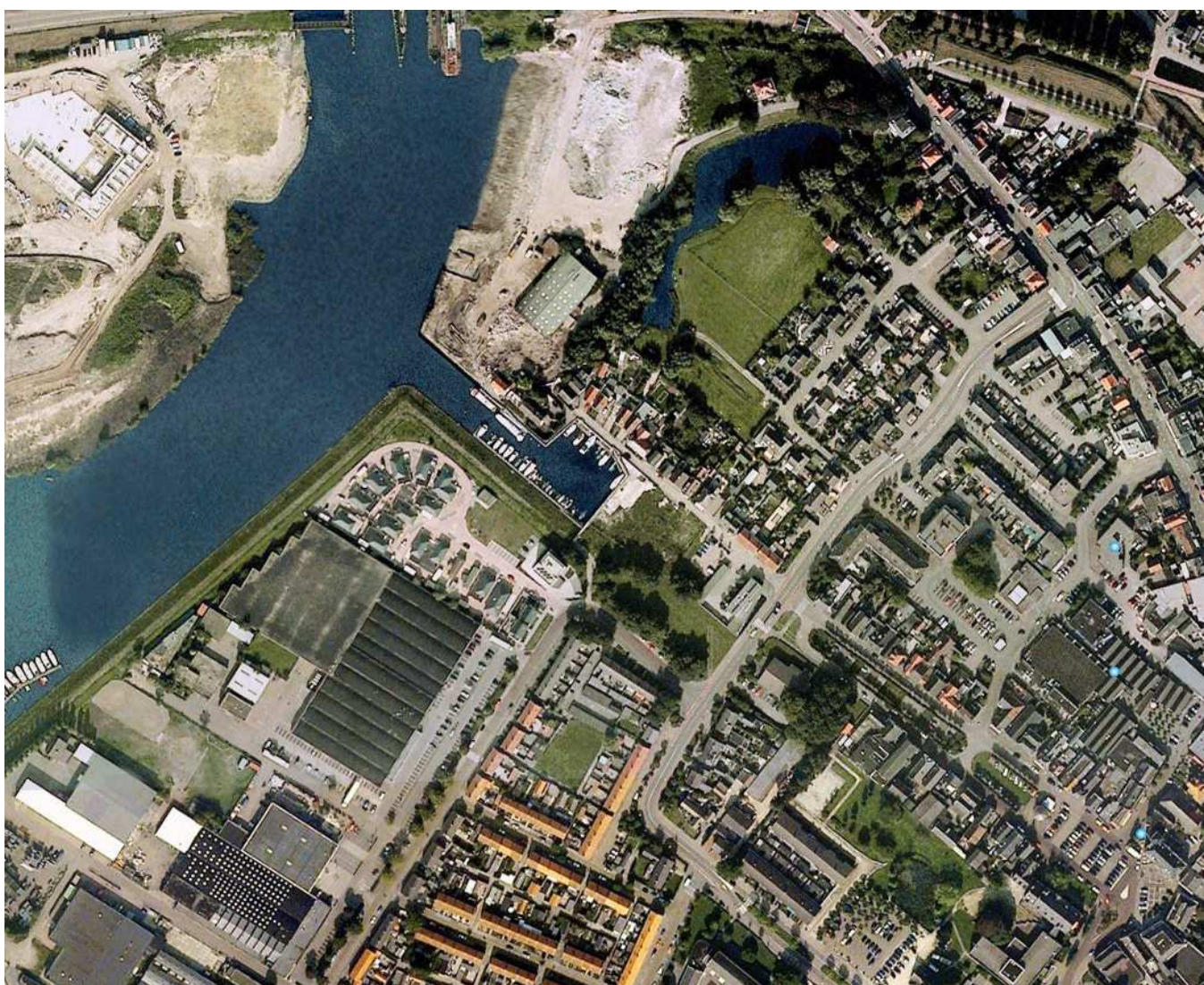




zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied Heereland Jeroen Boschstraat

ruimtelijke onderbouwing (concept)

13 februari 2008

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 het project 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 de ontwikkelingen rondom
 - 3.1.3. Vigerend bestemmingsplan
- 3.2. Beschrijving van het plan
 - 3.2.1. Stedenbouwkundige opzet
 - 3.2.2. Programma
 - 3.2.3. 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. Luchtkwaliteit
- 4.9. Bodem en sanering
- 4.10. Externe veiligheid
- 4.11. Sociale veiligheid
- 4.12. Duurzaam bouwen
- 4.13. Eigendomssituatie
- 4.14. Economische uitvoerbaarheid
- 4.15. Planning
- 4.16. Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan voor Heereland / Jeroen Boschstraat is een uitwerking van:

- Structuurvisie plus (2000)
- Masterplan Donge oevers (2000)
- Stedenbouwkundig vlekkenplan Donge oevers (2002)
- Beeldkwaliteitsplan Donge oevers (2002)

Aan de ruimtelijke onderbouwing liggen de volgende deelrapporten ten grondslag:

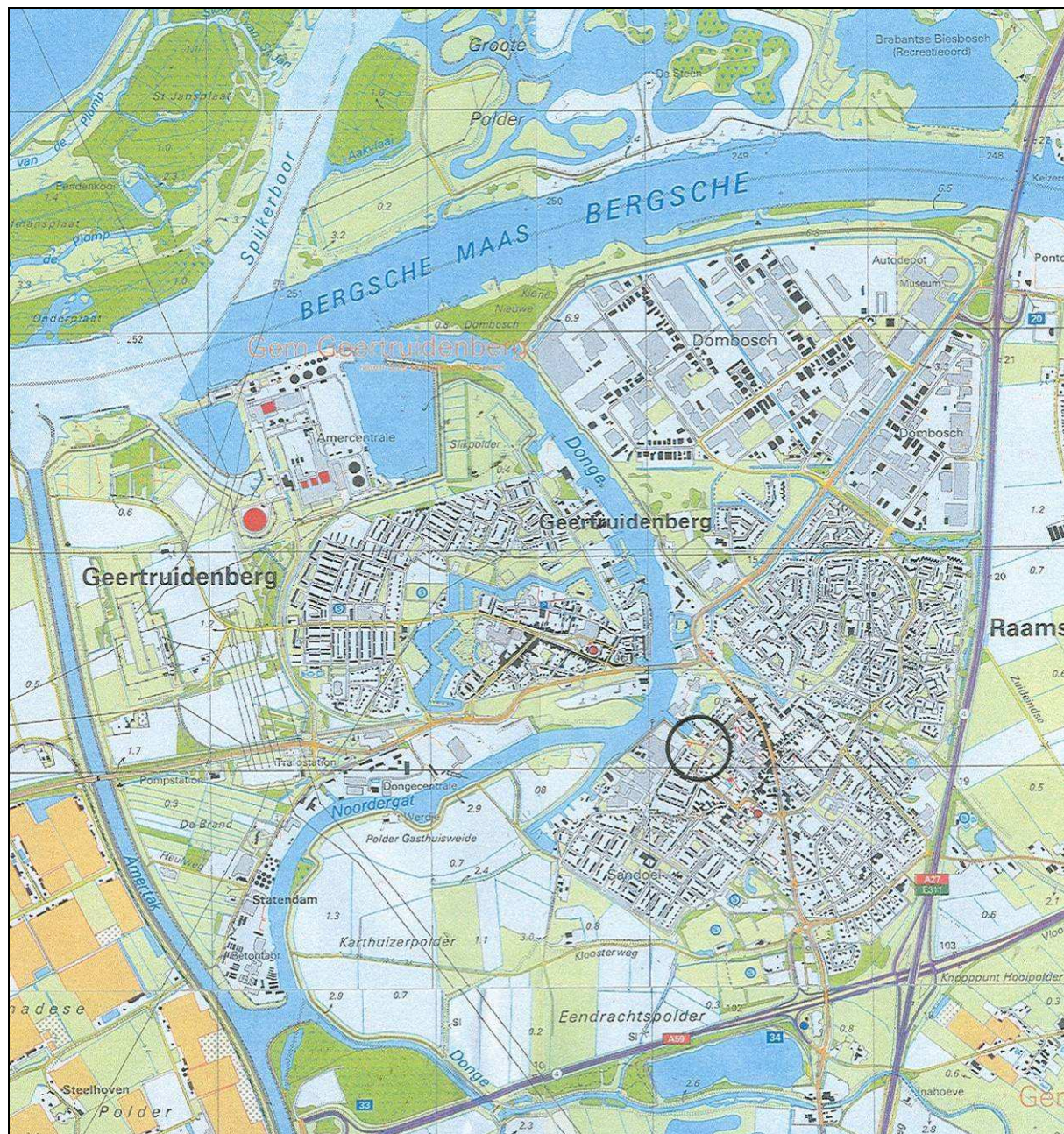
- Archeologie toets: GEO – LOGICAL – reeks 15, Archeologietoets locatie Jeroen Boschstraat< Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) ISSN: 1872-2350, november 2007
- Waterparagraaf Jeroen Boschstraat Raamsdonksveer , Oranjewoud, 12 februari 2008, projectnummer 168445, revisie 03
- Natuurtoets locatie Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer, Oranjewoud, 15 januari 2007, projectnummer 168445
- Akoestisch onderzoek bouwplan aan de Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer. Oranjewoud, januari 2008, projectnummer 168445, revisie 02
- Verkennend bodemonderzoek gedempte haven te Raamsdonksveer, Oranjewoud, 29november 2007, projectnummer 168445, revisie 02.
- Luchtkwaliteitsonderzoek Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer, Oranjewoud, februari 2007, projectnummer 168445
- Quicksan externe veiligheid Raamsdonksveer Jeroen Boschstraat, Oranjewoud, 20 december 2006, projectnummer 168445

