



zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied Rivierzicht Noord

ruimtelijke onderbouwing (concept)

22 augustus 2007

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. 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. Waterparagraaf
 - 4.5. Ecologie, flora en fauna
 - 4.6. Verkeer / ontsluiting
 - 4.7. Wegverkeerslawaaï
 - 4.8. Industrielawaai
 - 4.9. Luchtkwaliteit
 - 4.10. Bodem en sanering
 - 4.11. Externe veiligheid
 - 4.12. Sociale veiligheid
 - 4.13. Duurzaam bouwen
 - 4.14. Eigendomssituatie
 - 4.15. Economische uitvoerbaarheid
 - 4.16. Planning
 - 4.17. Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan voor Rivierzicht Noord 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:

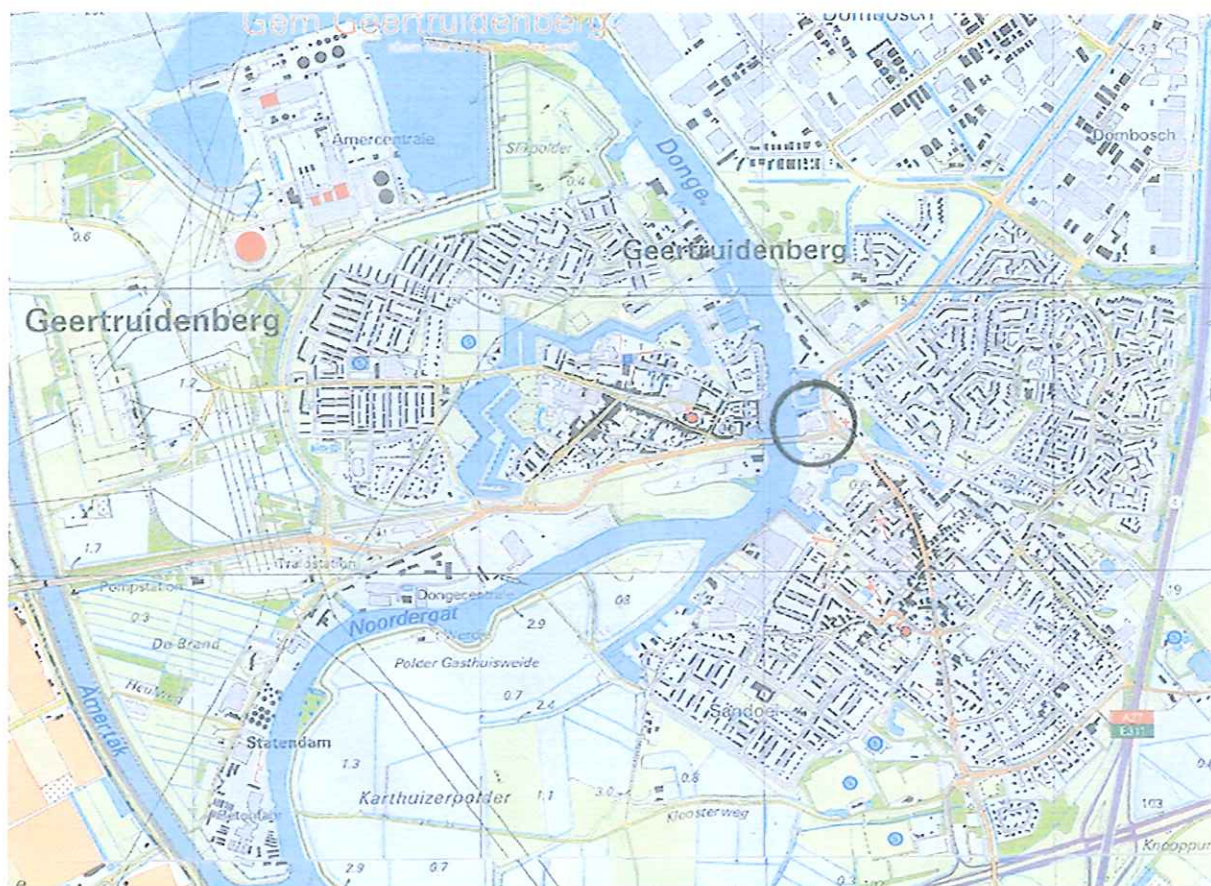
- Archeologisch onderzoek, bureau RAAP, rapport 1210, juni 2005
- Waterparagraaf Bergsedijk Raamsdonksveer, Oranjewoud 2 oktober 2006, projectnummer 164648, revisie 02.
- Toetsing Flora- en faunawet in verband met de herontwikkeling van de locatie Bergsedijk 2 - 6 te Raamsdonksveer, Koeman en Bijkerk bv, 13 juni 2006, projectnummer 2006-074.
- Akoestisch onderzoek 83 appartementen ASTO terrein, Oranjewoud, mei 2007, projectnummer 161515, revisie 02.
- Onderzoek luchtkwaliteit nieuwbouwlocatie Dongeburgh, Bureau Goudappel Coffeng, 21 april 2006, kenmerk GTB 018 / Pme / 0139.
- Onderzoek project Rivierzicht Noord te Raamsdonksveer, rapportage luchtkwaliteit voor het Blk '05, 24 november 2006, projectnummer 164648.
- Notitie Bodemonderzoek Bergsedijk 2-10 te Raamsdonksveer, Oranjewoud, 23 november 2006.
- Quicksan externe veiligheid Rivierzicht Noord, Oranjewoud, 28 juni 2007, projectnummer 170675, revisie 02.

Deze rapporten maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing en zijn als losse bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

22 augustus 2007

Gemeente Geertruidenberg

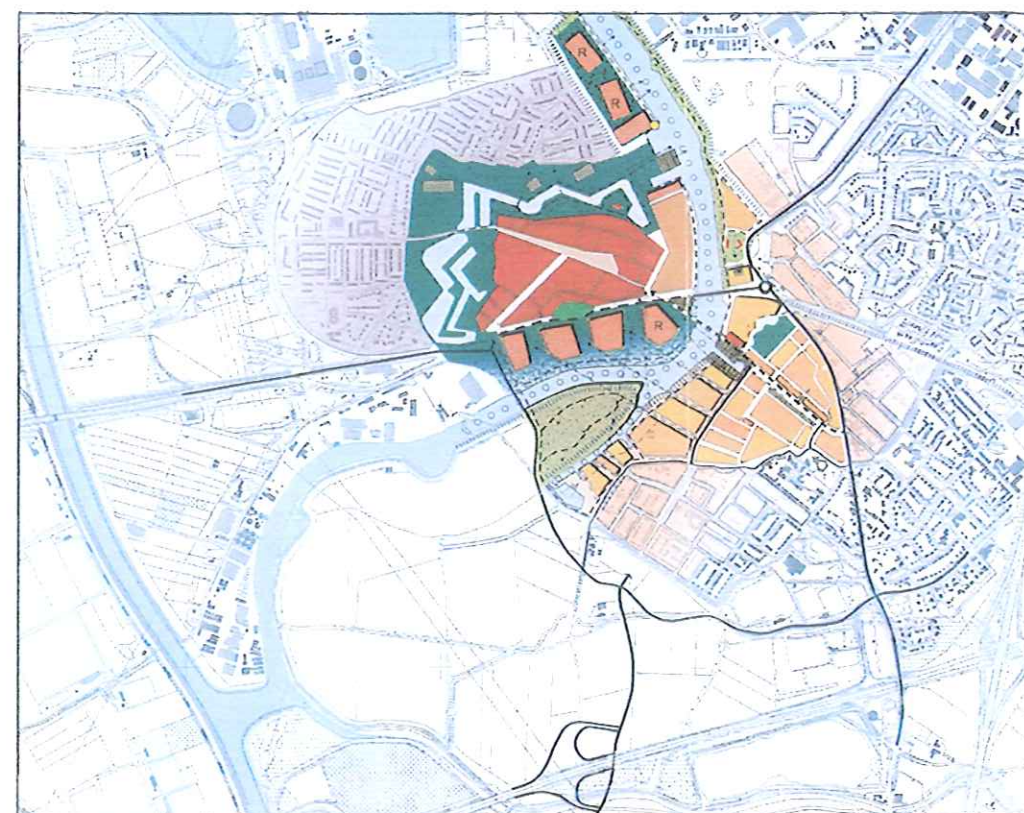
Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers bv
Blauwe Torenstraat 3
4201 XK Gorinchem



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 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 verbindingzone langs de Donge ontwikkeld.

