lintbebouwing langs de dijk Sandoel.

De afmetingen van het te ontwikkelen terrein zijn ongeveer 170 x 80 meter.

De locatie is inmiddels ontruimd en ligt er braak bij.

Op de oostelijke hoek van de locatie staat aan het water een woning met daarnaast een schuur, waarin nog wat lichte bedrijfsactiviteiten plaats vinden. Achter de woningen aan het Kadepad liggen enkele achtertuinen die grenzen aan het (voormalige) bedrijfsterrein.

Op het westelijk deel van de locatie zijn recent de laatste bedrijfsactiviteiten beëindigd. Ook dit terrein heeft zijn functie als bedrijventerrein verloren.

Het waterschap de Brabantse Delta is bezig in het Dongemondgebied dijkverzwaring te realiseren. Voor de locatie Sandoel zijn de plannen inmiddels uitgevoerd. De dijkverzwaring is op de locatie gerealiseerd in de vorm van een stalen damwand met een hoogte van 3,70 meter + NAP.

Aan de zijde van de dijk Sandoel grenst de locatie aan achtertuinen van bestaande woningen.

3.1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie Sandoel is het bestemmingsplan Nieuw Sandoel van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 16-10-1986 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 26-02-1987 (nummer 152.279)

De gronden die nu in ontwikkeling worden genomen zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor bedrijfsdoeleinden I en bedrijfsdoeleinden II.

3.2. Beschrijving van het project

3.2.1. Stedenbouwkundige opzet en verschijningsvorm

Aan oost- en westzijde van de locatie bestaat een mogelijkheid om de locatie op zijn omgeving – de dijk Sandoel – aan te sluiten. Het straatje dat aldus ontstaat vormt de openbare ruimte waaraan de woningen gesitueerd zijn.

Aan de zijde van de rivier zijn grotere kavels met daarop vrijstaande woningen geprojecteerd. De vrijstaande woningen zijn relatief laag (1 laag + kap), waardoor een aardige en zachte overgang naar de rivier tot stand wordt gebracht. De goothoogte is maximaal 4 meter, de nokhoogte maximaal 10 meter.

Dit past in het totaalbeeld van Dongeburgh. Het stedenbouwkundig totaalplan voorziet namelijk een wat intensievere en forsere bebouwing in het centrale deel van Dongeburgh en een lage, open, zachte bebouwing aan het uiteinde van de dorpsbebouwing.

Aan de landzijde van het ontsluitingsstraatje is iets intensiever verkaveld. Niettemin leveren de twee onder één kap woningen en enkele vrijstaande woningen toch ook een open en vriendelijk beeld op. Ter wille van een plezierige aansluiting op de bestaande woningen is hier gekozen voor een woningtype weliswaar in 2 lagen, doch met een verlaagde goot van maximaal 4 meter hoog. De nokhoogte is maximaal 10 meter.

Aan de oostelijke entree van het buurtje wordt (op het achtererf van woningen aan het Kadepad) de mogelijkheid geboden een nieuwe woning te realiseren. Deze woning draagt bij aan de vorming van een aantrekkelijke entree van het buurtje Sandoel.

3.2.2. Relatie met de omgeving

Het plan grenst aan de bebouwing langs de dijk Sandoel en langs het Kadepad. Het is op een zorgvuldige manier afgestemd op de aanwezige bebouwing en erven. Het plan kent een eenvoud die voor een vanzelfsprekende aansluiting op de aangrenzende woonwijk Sandoel en het te realiseren woongebied Heereland zorgt.

Met name de lagere goothoogte maakt de aansluiting op de bestaande woningbouw verantwoord.

3.2.3. Programma

Het plan voorziet in de bouw van 18 woningen. De woning aan de oostelijke entree van het plan (gedeeltelijk in achtertuinen van de woningen aan het Kadepad) wordt mogelijk pas op termijn gebouwd.