Alle hierboven genoemde ruimtelijke visies, plannen en rapporten maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing en zijn als losse bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

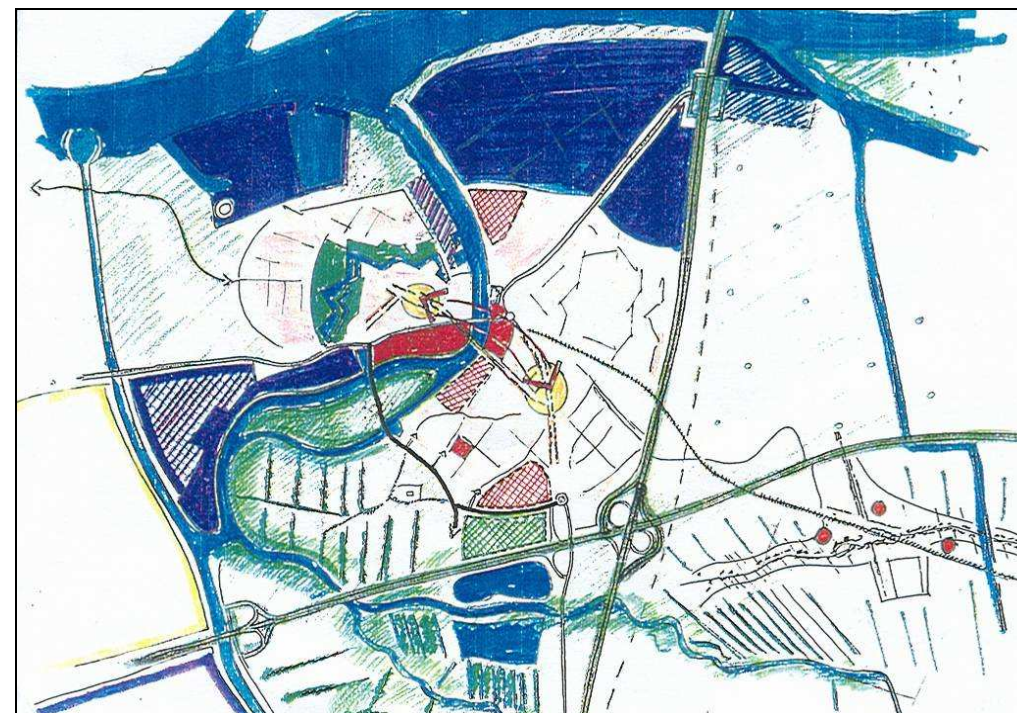
13 februari 2008

Gemeente Geertruidenberg

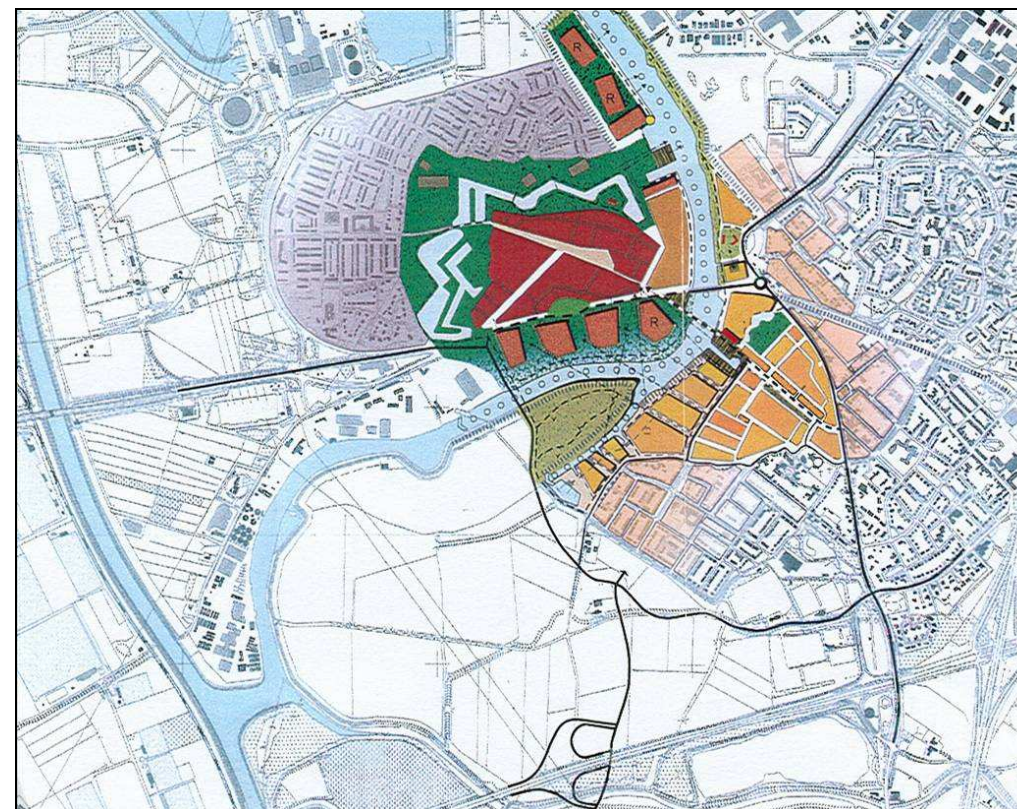
Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers bv
Blauwe Torenstraat 3
4201 XK Gorinchem



ligging van het project



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, hetgeen gestalte krijgt in het project Dongeburgh.