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

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

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

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

De gemeente Geertruidenberg is 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.

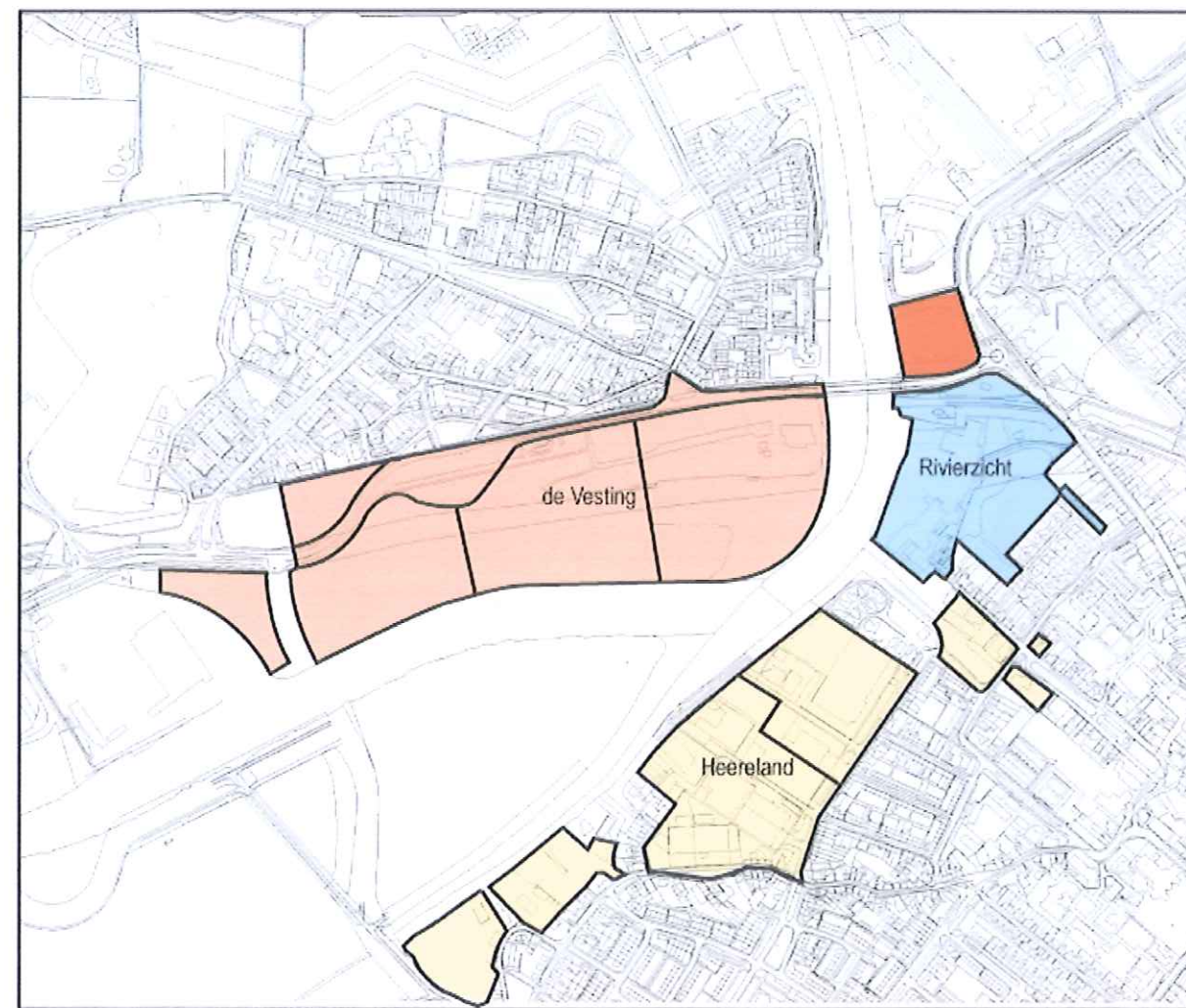
Het gehele project Dongeburgh bestaat uit 3 deelgebieden:

- 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)

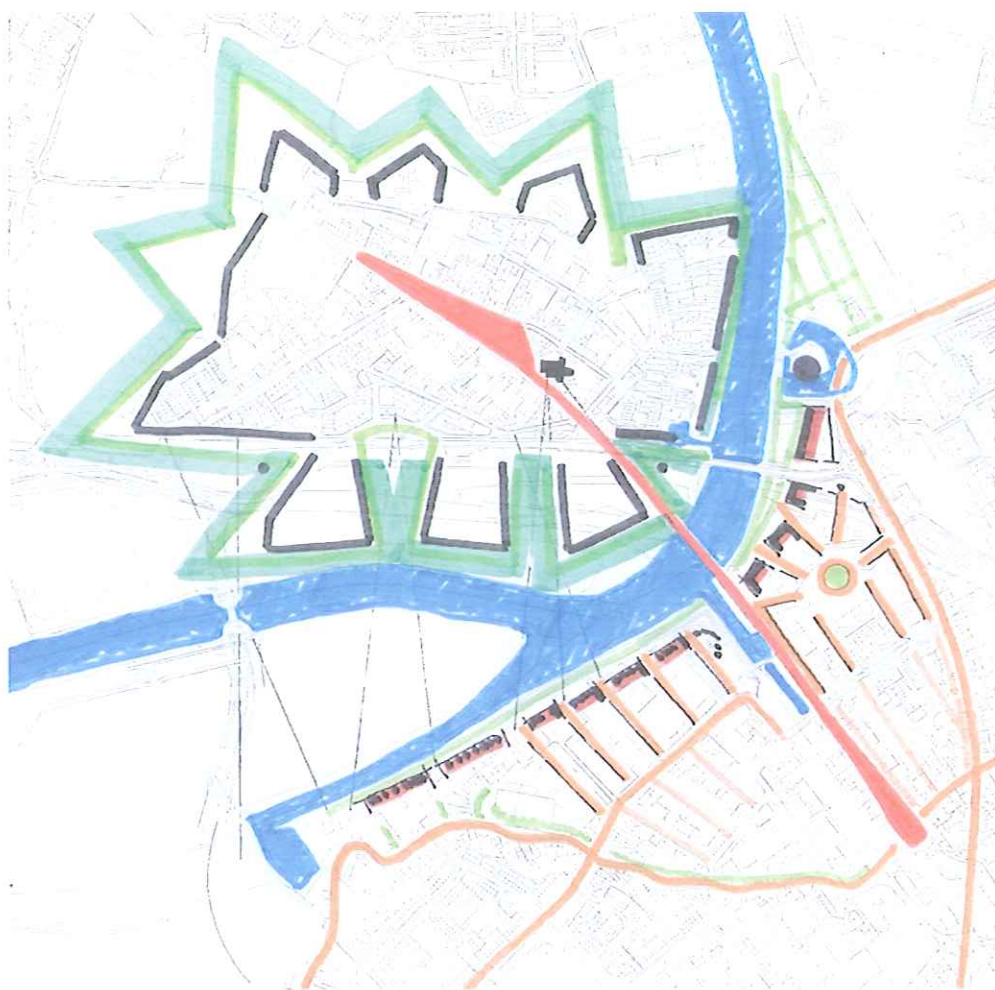
Het deelgebied Rivierzicht omvat de zone aan de oostzijde van de Donge tussen de Haven van Raamsdonksveer en het fort Lunetten. Rivierzicht Noord is het gedeelte dat ten noorden van de Bergschedijk (brug naar Geertruidenberg) ligt, direct naast het fort Lunetten.