3.2.3. Beeldvorming

Op de volgende pagina is het plan weergegeven op schaal 1:1000. Daarnaast wordt een impressie gegeven van bouwplannen die in dit plan ontwikkeld worden. De beeldvorming komt zeer overeen met het gestelde in het beeldkwaliteitsplan Dongeburgh (10 juni 2002) en reageert op de landschappelijke situatie. Overigens zijn varianten op geschetste beelden denkbaar.



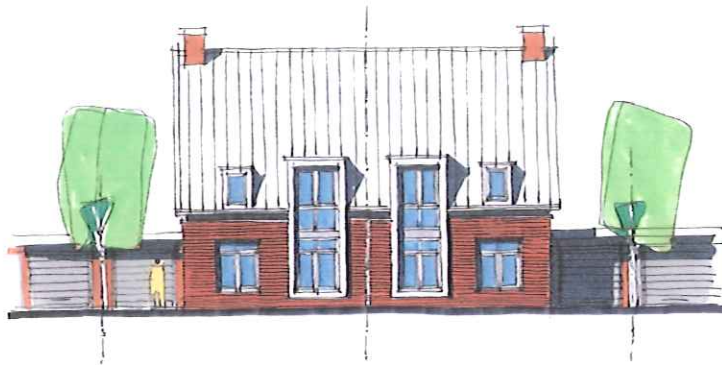
Heereland / Sandoel

AW.31.01.06 schaal 1:2500

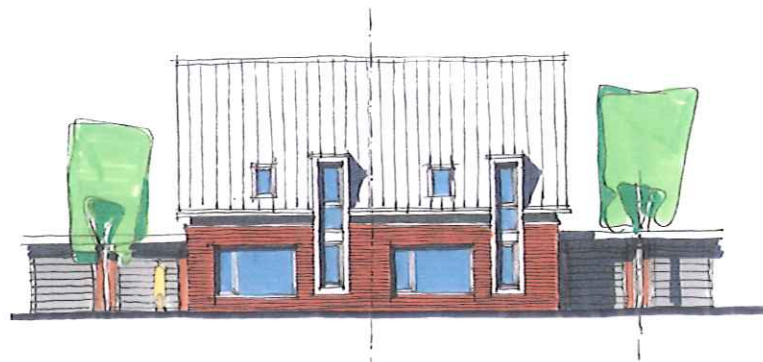


Illustraties:

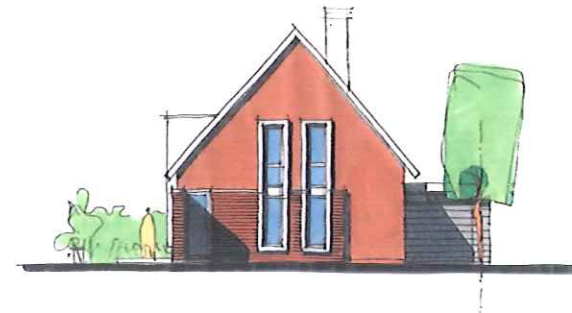
Getoonde beelden geven nog geen exact beeld van de woningen, maar wel een goede indicatie. Situering, goothoogte en hoogte zijn vastgelegd, het beeld / de architectuur biedt een inspiratiebron waarop nog kan worden gevarieerd.



Twee onder één kap woning illustratie 1



Twee onder één kapwoning illustratie 1



Vrijstaande woning illustratie 1 (a. voorgevel en b. zijgevel)



Vrijstaande woning illustratie 2 (a. voorgevel en b. zijgevel)

MOTIVERINGEN

4.1. Ruimtelijke motivering

De ontwikkeling van de locatie Sandoel past geheel in de ontwikkeling Dongeburgh. De situatie aan het Zuidergat en aan het uiteinde van het stedelijk gebied bepaald de lage en kleinschalige opzet. De ontwikkeling speelt in op de landschappelijke context.

De locatie is vanouds buitendijks gebied, doch sinds het dijkverzwarringsproject is het binnendijks gebied geworden. Het plan houdt rekening met de dijk c.q. damwandconstructie. Het plan ademt ook de sfeer van stadsrand aan de dijk. Specifieke architectuur en een aardig uitzichtpunt over het water / landschap dragen hier aan bij.