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 specifieke karakter, ontleend aan de rivier de Donge en heeft zeer 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:

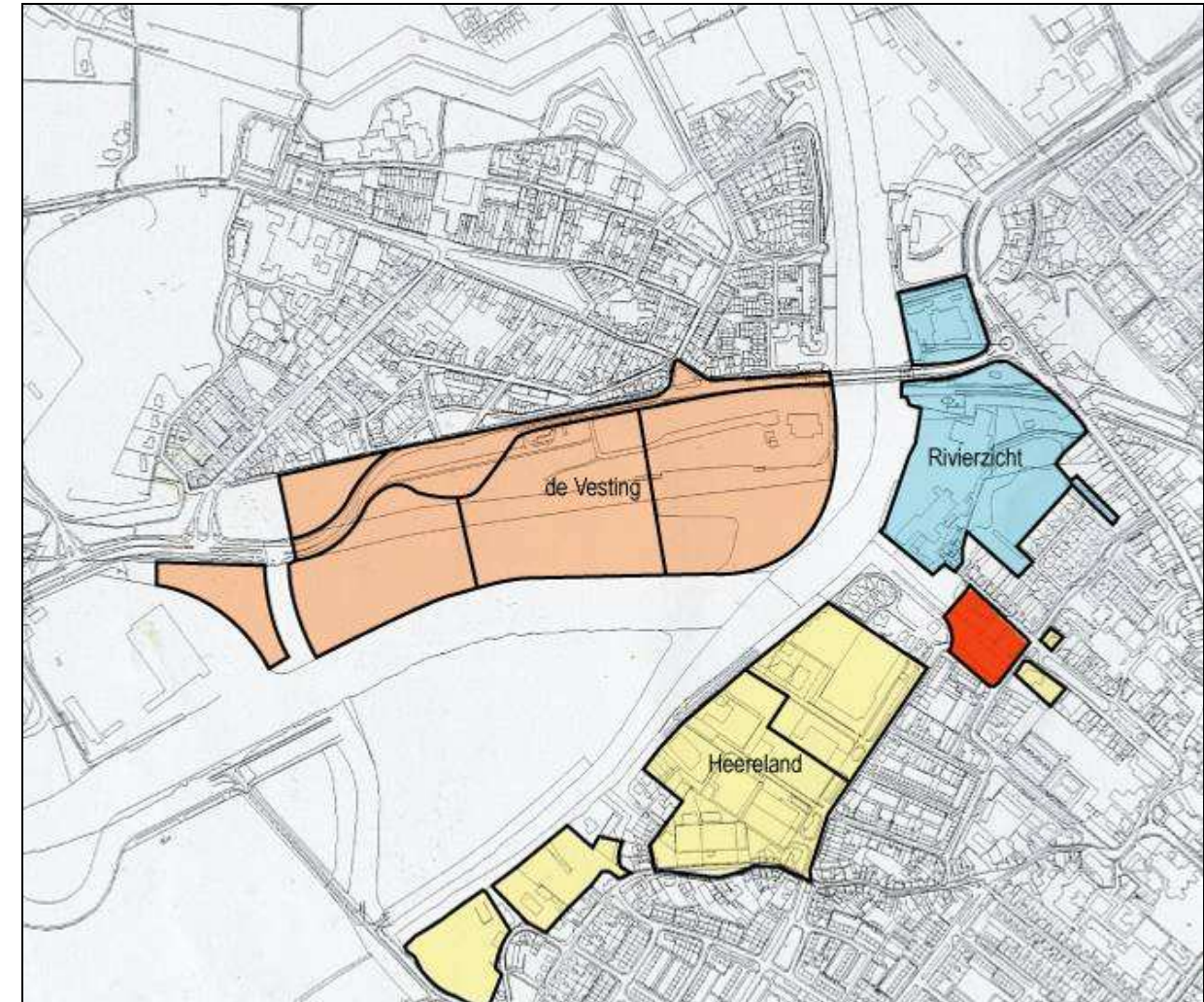
- De Vesting: de spoorzone / rivieroever nabij de kern Geertruidenberg
- Heereland: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de westzijde van de Haven in Raamsdonksveer.
- Rivierzicht: de zone langs de Donge in Raamsdonksveer aan de oostzijde van de Haven (Dongewerf en omgeving)

Het deelgebied Heereland omvat het gebied tussen De Boterpolderlaan in Raamsdonksveer en de Donge. Heereland wordt in een aantal deelstappen gerealiseerd. De bouw in het westelijke deel van Heereland is inmiddels begonnen (1^e paal op 1 november 2006). De planologische procedure voor Sandoel is nagenoeg afgerond. Hier zal op korte termijn gestart worden met bouwen. De locatie Jeroen Boschstraat is het derde project in deze reeks. Vervolgens zullen het oostelijk deel van Heereland en de Haven in Raamsdonksveer nog volgen.

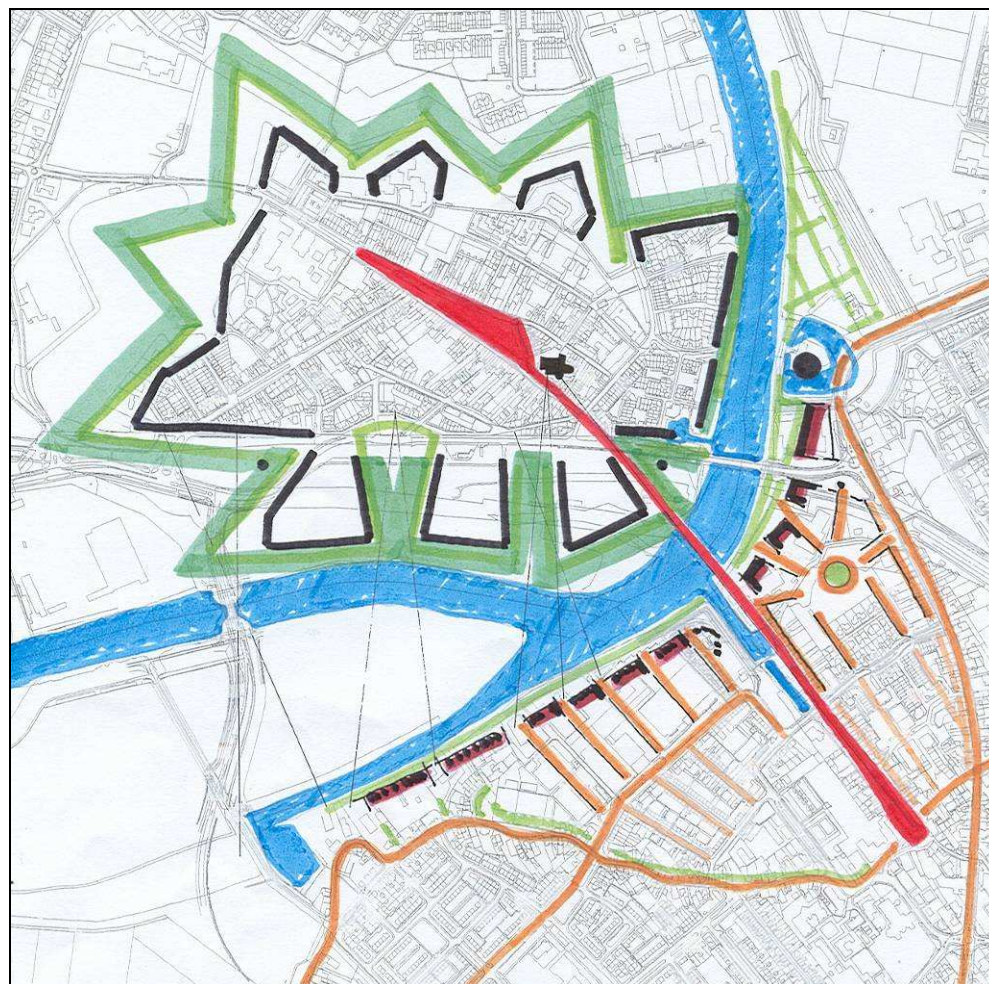
WSG heeft dit gebied verworven en ontwikkelt hier een reeks kleinere appartementenblokjes.