Van Hemert Onroerend Goed BV heeft dit gebied verworven om hier een woonproject te ontwikkelen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft en motiveert dit project.

Aangezien de ontwikkeling van Rivierzicht Noord niet past in het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente Geertruidenberg het voornemen om voor de ontwikkeling van Rivierzicht Noord een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de WRO toe te passen.



Rivierzicht Noord 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 Rivierzicht Noord is een onderdeel van het plan Dongeburgh, tezamen met de deelgebieden de Vesting, Heereland en Rivierzicht Zuid.

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:

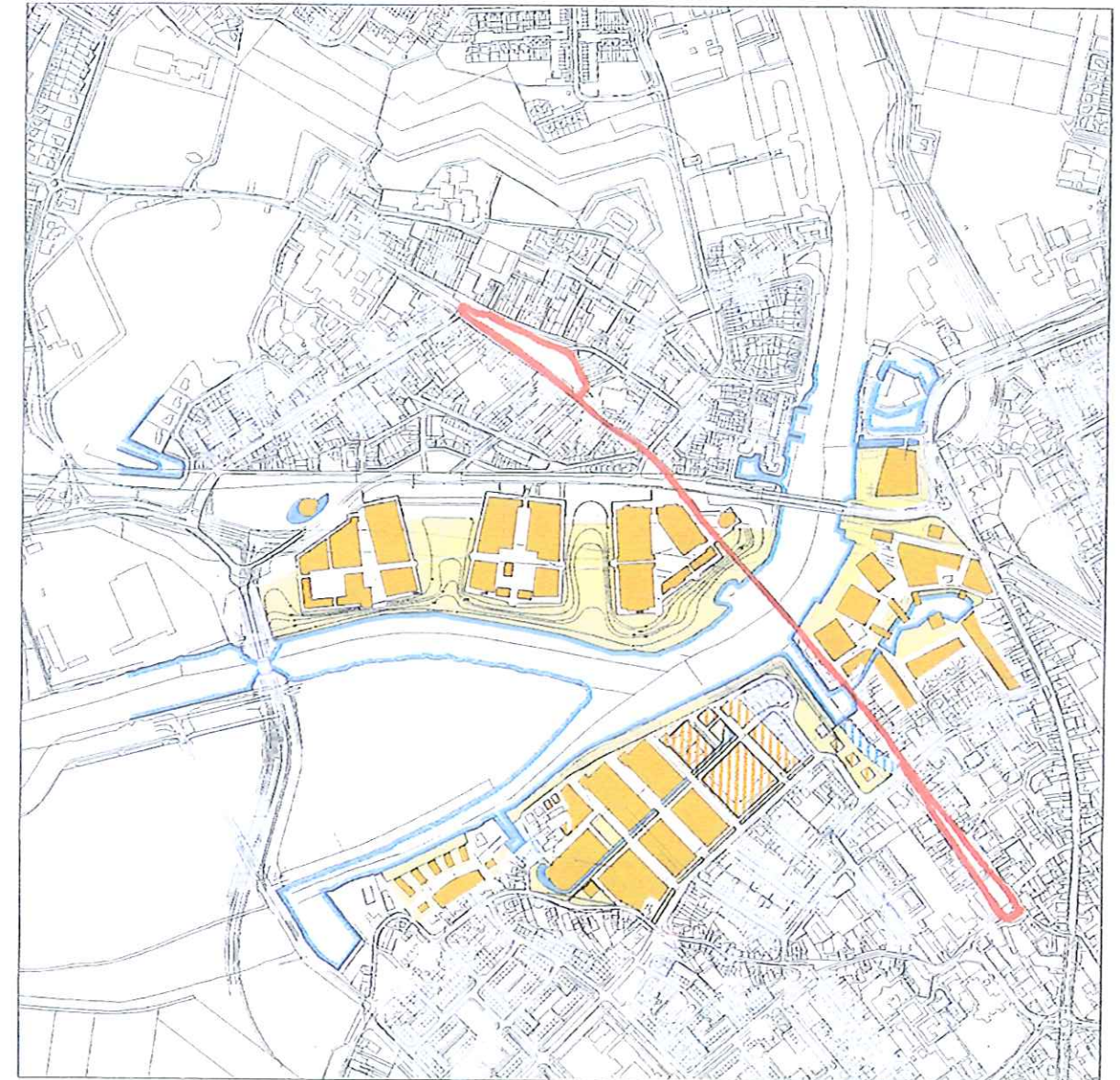
- Er wordt centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier.
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld.
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische 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.
- Rivierzicht Noord vormt de noordelijke afronding van het Raamsdonksveerse deel van Dongeburgh. Het project grenst aan het fort Lunetten.
- 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 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 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:

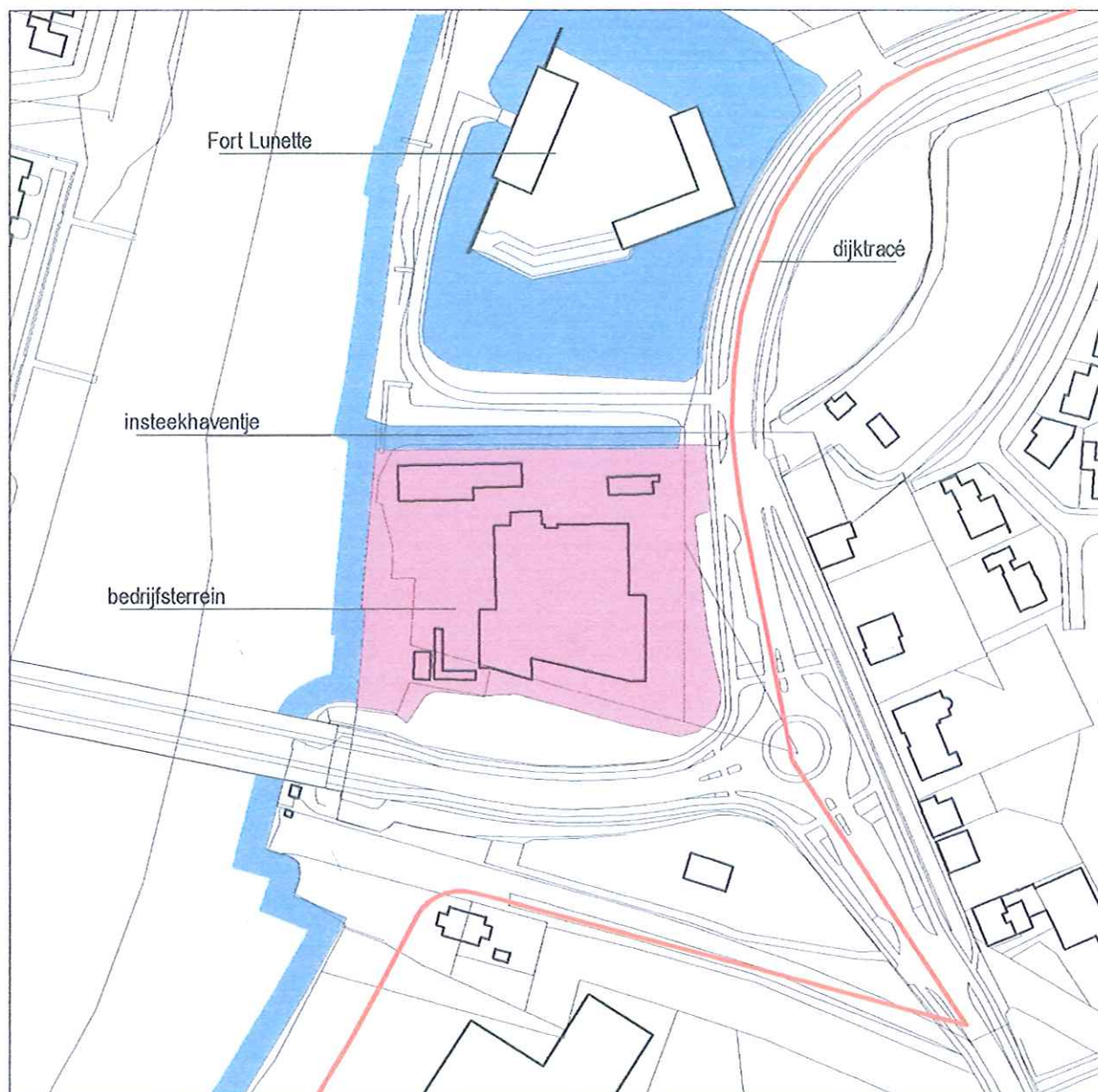
- In het verleden is de locatie Dongeburgh al aangemerkt als project "kwaliteit en duurzaamheid".
- Mede op grond van het project Dongeburgh is aan Geertruidenberg de status pilotgemeente "Bouwen binnen strakke contouren" toegekend.



Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2002)



Illustratie Dongeburgh



De locatie Rivierzicht Noord: verouderd bedrijventerrein



Bestemmingsplan Centrum 1990 (Raamsdonk)

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie

3.1.1. Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Donge aan de noordzijde van de Bergschedijk, aan de westzijde van de Maasdijk, ten zuiden van het fort Lunetten.

In het plangebied komen enkele verouderde bedrijfsgebouwen voor. De ter plaatse gevestigde bedrijven zullen worden verplaatst naar elders (bedrijventerrein de Pontonnier nabij de Bergsche Maas en A 27). Aan de noordzijde van het plangebied ligt nog een voormalig insteekhaventje. Dit zal als gevolg van de planontwikkeling verdwijnen.

Vanwege de huidige functie ligt het plangebied op hoogte (dat wil zeggen ongeveer 3,60 meter + NAP). Het plangebied ligt evenwel buitendijks. De dijk wordt ter plaatse gevormd door Bergschedijk en Maasdijk.

3.1.2. Beschrijving van de ontwikkelingen rondom

Het project Rivierzicht Noord maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van geheel Dongeburgh. Het plan is dan ook zorgvuldig afgestemd op dit geheel.

Aan de noordzijde grenst het project aan het fort Lunetten. De planopzet is ook op dit fort afgestemd, met name op de ruimtelijke en historische betekenis. Te zijner tijd zal een nader onderzoek plaats vinden gericht op een hoogwaardige en duurzame functie voor het fort.

3.1.3. Het vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Rivierzicht Noord 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.

3.2. Beschrijving van het plan

3.2.1. Stedenbouwkundige opzet

Het plan speelt in op de reeks wat grotere bouwblokken die in het kader van het project Dongeburgh in een grote boog langs de zuidzijde van de Donge worden gesitueerd. Rivierzicht Noord is het meest noordelijke bouwblok in deze reeks en vervolgens wordt de reeks beëindigd door het fort Lunetten. Passend in dit geheel is het project Rivierzicht Noord als een helder en manifest bouwblok (op gepaste afstand) aan de Donge gesitueerd.

Het forse bouwblok Rivierzicht Noord is in schaal aanmerkelijk verkleind door het op te delen in drie bouwblokken die op een samenhangende wijze op de parkeerkelder staan. De blokken zijn zo gesitueerd dat zij een intrigerende compositie vormen met interessante woon- en verblijfsplekken.

De blokken vormen vanwege hun vorm en aflopende hoogte een aardige overgang naar het fort Lunetten. De krachtige vorm, de maatvoering, de positie van het blok in het groen leiden tot een evenwichtige compositie van bouwplan ten opzichte van het fort.

De bouwblokken zijn op een parkeerkelder gesitueerd. Vanwege de buitendijkse ligging en toekomstige verwachtingen over toekomstige waterstijgingen is de bovenkant van de kelder op 4,30 meter + NAP geprojecteerd. De woonblokken staan op deze kelder en hebben een hoogte van respectievelijk 5 lagen en (aan de zijde van het fort) 3 lagen. De architectuur brengt vervolgens een subtiele differentiatie in de opbouw van de woonblokken aan (stevig baksteen versus lichte en transparante materialen) waardoor het geheel plezierig en minder massaal oogt.

Het parkeren is voor het overgrote deel opgelost in de kelder met nog een strook bezoekers parkeren in de strook langs de Maasdijk. Dit betekent dat het complex in een groene omgeving staat die aansluit op het groen rondom het fort. Het insteekehaventje wordt daarbij getransformeerd in groen. Daarmee staat alleen het fort in het water en is de overige omgeving groen.