De kleine schaal en de lage bebouwingshoogte sluiten goed aan op de omgeving.

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 (zoals starters, alleenstaanden, senioren)
- De afname van de gemiddelde woningbezetting.

Daarnaast is de provinciale pilot "bouwen binnen strakke contouren" (voorafgegaan 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 18 woningen.

Van deze 18 woningen zijn er 10 vrijstaand (vrije sector) en 8 twee onder één kapwoningen (middelduur). Voor een belangrijk deel is hier sprake van particulier opdrachtgeverschap.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

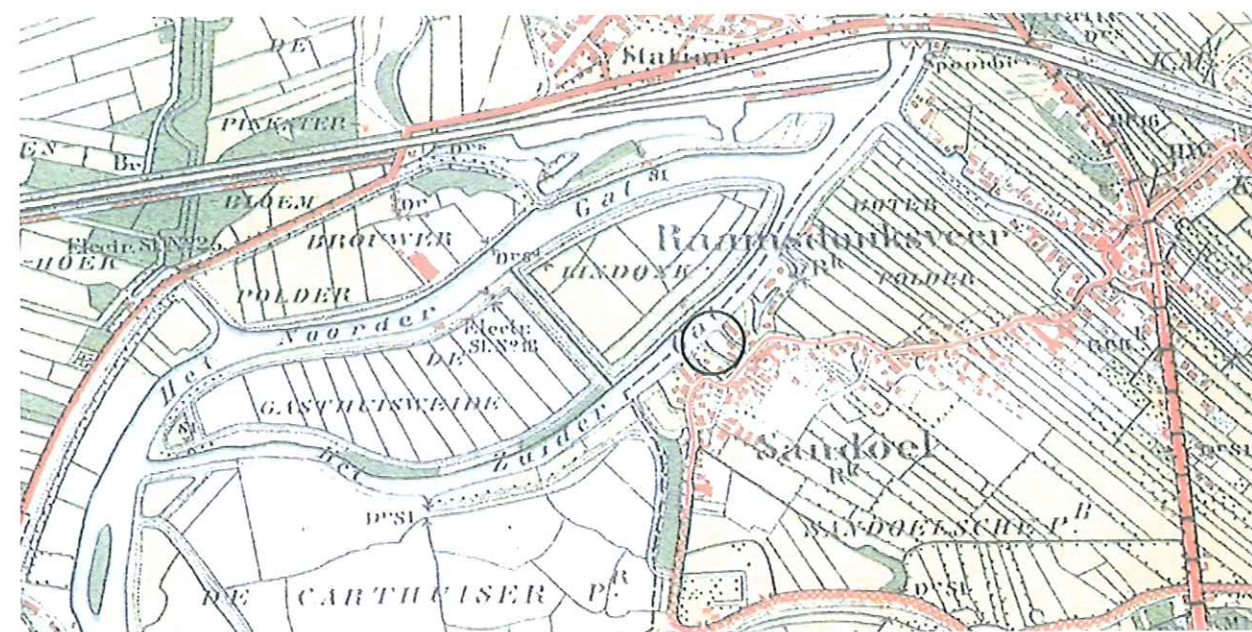
De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is uit historische kaarten af te lezen. Bijgevoegd is een kaartfragment uit de historische atlas Noord Brabant van omstreeks 1900. Kenmerkend is de dijk die het gebied Sandoel omsluit. Het Kadepad is een oud straatje terzijde van de dijk.

Het woningbouwproject Sandoel is a. de herontwikkeling van een bedrijventerrein en b. de ontwikkeling van een van oorsprong buitendijks gelegen gebied.

Op grond hiervan mag aangenomen worden dat de kans op het vinden van belangwekkende archeologische waarden niet groot is.

Ook geeft de provinciale cultuurhistorische waardenkaart dit gebied een lage indicatieve waarde.