Aangezien de ontwikkeling van de Jeroen Boschstraat niet past in vigerende bestemmingsplannen heeft de gemeente Geertruidenberg het voornemen om voor de ontwikkeling van Heereland / Jeroen Boschstraat een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de WRO toe te passen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft en motiveert dit project.



De Jeroen Boschstraat (rood aangegeven) als een van de vele deelprojecten van Dongeburgh



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.

Het project Heereland, deelproject Jeroen Boschstraat is een onderdeel van het plan Dongeburgh, tezamen met de deelgebieden de Vesting, Rivierzicht Zuid en Rivierzicht Noord.

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

Aan de Donge waren van oudsher bedrijven gevestigd. Bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels voor een belangrijk deel beëindigd of zullen op korte termijn worden beëindigd. Op enkele locaties tekent zich de ontwikkeling van Dongeburgh reeds duidelijk af. Andere delen bieden 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 was. 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:

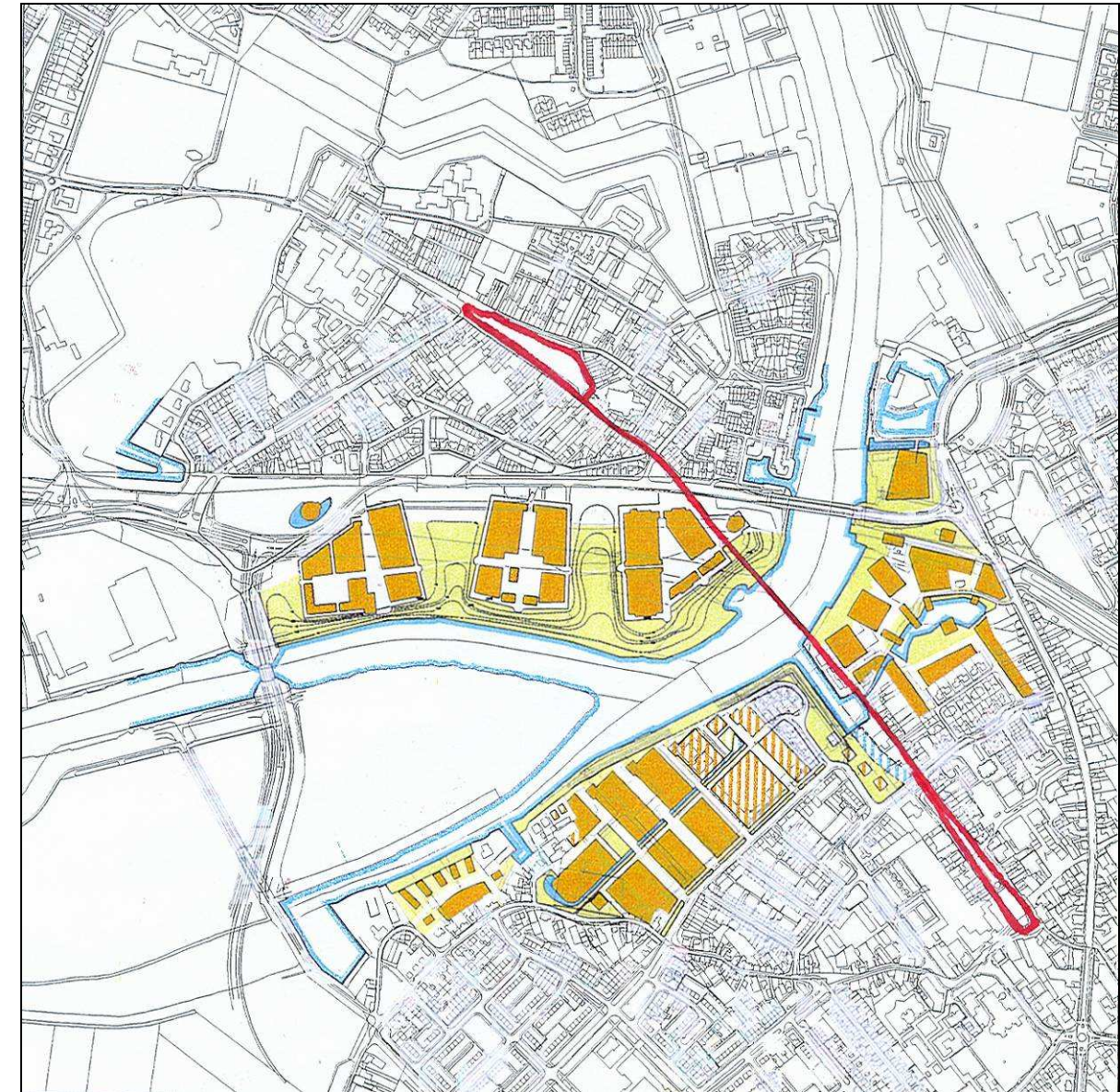
- Er is centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier.
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld.
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische ingericht oevergebied. Dit gebied biedt mede bergingscapaciteit voor de rivier.
- In Raamsdonksveer worden de woongebieden Heereland 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. Deze weg is inmiddels aangelegd.

2.4. Pilot “bouwen binnen strakke contouren”

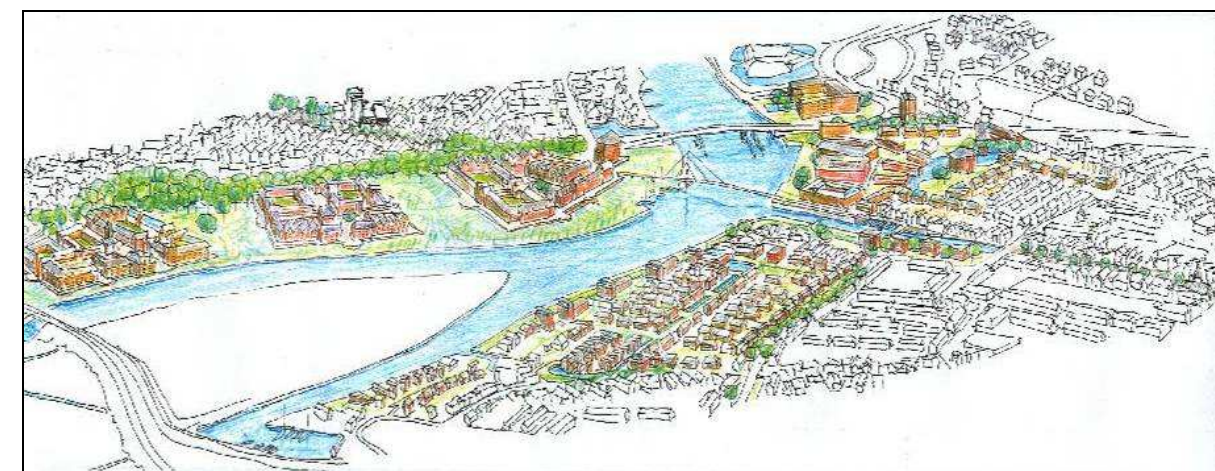
Met het project Dongeburgh wordt bij uitstek ingespeeld op een maatschappelijke noodzaak tot enerzijds ontwikkeling (woningbouw) en anderzijds zorgvuldig ruimtegebruik. Tegelijkertijd worden ernstige milieuproblemen (voormalige bedrijfsterreinen) aangepakt en worden doelstellingen inzake waterbeheer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