3.2.2. Programma

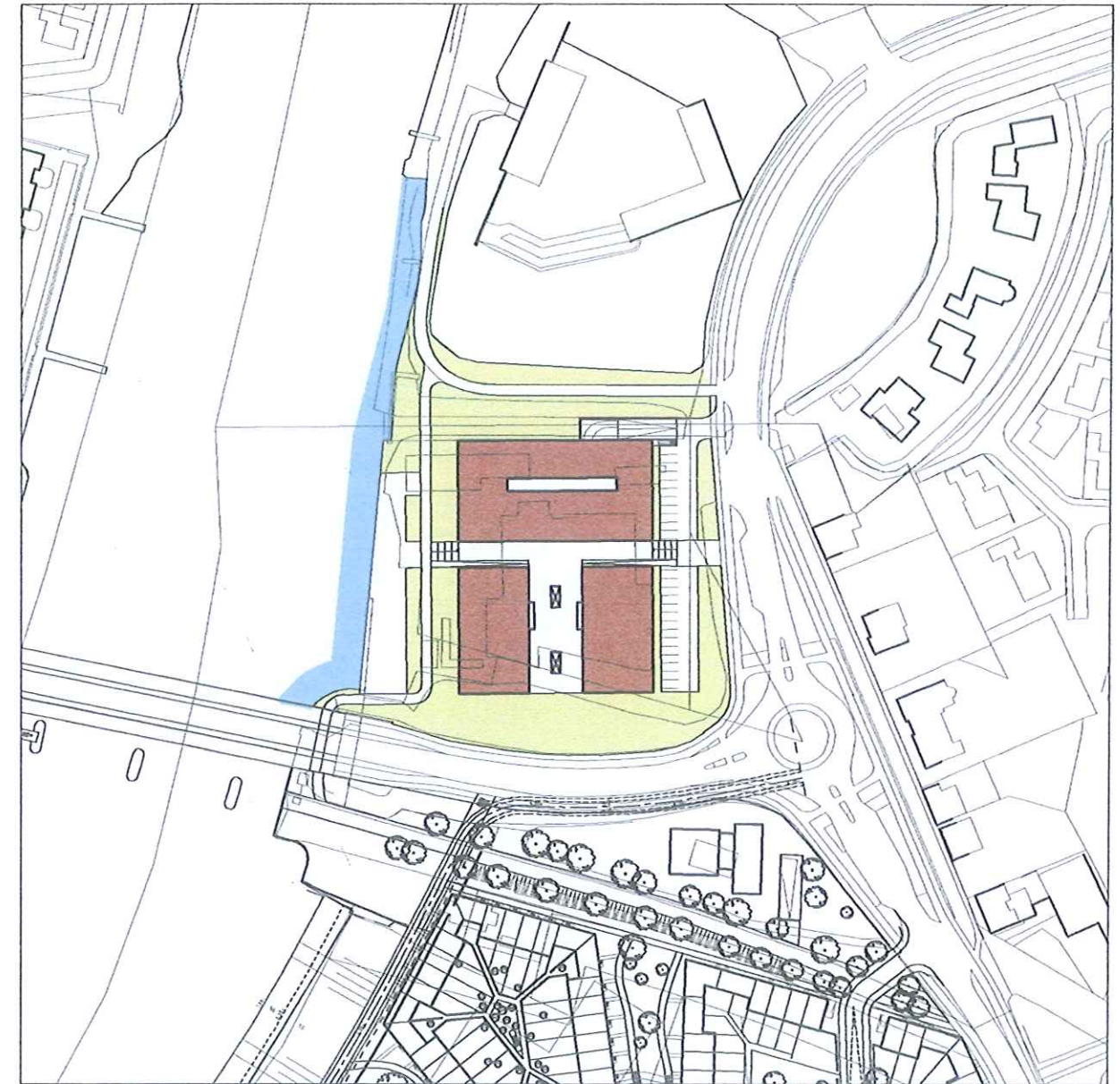
Het plan voorziet in de realisering van 81 woningen. Alle woningen zijn appartementen. Daarvan worden er 30 gerealiseerd als huurwoning en 51 als koopwoning in een diversiteit van prijscategorieën. Het parkeerprogramma voorziet ruimschoots in een norm van 1,3 parkeerplaatsen voor bewoners (in de kelder) en 0,5 voor bezoekers. Een deel van de bezoekersplaatsen is in de kelder gesitueerd.

3.2.3. Beeldvorming

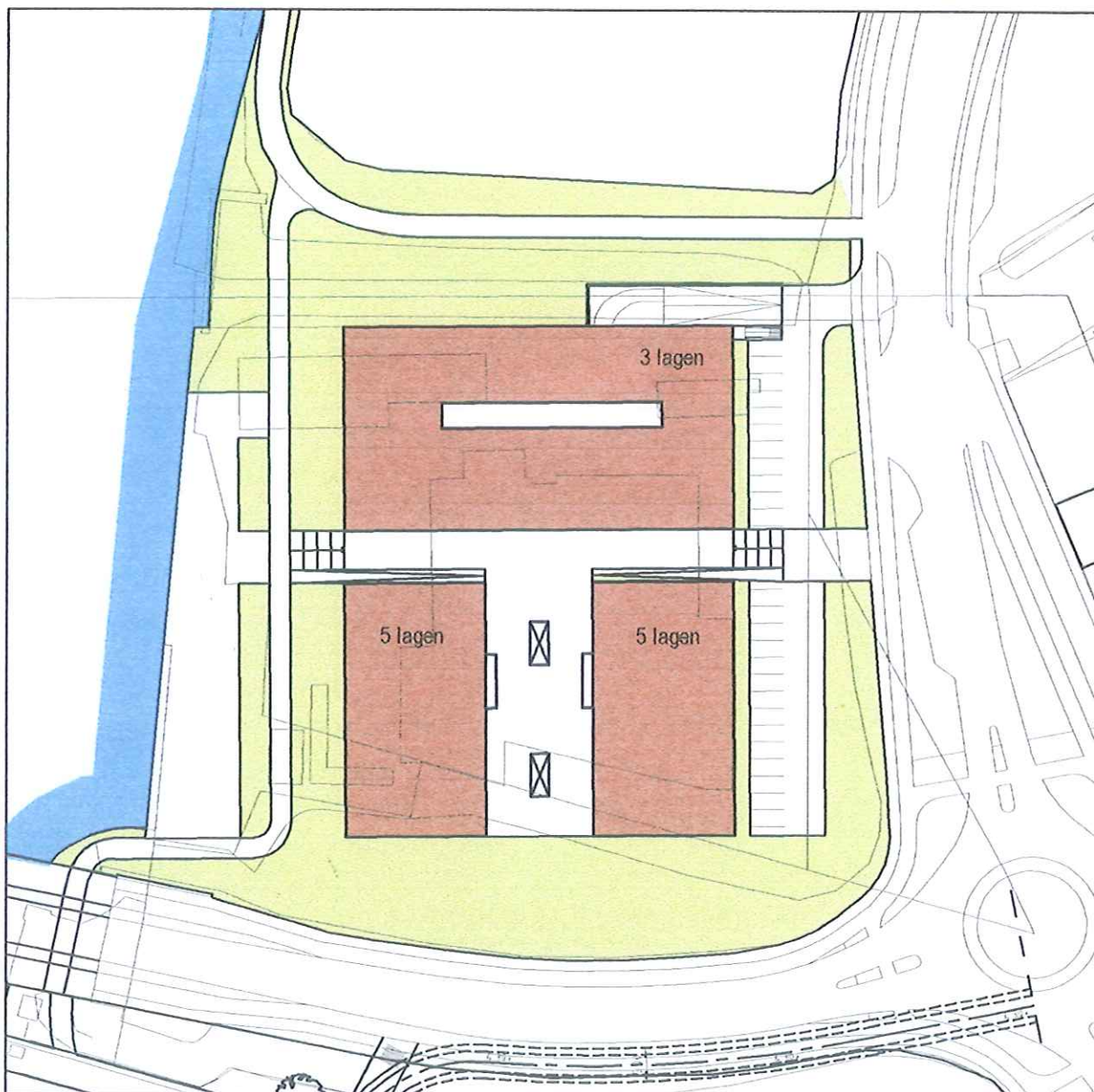
De architectuur van het plan refereert aan de architectuur van oude havengebouwen. Een betonnen skelet / frame is de basis. Daartussen worden bakstenen gevels ingevuld. In de baksteen gevels zijn openingen / raampartijen gesneden. De bovenste lagen worden uitgevoerd in lichte en transparante materialen (glas, zink, etc.)

De drie gebouwen vertonen een sterk samenhangende vormgeving. Het noordelijke gebouw is daarbij zeer specifiek omdat daarin ook noord - woningen gesitueerd zijn. Dit geeft een zogenaamde alzijdigheid aan het complex: aan alle kanten (en dus ook de kant van het fort) voorkanten

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



Stedenbouwkundig plan schaal 1:2000



Stedenbouwkundig plan schaal 1:1000

Het plan Rivierzicht Noord is ontworpen door architecten en ingenieursbureau Oomen Havermans Wal-
tjen bv in Breda.