Mochten er desondanks toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan zullen "vondsten" conform de Monumentenwet gemeld worden aan overheden (Gemeente en Provincie) en zullen wettelijke stappen doorlopen worden zoals aangegeven in de Monumentenwet en de "Regeling werkwijze bij archeologische waarneming, gemeente Geertruidenberg 2000".



fragment historische kaart omstreeks 1900

4.4. Watertoets

a. De waterkering

Voor het gebied is het dijkverbeteringsplan Nieuw Sandoel opgesteld. Na intensieve afweging van mogelijkheden is het plan (in 2004 / 2005) uitgevoerd in de vorm van een stalen damwand met een hoogte van 3,70 meter + NAP. In de toekomst kan hier nog een kop worden opgezet waarmee een hoogte van tenminste 4,10 meter + NAP kan worden bereikt.

De damwand is zwaar verankerd, hetgeen impliceert dat woningbouw op tenminste 12 meter uit de damwand geprojecteerd moest worden. Bij de meest westelijke woning in het plan zijn tussen waterschap en realisator specifieke afstanden bepaald. Zie tekening.

Langs de damwand (en soms even los daarvan) loopt een onderhouds- en inspectiepad met een breedte van 4,50 meter. Dit pad loopt op enkele stukjes via openbaar terrein en is voor het overgrote deel niet publiekelijk toegankelijk en aansluitend op erven van woningen.

De situering van woningen en de inrichting van het onderhoudspad zijn geheel in overeenstemming met de eisen die het waterschap de Brabantse Delta daaraan stelt.

b. 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:

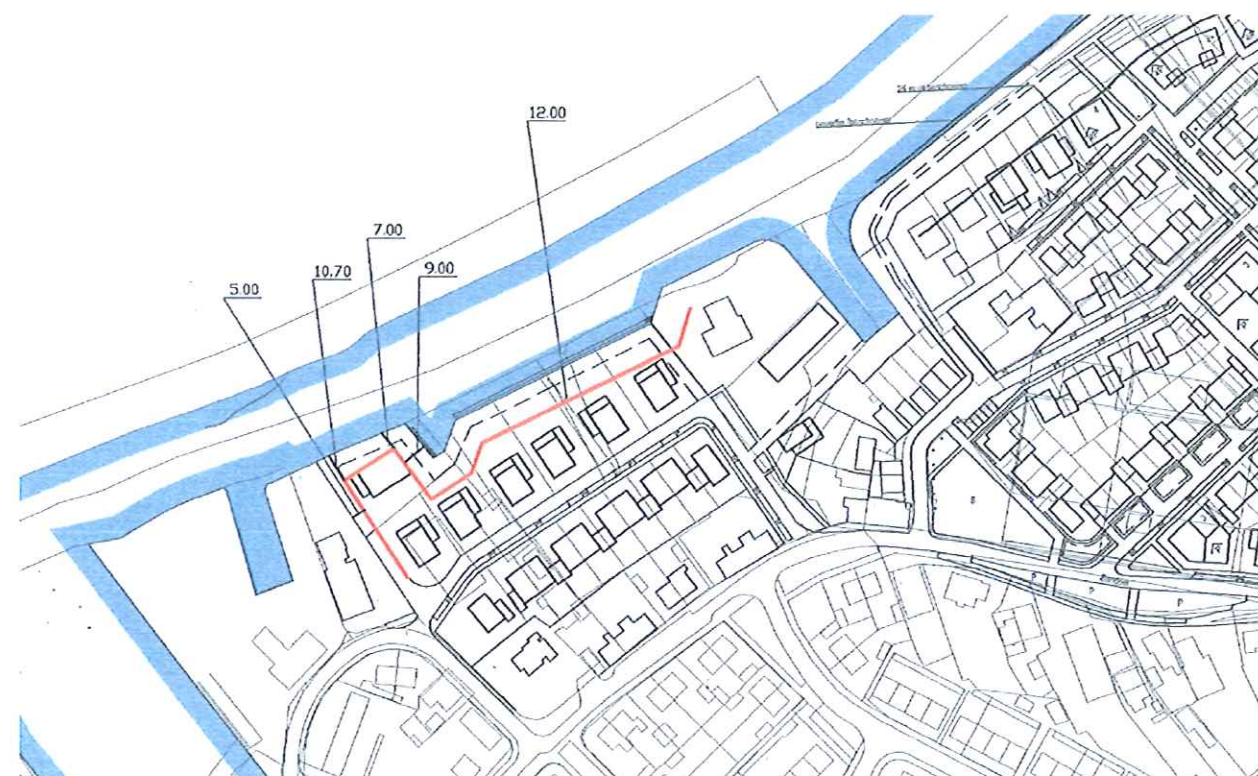
- Het natuurlijk grondwatersysteem dient zoveel mogelijk in stand te blijven zonder dat daarbij grondwateroverlast ontstaat. Het gebiedseigen water wordt zoveel mogelijk vastgehouden.
- Het vuil water van de huishoudens wordt opgevangen in een vuilwaterriool. In het plangebied zal een vuilwaterstelsel 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. Vooralsnog zal dit aansluiten op het vuilwaterriool. In de toekomst zal dit aansluiten op een integraal schoon watervoorziening in de wijk Sandoel.
Gelet op de zeer beperkte omvang van dit plan is dit de enig reële oplossing. Deze werkwijze is in overleg met het waterschap ontwikkeld.
- De wijze waarop het water in het gebied wordt opgevangen sluit geheel aan bij de wijze van wateropvang die in het dijkverbeteringsplan is ontwikkeld.