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

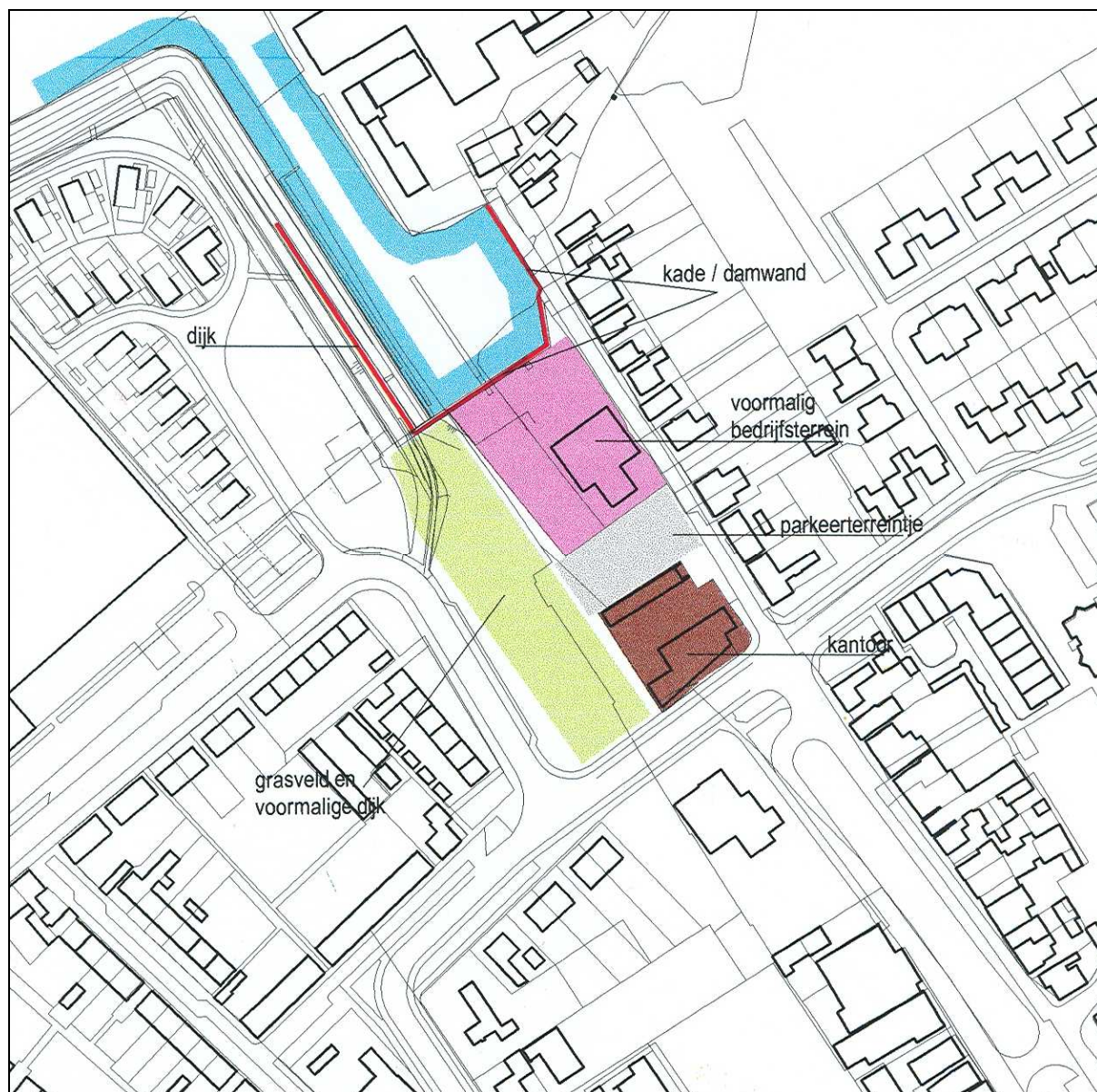
- In het verleden is de locatie Dongeburgh al aangemerkt als project “kwaliteit en duurzaamheid”.
- Mede op grond van het project Dongeburgh is aan Geertruidenberg de status pilotgemeente “Bouwen binnen strakke contouren” toegekend.



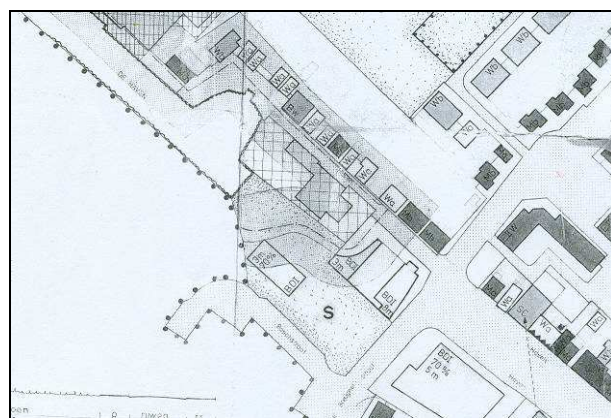
Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2002)



Illustratie Dongeburgh



Locatie Jeroen Boschstraat: huidige situatie; schaal 1:2000



bestemmingsplan Centrum 1990

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie

3.1.1. Beschrijving van het plangebied

Het Heereplein / de Haven in Raamsdonksveer is vanouds het belangrijkste plein in Raamsdonksveer. Vroeger bevond zich hier een haven die vanaf de Donge doorliep tot aan het Heereplein. De Haven is in het midden van de vorige eeuw gedempt. De kenmerkende ruimtevorm is nog steeds zichtbaar. De verscheidenheid van oude panden aan deze ruimte verwijzen naar de historie.

De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door een reeks woningen die onderdeel uit maken van de bebouwingwand langs de Haven.

De haven zelf is op de locatie niet meer zichtbaar; deze is gedempt en op het vroegere verloop van de haven is bebouwing gerealiseerd.

Aan de noordzijde van het plangebied is het bestaande haventje een restant van de oorspronkelijke langgerekte haven. In het plangebied is tot voor kort een scheepswerf gevestigd geweest. De bestemming van deze locatie is nog steeds bedrijfsdoeleinden, de werf met bebouwing is inmiddels geamoveerd.

In de jaren '70 van de vorige eeuw is op het tracé van de haven een kantoorgebouw (aanvankelijk politiebureau, nu architectenkantoor) geplaatst. In ruimtelijk opzicht had dit vergaande consequenties, doordat het langgerekte plein in Raamsdonksveer beëindigd werd en de open relatie met de Donge en het zicht op Geertruidenberg beperkt werden. Het gebied ten noorden van het kantoorgebouw werd een achterafgebied.

In het kader van het project Heereland zal het kantoorpand worden geamoveerd. Voor het architectenbureau is elders een vestigingslocatie gevonden.

3.1.2. Beschrijving van de ontwikkelingen rondom

Nabij het plangebied is enkele jaren geleden een specifiek woningbouwproject voor voormalige woonwageneigenaren gerealiseerd. Aansluitend wordt momenteel het deelproject Heereland ontwikkeld.

Nabij de locatie staat het buurthuis de Haven. Ook in het kader van het project Dongeburgh zal hier een ontwikkeling plaats vinden van maatschappelijk / culturele functies (onder ander bibliotheek) met wonen. In ruimtelijk opzicht zal de huidige solitaire ligging van dit gebouw vervangen worden door een opname in de bebouwingwand langs de Haven. Het project Jeroen Boschstraat zal hier op aan sluiten.