Foto maquette



project Rivierzicht Noord in relatie tot het fort Lunette

Gevelbeelden



impressie gevels van de bouwblokken in 5 lagen (zuidelijke blokken)



impressie gevels van het bouwblok in 3 lagen (noordelijke blok)

Illustraties



het project gezien vanuit het zuidwesten / vanaf de Donge; op de voorgrond de Bergsche brug



het project gezien vanuit het noordoosten; op de achtergrond Bergsche brug en Donge



het project gezien vanaf de rotonde Keizersdijk / Maasdijk

4. MOTIVERINGEN

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten van het plan nader uiteengezet en gemotiveerd.

4.1. Ruimtelijke motivering

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

In ruimtelijk en functioneel opzicht past het project Rivierzicht in het totaalconcept van Dongeburgh en daarmee in de stedelijke omgeving Geertruidenberg / Raamsdonksveer.

Met de realisatie van het project wordt een (zowel visueel als milieukundig) hinderlijk terrein, gelegen op een markante en beeldbepalende locatie in Raamsdonksveer geamoveerd. Om deze amovering, respectievelijk de verplaatsing van bedrijven, haalbaar te maken moest het te realiseren woningbouwprogramma waar mogelijk worden geoptimaliseerd.

De huidige bestemming wordt met dit project getransformeerd van bedrijventerrein naar woongebied, hetgeen als zeer wenselijk kan worden beschouwd in de ruimtelijke en functionele structuur van de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg.

De omvang / massa van het project wordt enerzijds bepaald door het programma, anderzijds door de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De ontworpen massa wordt mede door de geleding in drie bouwblockjes en de bijzondere architectonische verfijning als alleszins verantwoord beschouwd.

Het plan Dongeburgh wordt – blijkens de toekenning van de pilot – ook door de provincie als een gewenste ontwikkeling gezien. Het project Rivierzicht Noord past in het totaal concept Dongeburgh.

4.2. Onderbouwing programma

Het plan voorziet in de bouw van 81 appartementen.

Van deze appartementen worden er 30 gerealiseerd in de sociale huur. Dit betreft het blok in 5 lagen nabij de Maasdijk.

Er worden 21 appartementen gerealiseerd in de middeldure koop en 30 in de dure koopsector. Zowel de middeldure koop als de dure koop wordt nog weer gedifferentieerd.

De differentiatie wijkt enigszins af van de gemeentelijke woonvisie, doordat dit project geen grondgebonden woningen kent. Gelet op de specifieke locatie is dit niet mogelijk.

In grote lijnen stemt het vervolgens redelijk overeen met de woonvisie, waarbij het aandeel sociale huur wat groter is dan in de woonvisie en het aandeel middeldure koop wat kleiner.

In het project worden per woning minimaal 1,3 parkeerplaatsen in de kelder gerealiseerd ten behoeve van de bewoners. Voor de bezoekers worden tenminste 0,5 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Dit betekent 41 parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarvan worden er 25 geprojecteerd voor het gebouw en voor het overige in een afzonderlijk aangegeven deel van de kelder.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

a. Archeologie

Bureau RAAP heeft een archeologisch vooronderzoek naar de locatie Rivierzicht Noord gedaan (RAAP - notitie 1210, Plangebied de Dongeburgh, deelgebied noord, te Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg). Het archeologisch vooronderzoek omvat een bureau - en een inventariserend veldonderzoek.

Op grond van de inventarisatie van archeologische, bodemkundige en geologische gegevens gold bij aanvang van het veldonderzoek een lage archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van dekzandvlaktes, bedekt met holocene afzettingen, het historisch grondgebruik en de gevolgen van de St. Elisabethsvloed in 1421.

Bij het veldonderzoek bleek dat in het gehele plangebied de bodem tot circa 1,5 meter minus maaiveld ernstig is verstoord. Op grond hiervan worden geen waardevolle archeologische resten verwacht. Voor het overige heeft het veldonderzoek ook geen aanwijzingen voor vondstrijke nederzettingen gegeven.

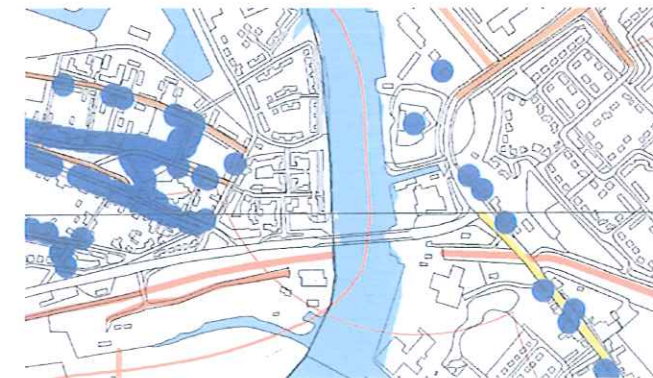
Op grond hiervan constateert RAAP dat de voorgenomen bodemingrepen, voor zover het archeologische waarde betreft, zonder beperkingen kunnen worden uitgevoerd.

Zie volledigheidshalve het rapport 1210 van RAAP, gedateerd juni 2005.

b. Cultuurhistorie

De stad Geertruidenberg heeft een belangwekkende ontwikkeling gekend. In deze ontwikkeling hebben de verdedigingswerken van de stad een prominente rol gespeeld.

Het fort Lunetten, aan de overzijde van de Donge maakte onderdeel uit van deze verdedigingswerken. Het fort maakt derhalve ook onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Het fort is een rijksmonument en het fort is ook prominent aanwezig op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant.



cultuurhistorische waardenkaart Noord Brabant

De planontwikkeling is zorgvuldig afgestemd op het fort en de waarden van het fort. Het plan ligt juist buiten het beschermd stadsgezicht. Het plan bewaart een goede afstand tot het fort. De groene omgeving van het project voegt zich goed naar de omgeving van het fort.

Het plan houdt evenzeer rekening met de aanwezigheid van de bebouwing langs de Keizersdijk / Maasdijk, waaronder ook enkele monumenten.

4.4. Waterparagraaf

Het rapport Waterparagraaf, Bergsedijk Raamsdonksveer van Oranjewoud (gedateerd 2 oktober 2006; projectnummer 164648, revisie 02) beschrijft de diverse wateraspecten in het project Rivierzicht Noord. Het rapport trekt de volgende conclusies:

a. Waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer

- Bij de bouw mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.
- Het vuilwater (DWA) van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.
- Het hemelwater wordt direct afgevoerd op de Donge (ontheffing Rijkswaterstaat nodig).
- De ontwikkeling van het project beslaat een toename van bebouwd oppervlak van ruim 2000 m². Dit betekent dat een retentie van circa 260 m³ gezocht moet worden. De ontwikkelaar heeft de benodigde compensatie afgekocht. De gemeente heeft in overleg met het waterschap elders voorzien in de benodigde waterberging.

b. Waterberging / ruimte voor de rivier

Het plangebied Rivierzicht Noord ligt buitendijks. Gelet op de aanwezige functie (bedrijventerrein) ligt het terrein reeds op hoogte en speelt derhalve nauwelijks een rol in de bergingscapaciteit van de rivier. In overleg met Rijkswaterstaat Noord Brabant is geconstateerd dat, door de overname van de rivier de Donge door de gemeente, deze rivier buiten de Wet beheer rijkswaterstaatswerken valt.

c. Waterkering

Het project ligt voor een deel in de kernzone van de waterkering Maasdijk. Het Keur - en Ontheffingen-beleid van het Waterschap Brabantse Delta is hier van toepassing.

Het plan is in nauwe samenwerking met het Waterschap tot stand gekomen. De situering van de kelder is op grond van de eisen van het Waterschap enkele meters van de dijk af verschoven, zodanig dat het theoretisch profiel van de kernzone niet geraakt wordt.

d. Overleg met het Waterschap

Omtrent het aspect water in de planvorming Dongeburgh / Rivierzicht Noord heeft nauw overleg plaats gevonden met Rijkswaterstaat en het Waterschap Brabantse delta. Het Waterschap heeft regulier deelgenomen in de projectgroep.