c. Overleg met het waterschap Brabantse Delta

De opzet van het plan is in nauw overleg met het waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Ook bij de verdere uitwerking van het plan zal het waterschap nauw worden betrokken.

d. Gebruik van het water.

Langs de damwand die als waterkering gerealiseerd is, zijn – volgens overeenkomsten tussen het waterschap Brabantse Delta en particuliere eigenaren – steigers en vlonders gerealiseerd. Deze dienen als aanlegplaats voor particuliere schepen en jachten. Deze steigers staan geheel los van het bouwplan. Zij zijn slechts via particulier terrein bereikbaar.



Bebouwingsgrens ten opzichte van de waterkering

4.5. Ecologie, flora en fauna

De locatie betreft een (voormalig) bedrijventerrein, zonder enige aanwezigheid van belangwekkende natuurlijke omstandigheden.

Destijds is ter gelegenheid van het dijkverzwarringsproject Nieuw Sandoel een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd met als conclusie dat hier geen sprake is van te beschermen natuurwaarden.

Op grond van de terreinsituatie en op grond van vroeger onderzoek is geconcludeerd dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.6. Verkeer / ontsluiting

Het plan wordt ontsloten vanaf de straat / oude dijk Sandoel. De beperkte omvang van het plan impliceert dat een eenvoudig woonstraatje (4,5 meter + parkeren + trottoir) voldoende is. Het straatje wordt ingericht met een 30 km / uur regime.

Parkeren geschiedt bij iedere woning met tenminste 1 parkeerplaats op eigen erf (garage en oprit). Daarnaast worden er langs de openbare weg circa 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal wordt daarmee een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning bereikt.

4.7. Wegverkeerslawaaï

Binnen het plan is geen verkeerslawaaï aanwezig (30 km / uur gebied). Op het plangebied liggen geen zones van wegen buiten het plan, ook niet van de geprojecteerde westtangent. Ook van buiten het plan is er geen sprake van verkeerslawaaï.

4.8. Industrielawaai

Het plangebied ligt zodanig ver van bedrijfsterrainen dat er geen sprake is van zones bedrijfslawaai die tot het plangebied zouden reiken.

Het gegeven dat bestaande bedrijven vanwege de ontwikkeling tot woongebied worden opgeheven impliceert een positieve factor voor de omgeving. De aanwezige bronnen van geluidhinder worden opgeheven.

De activiteiten die vooralsnog worden voortgezet in de schuur in de oostelijke hoek van het plan zijn van ambachtelijke aard (categorie 1 en 2). Deze leveren geen hinder voor de directe woonomgeving.