Ook wordt onderzocht of op de tegenoverliggende hoek Haven / Het Spant ook een ontwikkeling gestart kan worden die leidt tot een ruimtelijke versterking van het lange plein de Haven.

3.1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Jeroen Boschstraat vigeert momenteel nog het bestemmingsplan "Centrum" van de gemeente Raamsdonk, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 1990, goedgekeurd door GS 27 juni 1991. Vervolgens goedgekeurd door de Kroon op 4 december 1992.

Volgens het vigerend plan gelden op de locatie de bestemmingen Groendoeleinden (openbaar groen, speel-terrein), Bijzondere doeleinden I en Bedrijfsdoeleinden I.

3.2. Beschrijving van het plan

3.2.1. Stedenbouwkundige opzet

Het project Jeroen Boschstraat beoogt een grote ruimtelijke eenheid te creëren. Hoewel er (afgezien van het resterende haventje) geen sprake meer is van water, wordt de grote, langgerekte ruimte weer min of meer conform de historische situatie hersteld. De relatie van Raamsdonksveer met de Donge wordt daardoor weer hersteld. In het verlengde daarvan wordt ook de relatie van Raamsdonksveer met Geertruidenberg hersteld. De kerk in Geertruidenberg ligt tenslotte precies in het verlengde van het zicht over de Haven in Raamsdonksveer.

Tenslotte zijn deze relaties nog eens expliciet vorm gegeven door de realisatie van de brug voor langzaam verkeer die de belangrijkste pleinen in Raamsdonksveer (Heereplein / Haven) en in Geertruidenberg (Markt) met elkaar verbindt.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een reeks bouwblokken die in het verlengde van de westelijke wand van de Haven staan. Op deze manier completeren zij het langgerekte plein. De bouwblokken zijn zo gesitueerd dat dit plein naar buiten toe zich enigszins verwijdt.

De bouwblokken vormen gezamenlijk een wand. Echter is het geen gesloten wand; met meerdere doorsteekjes wordt enige luchtigheid in de wand gebracht en wordt contact gelegd met de achterliggende Jeroen Boschstraat.

De bouwblokken impliceren appartementen in drie lagen en in het laatste blok 5 lagen. De bouwblokken zijn zeer gedifferentieerd opgebouwd. De schaal wordt hierdoor aanmerkelijk verkleind. De sfeer refereert aan statige havenpanden. Het bijzondere karakter van de locatie komt daardoor zeer tot uiting, de aansluiting op de bestaande reeks van gebouwen langs de Haven (groot, klein, zelfstandig en soms geschakeld) wordt zo groot mogelijk.

Naar de zijde van de Jeroen Boschstraat ontstaat (op respectabele afstand van de huidige woningen) een rustige reeks van kleine appartementenblokken.

Het meest noordelijke bouwblok vormt met zijn 5 lagen een accent als einde van de reeks langs de Haven en ook in het beeld van de Boterpolderlaan.

Het gebied aan de Haven wordt groen ingericht. Het inrichtingsplan zal het oude tracé van het water markeren en aansluiten op de bomenstructuur van de bestaande Haven. Mocht ooit besloten worden water terug te brengen in de Haven dan is dit binnen de contouren van het inrichtingsplan goed mogelijk.

Het parkeren wordt opgelost in kelders. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil (ongeveer 1,20 meter) tussen Haven en Jeroen Boschstraat.

In de pleinachtige ruimte die aan de Haven ontstaat wordt (direct aan het bestaande haventje) nog een klein bouwwerk mogelijk gemaakt (klein accent in de ruimte). Dit kan een goede plek zijn voor horeca, theehuis, kiosk of havengebouwtje ("het kleine café aan de haven"). De oppervlakte zal beperkt blijven tot maximaal 125 m², de hoogte blijft beperkt tot 1 laag + kap. De situering kan ofwel op de pleinruimte, ofwel op de rand van de haven plaats vinden.

In de pleinachtige ruimte die aan de Haven ontstaat wordt ook parkeren en groen / speelplekken voor de huidige bewoners ingepast.

3.2.2. Programma

Het project Jeroen Boschstraat voorziet in de realisatie van 32 appartementen, variërend van circa 95 m² tot circa 130 m². Er worden ten behoeve van het project 58 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 49 in een kelder. Voor de huidige bewoners aan de Haven (overzijde van het project) worden circa 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voorziet in een bijzondere functie van maximaal 125 m².



Stedenbouwkundig plan Jeroen Boschstraat (schaal 1:1000)

-  appartementen, 3 en 5 lagen + kap
-  zoekgebied kleinschalige horeca
-  groenvoorzieningen
-  parkeren en groen
-  verblijfsgebied
-  parkeerkeider
-  beschermingszone van de dijk



Verkavelingstudie / illustratie van het stedenbouwkundigplan (schaal 1:1000)

3.2.3. Beeldvorming

De architectuur van de gebouwen refereert aan een specifiek “havenmilieu”. Statige woningen doen denken aan koopmanswoningen of pakhuizen. De architectuur bevordert deze statigheid. Het project kent een grote samenhang, maar tegelijkertijd ook subtiele verschillen in gevelindeling, dakopbouw en kleurstelling.

Op deze pagina's wordt het plan geïllustreerd. Het gaat hierbij echter nog niet om vergaand gedetailleerde bouwplannen. Bij nadere uitwerking kunnen nog kleine variaties optreden.

Het plan voor de appartementen aan de Haven / Jeroen Boschstraat is ontworpen door Marquart Architecten in Raamsdonksveer.

In het voorliggende plan is het gebouwtje aan de haven nog niet verder uitgewerkt. Met de hiervoor aangegeven maatvoering en situering wordt duidelijk dat het om een zeer bescheiden element gaat.



4. MOTIVERINGEN

4.1. Ruimtelijke motivering

De ruimtelijke motivering voor het plan Jeroen Boschstraat 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 Jeroen Boschstraat past naadloos in het totaal concept Dongeburgh. Het speelt een belangrijke rol in dit totaalconcept, omdat het vorm geeft aan de as Raamsdonksveer / Geertruidenberg. Deze as, met daarin ook de brug voor langzaam verkeer is cruciaal in de koppeling van beide kernen.

4.2 Onderbouwing programma

Het plan voorziet in de bouw van 32 appartementen. Deze worden in de huursector gerealiseerd. De prijsvorming van deze woningen zal overeenkomstig de gemeentelijke woonvisie plaats vinden.

Het plan voorziet in de realisatie van 58 parkeerplaatsen. Daarmee wordt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Van deze parkeerplaatsen worden er 49 in een kelder gerealiseerd. Van deze 49 parkeerplaatsen zijn er 45 voor bewoners (1,3 per woning) en 4 voor bezoekers. Tevens worden er 8 parkeerplaatsen langs de Jeroen Boschstraat gerealiseerd, waarmee het aantal voor bezoekers op 17 komt (0,5 per woning).

Nabij de entree van de Mondriaanstraat (buiten het project) wordt een bescheiden herschikking van parkeerplaatsen voorgesteld, waardoor de bocht in de Boterpolderlaan vrij blijft van parkeerplaatsen.

Aan de overkant van het project worden aan de Haven circa 24 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de huidige bewoners aan de Haven en ten behoeve van bezoekers. Daarbij moet in acht worden genomen dat een belangrijk deel van de bestaande woningen een parkeerplaats op eigen erf heeft.