Het waterschap heeft bij schrijven van 20 juni 2007 aangegeven in te stemmen met de planopzet. De waterparagraaf zal vervolgens formeel ter toetsing worden voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta. Daarbij zal een ontheffing van de Keur worden aangevraagd.

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

4.5. Ecologie, flora en fauna

Door het bureau Koeman en Bijkerk bv is het rapport "Toetsing Flora - en faunawet in verband met de herontwikkeling van de locatie Bergsedijk 2-6 te Raamsdonksveer, gemeente Geertruidenberg uitgebracht (rapportnummer 2006-074, gedateerd 13 juni 2006).

Het rapport schetst het wettelijk kader ecologie en beschrijft de resultaten van het onderzoek. Het rapport trekt de volgende conclusies:

- Het plangebied heeft een lage natuurwaarde en is niet van belang voor beschermde planten - en diersoorten. Van een negatief effect van de voorgenomen ingreep op de flora en fauna in het plangebied is dan ook nauwelijks sprake.
- De ontwikkelingen zouden enige verstoring kunnen hebben op algemene soorten, waarvoor echter sinds 22 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Aanbevolen wordt om verwijdering van planten niet in de broedperiode te laten plaats vinden.
- Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De kans op zomerverblijven en kraamkamers van vleermuizen is in de huidige bebouwing nihil.
- Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU - habitatrichtlijn of de EU - vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.
- Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora - en faunawet.

4.6. Verkeer / ontsluiting

Het project wordt ontsloten vanaf de Maasdijk. Er wordt een directe entree naar de parkeerkelder gerealiseerd. Vanaf deze entree wordt ook het bezoekersparkeren in de openbare ruimte ontsloten.

Voetgangers verkrijgen een eigen directe aansluiting vanaf de Maasdijk naar het plein (dak van de parkeerkelder), van waaraf de woonblokken worden ontsloten. De (kleine) hoogteverschillen in het terrein, die een gevolg zijn van huidig maaiveld, ligging van de dijk en hoogte van de parkeerkelder (in verband met toekomstig geraamd hoog water), worden opgelost met (luie) trappen en hellingbanen.

Het fort Lunetten behoudt zijn huidige ontsluiting, los van (maar wel direct gelegen naast) de ontsluiting van het bouwproject.

Vanuit Rivierzicht Zuid zal onder de Bergschebrug door, over de oever / kade voorlangs het project Rivierzicht Noord een route voor langzaam verkeer aansluiten op de route langs het fort Lunetten. Daarmee wordt een interessante beleving van de rivier mogelijk gemaakt, doormiddel van een continu pad langs de Donge.

4.7. Wegverkeerslawaai

Het Rapport Akoestisch onderzoek 83 appartementen ASTO terrein van Oranjewoud (projectnummer 161515, revisie 02, mei 2007) beschrijft de akoestische situatie van het project. De geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van de aangrenzende wegen op de aangrenzende gevels van de appartementen in het project Rivierzicht Noord wordt in dit onderzoek berekend en maatregelen worden voorgesteld.

In de zin van de Wet geluidhinder is het bouwplan gelegen binnen de geluidszone van de Maasdijk, de Bergsedijk en de Keizersdijk.

Uit de berekeningen blijkt dat (zonder maatregelen) de geluidbelasting vanwege het verkeerslawaai op de Bergsedijk ten hoogste 57 dB bedraagt.

Ook vanwege de Maasdijk bedraagt zonder maatregelen de geluidbelasting op de gevels van de geplande bebouwing ten hoogste 57 dB.

Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB in beide gevallen met 9 dB overschreden. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 63 dB(A) wordt nergens overschreden.

Om de geluidsbelasting te reduceren is een variant berekend met een geluidreducerend wegdektype (dunnen deklaag) in combinatie met SMA 0 / 6 ter plaatse van de rotonde. De geluidsbelasting blijkt daarmee met ongeveer 3 dB te worden gereduceerd.

Omdat niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde dient het College van Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen.

Daarbij wordt er naar gestreefd de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan geluidluwe gevels te situeren. Tevens zal door toepassing van de juiste constructies en materialen het binnenniveau van de appartementen moeten voldoen aan de aanvullende eis inzake het hoogst toelaatbare binnenniveau.

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 correctie ex artikel 110 van de Wet Geluidhinder niet is toegepast.

Voor een volledig inzicht in de akoestische waarden en de vereiste maatregelen wordt verwezen naar het rapport van Oranjewoud van mei 2007.

4.8. Industrielawaai

De locatie Rivierzicht Noord ligt buiten milieuzones van bedrijfsterreinen. Er is derhalve geen sprake van Industrielawaai en dus is er ook geen nader onderzoek naar dit aspect gedaan.

Bijgaand kaartje geeft de relatie tot de meest nabijgelegen zone (bedrijf Ruitenberg) weer.



Rivierzicht Noord en zone 50 dB(A) Ruitenberg

Met de herontwikkeling van de locatie verdwijnen bestaande bedrijven, waaronder het bedrijf Asto. Dit betekent dat milieuzones van dit bedrijf hiermee ook worden opgeheven. De herontwikkeling van Rivierzicht Noord impliceert daarmee een positieve impuls voor de directe omgeving. Naast visuele hinder wordt ook milieuhinder opgeruimd.

4.9. Luchtkwaliteit

Naar de luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling van het project Dongeburgh is een onderzoek gedaan door Bureau Goudappel Coffeng. Dit "Onderzoek luchtkwaliteit nieuwbouwlocatie Dongeburgh" (kenmerk GTB 018 / Pme / 0139) is gedateerd 21 april 2006.

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft vervolgens in opdracht van de ontwikkelaar van het project, Van Hemert Onroerend Goed BV, een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteitsaspecten in het project Rivierzicht Noord.

Dit onderzoek is verwoord in het rapport "Onderzoek project Rivierzicht Noord te Raamsdonksveer, rapportage luchtkwaliteit voor het Blk '05", gedateerd 24/11/2006, projectnummer 164648.

De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- De realisatie van het appartementencomplex Rivierzicht Noord heeft een significante invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.
- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt in 2007, 2010, 2015 en 2020 op de onderzochte wegen (direct grenzend aan het project) niet overschreden.
- De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide wordt in 2007, 2010, 2015 en 2020 op de onderzochte wegen niet overschreden.
- De concentratie voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof wordt in 2007, 2010, 2015 en 2020 op de onderzochte wegen niet overschreden.
- De concentratie voor de daggemiddelde (24 - uurgemiddelde) concentratie van fijn stof wordt in 2007, 2010, 2015 en 2020 op de onderzochte wegen niet vaker dan 35 keer overschreden.
- De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen leiden niet tot overschrijdingen van grenswaarden. Dit is in overeenstemming met het landelijke beeld.
- Er wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Voor een volledig inzicht in het onderzoek luchtkwaliteit wordt verwezen naar de rapportages van Goudappel Coffeng (21 april 2006) en Oranjewoud (2 december 2006).

4.10. Bodem en sanering

a. Situatiebeschrijving

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Bergsedijk 2 t / m 10 in Raamsdonksveer en bestaat uit een oppervlakte van ca. 7.300 m². Uit de voorgaande bodemonderzoeken blijkt dat het terrein tot 1937 in gebruik is geweest als rangeerstation voor de tram. Nadat het terrein in 1937 is verkocht is het westelijk terreindeel ingericht ten behoeve van scheepsreparatie en overslag van stukgoederen. Daarnaast zijn ter plaatse van dit terreingedeelte een timmerfabriek en een werkplaats aanwezig (geweest). Nabij de werkplaats was destijds een 6.000 l tank voor afgewerkte olie aanwezig.