4.9. Bodem en sanering

Voor het oostelijk deel van de locatie (terrein Hompus) is door Aqua Terra Water en Bodem B.V. een verkennend onderzoek Sandoel te Raamsdonksveer gedaan (Aqua Terra 25 maart 2004, projectnummer AT10.2003.731).

Uit dit onderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen in boven- en ondergrond worden aangetroffen en dat er sprake is van een verontreiniging van het grondwater met arseen en een lichte verontreiniging met cadmium. Gelet op de natuurlijke achtergrondwaarde en het mogelijk incidentele karakter van de verontreiniging van het grondwater, wordt een nader onderzoek vooralsnog niet als zinvol geacht.

De milieukwaliteit van de bodem is met het rapport voldoende vastgelegd. Op basis van de resultaten zijn er in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het realiseren van woningbouw.

Naar het westelijk deel van de locatie (terrein Blijlevens) is een verkennend bodemonderzoek gedaan door Geofox bv te Tilburg (Verkennend bodemonderzoek Sandoel 40 Raamsdonksveer BSB nr.14; Geofox, 4 november 2003, projectnummer V1730/BN/nr).

In het kader van dit onderzoek zijn een drietal verdachte locaties aangetroffen (buitenterrein, brandersloods en bovengrondse dieseltank + locatie hijskraan). Hier overschrijden een aantal stoffen de tussenwaarden en / of de interventiewaarde. Dit betekent dat een nader onderzoek noodzakelijk is. Dit nader onderzoek zal op korte termijn en voorafgaand aan de realisatie van het plan worden uitgevoerd. Daarbij zal worden onderzocht of voor de bodemverontreiniging een saneringsplicht geldt.

Het nader onderzoek zal ook betrekking hebben op het voorkomen van asbest in de bodem.

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 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.
 - Industrieterrainen in de omgeving zijn de Centraleweg en de Rivierkade. Gelet op de afstanden en de activiteiten op deze terreinen worden de effecten als verwaarloosbaar ingeschat.
 - 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 is uitgevoerd. Het plan speelt in op de mogelijkheid dat in de toekomst een verder gaande op-hoging van de dijk noodzakelijk zal blijken.
- c. De ontsluitingswegen in de omgeving zijn zodanig gesitueerd en gedimensioneerd dat hulpdiensten op een snelle en efficiënte manier naar diverse locaties in de gemeente kunnen komen.
- 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 Sandoel.

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 voorzijden 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

Het overgrote deel van de ontwikkelingslocatie is verworven door woningstichting WSG. Daarnaast biedt het plan bouwmogelijkheden op enkele particuliere gronden.

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 gehele plan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.15. Planning

Medio 2005 is een procedure ex artikel 19 lid 1 WRO worden gestart.

Inmiddels worden bouwplannen en inrichtingsplannen verder ontwikkeld.

In 2005 is het gebied al ontruimd en grotendeels bouwrijp gemaakt.

Verwacht mag worden dat medio 2006 met de bouw kan worden gestart.

4.16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met eigenaren, voormalig eigenaren en particulieren (achterzijde Kadepad).

Het plan heeft met ingang van 29 augustus 2005 gedurende 4 weken in het kader van de inspraak ter visie gelegen. Op 5 september 2005 is een inspraakavond gehouden.

Er zijn 3 schriftelijke reacties binnengekomen. Deze reacties zijn in een afzonderlijke inspraaknota (gedateerd 20 december 2005) gebundeld en becommentarieerd.

Op grond van één inspraakreactie heeft nader overleg met het waterschap plaats gevonden (brief van 2 januari 2006). Op basis hiervan is de afstand van de bebouwing tot de waterkering in de westelijke hoek van het plan nader gespecificeerd.

De overige inspraakreacties hebben geen aanleiding tot aanpassingen van het plan gegeven. Wel zijn de uitvoeringsaspecten die in enkele reacties worden aangevoerd voorgelegd aan de ontwikkelaar van het gebied.

Zie gemeentelijke notitie inspraakreacties Heereland / Sandoel van 20 december 2005.