De horecagelegenheid aan de Haven is bedoeld om het plan Dongeburgh te verrijken en in zijn functionaliteit te versterken en te verlevendigen. Gelet op de omgeving mag dit slechts een voorziening zijn van beperkte omvang van maximaal 125 m2 zijn. Wanneer deze voorziening gerealiseerd zal worden is nog niet duidelijk.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

a. Archeologie

Door GEO – LOCICAL is een archeologietoets uitgevoerd:

GEO – LOGICAL – reeks 15, Archeologietoets locatie Jeroen Boschstraat< Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) ISSN: 1872-2350, november 2007

De conclusies uit deze toets zijn:

1. Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied een lage verwachting op de IKAW heeft. Op grond van de indicatieve waarde van waarnemingen uit de directe omgeving van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor het aantreffen van Laat-Middeleeuwse tot Nieuwe Tijd sporen in het gehele plangebied.

2. Op grond van vergelijking met historisch topografische kaarten is duidelijk dat in het centrale deel van het plangebied de haven is gelegen. In de vulling van die haven geldt een middelhoge verwachting voor losse vondsten uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd.

3. Op grond van de landschappelijke kenmerken die aangeven dat het plangebied op een hoogte en mogelijk op een getij-oeverwal gelegen is, is voor het zuidwestelijk deel van het plangebied de verwachting voor Laat-Middeleeuwse tot Nieuwe Tijd sporen middelhoog.

4. Op grond van het historisch kaartmateriaal is de verwachting voor het noordoostelijk deel van het plangebied voor Laat-Middeleeuwse tot Nieuwe Tijd sporen middelhoog.

5. Voor het gehele plangebied wordt een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen aanbevolen, indien het terrein in de toekomst verstoord wordt door nieuwbouw. Voor het inventariserend veldonderzoek gelden de minimumeisen voor booronderzoek van de Provincie Noord-Brabant.

Bij de verdere planontwikkeling zal de toets uitgebreid worden tot een archeologisch bureauonderzoek.

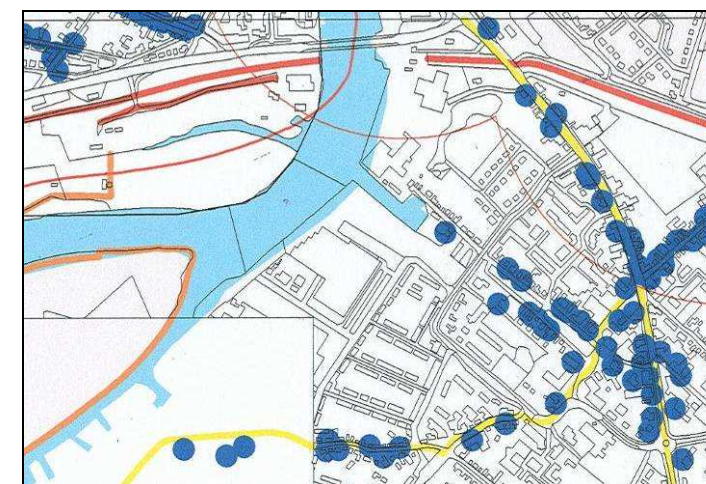
b. Cultuurhistorie

De locatie Jeroen Boschstraat ligt op een bijzondere plek aan de voormalige monding van de voormalige haven van Raamsdonksveer. De verwijzing die het plan geeft naar de oude structuur van de stad draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, herkenbaarheid en “leesbaarheid” van Raamsdonksveer.

Overigens geeft de provinciale cultuurhistorische waardenkaart weinig aanknopingspunten naar het verleden.



Raamsdonksveer omstreeks 1900



Cultuurhistorische waardenkaart

4.4. Watertoets

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Waterparagraaf Jeroen Boschstraat Raamsdonksveer” opgesteld (projectnummer 168445 revisie 03, gedateerd 12 februari 2008).

Oranjewoud heeft het proces van de watertoets doorlopen voor de nieuwbouw aan de Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. Hieronder zijn beknopt de resultaten van de watertoets beschreven.

Gewenste situatie

Waterschap

Het waterschap stelt dat voor de nieuwe bebouwing een hemelwaterretentie wordt aangelegd. Binnen het plangebied dient volgens de richtlijnen van het waterschap een bui die eens in de 10 jaar voorkomt te worden geborgen.

Voor het bouwen in de kern- en beschermingszone van de dijk moet een ontheffing worden aangevraagd.

Gemeente Geertruidenberg

De ontwikkeling aan de Jeroen Boschstraat dient te worden voorzien van een gescheiden stelsel. Zowel het vuilwater als het hemelwater dienen te worden aangesloten op de gescheiden riolering in de Boterpolderlaan. Het hemelwater moet deels binnen het plangebied worden gebufferd.

Huidige situatie

Het plangebied is circa 0,65 ha groot. Het plangebied is grotendeels onverhard, met uitzondering van een architectenbureau dat is gevestigd in het voormalige politiebureau. Aan de noordwest zijde wordt het gebied begrensd door water (uitloper van de Donge).

Toekomstige situatie

Het vuilwater van het plangebied aan de Jeroen Boschstraat wordt aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Boterpolderlaan.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van de bebouwing wordt niet direct aangesloten op het rioolsysteem. Het hemelwater wordt gebufferd binnen het plangebied en vertraagd afgevoerd op het gescheiden stelsel aan de Boterpolderlaan. Voor de buffering en infiltratie van het hemelwater wordt de centraal gelegen groenstrook (tussen de parkeerplaatsen en de bebouwing) enigszins verlaagd aangelegd, mogelijk in combinatie met een infiltratieriool. Het hemelwater van de bebouwing wordt hierin opgevangen evenals het afstromende hemelwater van de parkeerplaatsen en de overige infrastructuur. Vanuit de infiltratievoorziening wordt het water vertraagd geloosd op het gescheiden stelsel.

In de kernzone van de waterkering mag in principe niet gebouwd worden. In overleg met het waterschap is besproken dat onder strikte voorwaarden een klein deel van het plan wordt gerealiseerd in de kernzone. Dit gebeurt zodanig dat:

- onder dit plandeel (in de kernzone) geen parkeerkelder wordt gerealiseerd.
- het palenplan van dit plandeel (in de kernzone) in nauw overleg met het waterschap wordt afgestemd op de ter plaatse aanwezige damwand ankers.

Op basis van de wet op keur- en ontheffingen wordt voor de werkzaamheden een ontheffing aangevraagd bij het waterschap.

Zie voor een volledige verantwoording van de wateraspecten het rapport “Waterparagraaf” van Oranjewoud van 12 februari 2008.

4.5. Ecologie, flora en fauna

Bureau Oranjewoud heeft voor de locatie Jeroen Boschstraat een Natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport “Natuurtoets locatie Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer”, projectnummer 168445, gedateerd 15 januari 2007.

Kort samengevat zijn de conclusies van de natuurtoets:

- Op de planlocatie komen geen strikt beschermde soorten voor die een belemmering kunnen vormen voor de bestemmingswijziging.
- Op de planlocatie komen wel enkele algemene soorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd (muizen, spitsmuizen, en wellicht mol en egel en wellicht amfibieën). Voor deze soorten hoeft geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen.
- Van de voorgenomen ingreep gaan geen negatieve effecten op eventueel lokaal foeragerende vleermuizen (alle soorten strikt beschermd). Op de locatie verdwijnen door de ontwikkeling geen verblijfplaatsen voor vleermuizen (deze zijn niet aanwezig in opstallen of bomen). Derhalve hoeft geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- Op de locatie komen lokaal alleen broedbiotoop voor van enkele algemene broedvogelsoorten. Door de werkzaamheden (biotoopvrij maken ruigterperceel met boomopslag) af te stemmen op de vogelbroedtijd kunnen effecten op broedvogels echter worden voorkomen.
- Voor alle beschermde soorten geldt de bepaling van de zorgplicht. Deze houdt in dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met kwetsbare perioden van dieren, zoals winterslaap, voortplantingstijd en vogelbroedtijd. Door een zorgvuldige planning en ecologische begeleiding van de werkzaamheden kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

Voor een volledig inzicht in de Natuurtoets wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

4.6. Verkeer / ontsluiting

De meest belangwekkende zijde van het project is de zijde aan de Haven. Aan deze zijde wordt geen auto toegestaan, doch wordt een voetpad aangelegd, met toegangen naar de woningen.