Het centrale terreingedeelte is bebouwd en is ingericht als garage / showroom en constructiewerkplaats. Ten zuiden van het gebouw is een ondergrondse tank van 10.000 l voor huisbrandolie aanwezig. Het vulpunt van de tank bevond zich in de zuidoosthoek van het terrein.

Ter plaatse van het oostelijk terreingedeelte is in het verleden een tankinstallatie aanwezig geweest.

b. Voorgaand bodemonderzoek

In de periode 1992-2001 zijn op het terrein (door Oranjewoud) diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast hebben twee bodemsaneringen plaatsgevonden.

Op basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat tijdens de diverse onderzoeken in zowel de grond als in het grondwater een aantal verontreinigingen is aangetroffen van met name minerale oliecomponenten. Daarnaast is het grondwater plaatselijk verontreinigd met arseen.

Verspreid over het terrein worden wisselende hoeveelheden puin in de bodem aangetroffen en bestaat het vermoeden, dat een op het terrein aanwezige halfverharding verontreinigd is met asbest.

Op het terrein bevinden zich tenminste nog twee (rest)verontreinigingen:

Ter plaatse van de locatie van de voormalige olie - afscheider, in de noordwestelijke hoek van het terrein, is een restverontreiniging in de bodem achtergebleven. De omvang van de restverontreiniging is destijds via aanvullend bodemonderzoek vastgesteld.

Ter plaatse van een voormalige bovengrondse tank / olie - afscheider, in de noordoostelijke hoek van het terrein, is tijdens een bodemonderzoek in 2001 een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond in het grondwater. De omvang van deze verontreiniging is destijds niet vastgesteld.

c. Vervolgaanpak

Om tot een actueel beeld te komen voor de herinrichting zullen (door ingenieursbureau Oranjewoud) de volgende onderzoeken worden verricht:

- Vooronderzoek (conform NVN 5725)
- verificatie en afbakening van bekende (rest)verontreinigingen (verdachte locaties)
- actualisatie van gehele terrein ten behoeve van bouwvergunning (onverdacht terreindeel)
- grondstromen (hergebruik op de locatie en afvoer verontreinigde grond)
- onderzoek naar asbest in grond / puin

Dit vervolgonderzoek kan redelijkerwijs pas uitgevoerd worden nadat bestaande opstallen verwijderd zijn.

Het terrein zal worden gesaneerd op basis van dit vervolgonderzoek. Bouwvergunning wordt pas verleend, nadat aan alle wettelijke eisen inzake de bodemkwaliteit is voldaan.

4.11. Externe veiligheid

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een quickscan externe veiligheid Rivierzicht Noord uitgevoerd (projectnummer 170675, revisie 02, 28 juni 2007).

Conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn:

a. Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die een mogelijke belemmering vormen voor de ontwikkeling.

b. Transport gevaarlijk stoffen over weg

Over de N623 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten LPG. Dit transport wordt afgewikkeld via de Centraleweg richting de A59 (niet langs het plangebied).

c. Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een mogelijke belemmering vormen voor de ontwikkeling.

d. Transport van gevaarlijke stoffen

De gemeente kent geen routing gevaarlijke stoffen waardoor het transport beperkt zou kunnen worden. Structureel transport van gevaarlijke stoffen over de N623 langs het plangebied vindt echter niet plaats.

De openstelling van de nieuwe westtangent verbetert bovendien de afwikkeling van verkeer aan die kant van de stad. Eventueel sluip- vrachtverkeer zal bescheiden van omvang zijn en niet van belang voor de externe veiligheidsafweging van Rivierzicht Noord.

4.12. Sociale veiligheid

De stedenbouwkundige opzet van het plan biedt een grote duidelijkheid. Openbare ruimtes zijn helder gedefinieerd en woningen zijn altijd met voorzichten 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.

4.13. 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 Rivierzicht Noord.

Bouwplannen zullen in overeenstemming met het Nationaal Pakket (vaste maatregelen) gerealiseerd worden. In het kader van het opgestelde programma van eisen voor het project is gespecificeerd welke variabele maatregelen worden overgenomen.

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.

4.14. Eigendomssituatie

Van Hemert Beheer BV is via haar 100% deelneming in Ton Stoops Beheer BV in bezit van alle aandelen van Anton Stoops Holding BV, eigenaar van het gebied kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie H nrs. 5530, 5528 en K 1661. Dit gebied is in hoofdzaak het gebied dat verstaan wordt onder het project Rivierzicht Noord.

De voorgestane ontwikkeling is een initiatief van G. van Hemert Onroerend Goed BV welke via de bovengenoemde BV's in bezit komt van de gronden ten behoeve van deze ontwikkeling.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren zijn echter ook gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Raamsdonk sectie H 3816, 5529, 6597 en K 4186 nodig welke in bezit zijn van de gemeente Geertruidenberg. De gemeente Geertruidenberg is voornemens deze gronden te verkopen aan G. van Hemert Onroerend Goed BV.

Na realisatie van het appartementencomplex zal een deel van het gebied als openbaar gebied worden ingericht en zal de gemeente Geertruidenberg deze gronden aankopen. Het overgebleven gebied zal in bezit komen van de Vereniging van Eigenaren welke na verkoop van de appartementen zal worden opgericht.

4.15. Economische uitvoerbaarheid

Inzake de haalbaarheid van het plan heeft G. van Hemert Onroerend Goed BV een haalbaarheidsanalyse opgesteld. Deze analyse houdt in een berekening van de te verwachten opbrengsten van de geplande 81 appartementen en een berekening van de te verwachten investeringen.

De opbrengsten komen voort uit de verkoop van de 30 huurappartementen aan Woonstichting Geertruidenberg, uit de verkoop van de overige appartementen in de vrije markt en uit de verkoop van de parkeergelegenheid in de kelder.

De investeringskosten bestaan uit een bijdrage aan de gemeente voor wat betreft de grondkosten van aan te kopen gebied en de bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast moeten investeringen gedaan worden in het exploitatiegebied ten aanzien van infrastructuur en openbare voorzieningen, moeten kosten gemaakt worden voor de planontwikkeling voor de diverse adviseurs en ontwerpende partijen. Ten slotte moeten de kosten van de bouw van het complex, de verkoopkosten en de kosten voor de nutsvoorzieningen ook gemaakt worden t.b.v. de realisatie van het complex.

Na zorgvuldige analyse komt G. van Hemert Onroerend Goed BV op een marktconform resultaat.

De gemeente heeft met de Van Hemert Groep een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin de condities, waaronder het plan gerealiseerd wordt, geregeld. De Van Hemert Groep realiseert het gehele plan. De Van Hemert Groep doet dit in nauwe samenwerking met WSG.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.16. Planning

Direct na de zomer 2007 zal de procedure ex artikel 19 lid 2 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 eind 2007 / begin 2008 af te ronden, zodat in de 1^e helft van 2008 kan worden gestart met de bouw.

Gedurende de procedure periode zullen bouwplannen en inrichtingsplannen verder ontwikkeld worden.

4.17. 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 direct na de zomer 2007 gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook zal een informatieavond over de plannen voor Rivierzicht Noord worden georganiseerd.

Zienswijzen / reacties kunnen het plan nog beïnvloeden. In ieder geval worden reacties betrokken bij de afweging over het plan.