Het project wordt derhalve ontsloten vanaf de Jeroen Boschstraat. Vanaf de Jeroen Boschstraat wordt de parkeerkelder ontsloten. Evenals vanaf de Haven wordt ook voor de voetganger een toegankelijkheid vanaf de Jeroen Boschstraat gewaarborgd.

De bestaande straat de Haven aan de oostzijde van het project verkrijgt een dubbele functie:

- langzaam verkeersroute van Raamsdonksveer naar Geertruidenberg.
- Woonstraatje met toegankelijkheid (ook met de auto) van de aanwezige woningen.

Aangezien de verkeersintensiteiten in dit straatje uiterst gering zijn, is een combinatie van beide functies aanvaardbaar. Vanwege deze dubbelfunctie is het parkeren los van het straatje ontworpen.

4.7. Wegverkeerslawaaï

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Akoestisch onderzoek Bouwplan aan de Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer” uitgevoerd (projectnummer 168445, revisie 02, januari 2008).

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van het bouwplan.

In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige bouwplan gelegen binnen de geluidzone van de Jeroen Boschstraat, de Boterpolderweg en de Pieter Breughelstraat.

Voor de straat "Haven" gelegen aan de overzijde van de Jeroen Boschstraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, de intensiteit op deze weg bedraagt 530 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is dermate laag dat aangenomen kan worden dat deze geen noemenswaardige invloed uitgeoefend op het bouwplan. De weg "Haven" is derhalve niet in de berekening meegenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het bouwplan maximaal 57 dB bedraagt als gevolg van wegverkeer op de Pieter Breughelstraat, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Voor objecten waarvoor een hogere waarde dan 53 dB is vastgesteld (één waarneempunt ten gevolge van de Pieter Breughelstraat) zal een geluidluwe buitengevel aanwezig moeten zijn.

Als gevolg van het wegverkeer op de Jeroen Boschstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB, hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Inmiddels is besloten dat de Jeroen Boschstraat zal worden voorzien van geluidsreducerend asfalt. De maximale invloed zal hierdoor 51 dB op de woningen bedragen ten gevolge van deze weg.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een procedure te worden doorlopen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders.

Als motivatie wordt aangegeven dat maatregelen om de geluidbelasting te beperken, vanwege stedenbouwkundige redenen niet mogelijk zijn.

Als gevolg van wegverkeer op de Boterpolderlaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreven, verdere toetsing kan achterwege blijven.

Ook de Boterpolderlaan wordt voorzien van geluidsreducerend asfalt.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde en gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Voor een volledig inzicht in de geluidhinderproblematiek wordt verwezen naar het rapport van Oranjewoud van januari 2008.

4.8. Luchtkwaliteit

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een “Luchtkwaliteitsonderzoek Jeroen Boschstraat te Raamsdonksveer” uitgevoerd. Dit onderzoek heeft het projectnummer 168445 en is gedateerd februari 2007.

De resultaten van het onderzoek zijn (kort samengevat) als volgt:

- De grenswaarden voor het jaargemiddelde en uurgemiddelde concentratie NO₂ uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt in geen van de berekende scenario's overschreden.
- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt in geen van de scenario's overschreden.
- De grenswaarden voor de 24 - uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in geen van de scenario's vaker dan 35 keer per jaar overschreden.
- Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.
- Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van het plan-gebied blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijdingen van grenswaarden zoals die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

4.9. Bodem en sanering

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een “Verkennd bodemonderzoek gedempte haven te Raamsdonksveer” (gedateerd 29 november 2007, projectnummer 168445, revisie 02) uitgevoerd

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

Zowel in de zintuiglijk verontreinigde als zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond zijn maximaal streefwaarde overschrijdingen aangetroffen. In de puinhoudende bovengrond mengmonsters zijn respectievelijk licht verhoogde gehalten aan lood en PAK respectievelijk cadmium, koper, lood en zink aangetroffen. In de zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten.

Overige parameters zijn niet aangetoond in een concentratie die de detectielimiet/streefwaarde overschrijdt. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde componenten aangetoond.

Grondwater

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan arseen en een licht verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond. Overige parameters zijn niet aangetoond in een gehalte dat de detectielimiet en/of streefwaarde overschrijdt.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese .verdachte locatie. wordt aanvaard, vanwege de licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het matig verhoogd gehalte aan arseen en het licht verhoogd gehalte aan xylenen in het grondwater. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat het gehalte aan arseen in het grondwater de betreffende tussenwaarde overschrijdt. Het vervolgonderzoek dient uitsluitsel te geven over de mate en omvang van het geval en de aanwezigheid van risico's. Dit nader onderzoek naar arseen wordt uitgevoerd.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm. Het voorliggende onderzoek doet derhalve geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem op de onderzochte locatie.

Hoewel in het onderzoek van Oranjewoud geen asbest is aangetroffen, zal bij de verdere planontwikkeling een visuele inspectie op asbest worden uitgevoerd, voor zover nodig gevolgd door een verkennend asbestonderzoek. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het rapport van Oranjewoud van 29 mei 2007.

4.10. Externe veiligheid

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een “Quickscan externe veiligheid Raamsdonksveer Jeroen Boschstraat” (projectnummer 168445, gedateerd 20 december 2006) uitgevoerd. In het onderzoek zijn risicobronnen geïnventariseerd en geanalyseerd. Geconcludeerd wordt dat - gelet op de resultaten van de quickscan - er vanuit een oogpunt van externe veiligheid er geen beperkingen aan de ontwikkelingen aan de Jeroen Boschstraat gesteld worden. Voor een volledig inzicht wordt verwezen naar de rapportage van Oranjewoud.

4.11. Sociale veiligheid

De stedenbouwkundige opzet van het plan biedt een grote duidelijkheid. Openbare ruimtes zijn helder gedefinieerd en woningen zijn altijd met voorzijsen 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 (woonkeur), waaronder het politie keurmerk.

4.12. 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 Heerland. 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.

4.13. Eigendomssituatie

De ontwikkelingslocatie Jeroen Boschstraat is verworven door de WSG te Geertruidenberg. WSG ontwikkelt het project.

4.14. Economische uitvoerbaarheid

Met WSG is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden de condities, waaronder het plan gerealiseerd wordt, geregeld. WSG realiseert het gehele plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.15. Planning

In de eerste helft van 2008 zal de procedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gestart. Het project zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Het voornemen is de procedures nog in de eerste helft van 2008 af te ronden, zodat in de tweede helft van 2008 kan worden gestart met de bouw. Gedurende de procedure periode zullen bouwplannen en inrichtingsplannen verder ontwikkeld worden.

4.16. Maatschappelijke haalbaarheid

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

Het plan zal in de eerste helft van 2008 gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook zal een informatieavond over het project Jeroen Boschstraat worden georganiseerd. Zienswijzen / reacties kunnen het plan nog beïnvloeden. In ieder geval worden reacties betrokken bij de afweging over het plan.