



zelfstandige project procedure

Dongeburgh deelgebied Rivierzicht Zuid

ruimtelijke onderbouwing

juli 2006

Gemeente Geertruidenberg

Stedebouwkundig Adviesbureau A. Welmers bv

Inhoud:

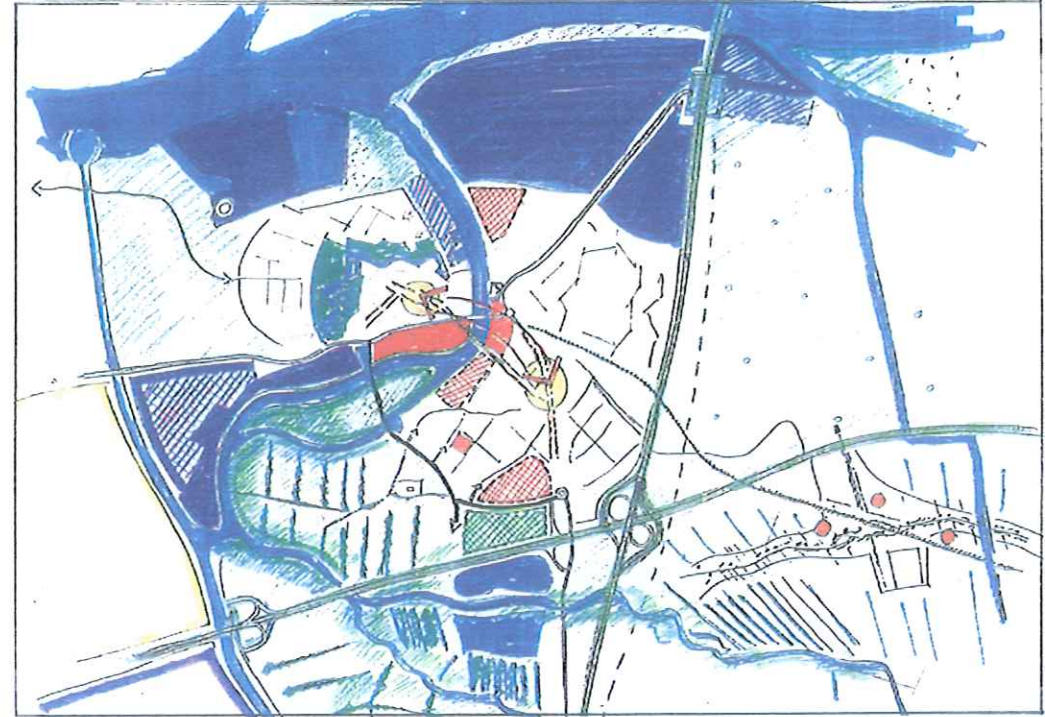
- 1. Inleiding**
- 2. Gebiedsprofiel**
 - 2.1. De positie van de locatie in Geertruidenberg
 - 2.2. Beschrijving van de huidige situatie in het gebied langs de Donge
 - 2.3. De ontwikkeling van Dongeburgh
 - 2.4. Pilot "bouwen binnen strakke contouren"
- 3. Projectprofiel**
 - 3.1. Beschrijving van de 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. Stedenbouwkundig plan
 - 3.2.2. 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. Groenvoorzieningen
 - 4.8. Wegverkeerslawai
 - 4.9. Industrielawaai
 - 4.10. Luchtkwaliteit
 - 4.11. Bodem en sanering
 - 4.12. Externe veiligheid
 - 4.13. Duurzaam bouwen
 - 4.14. Sociale veiligheid
 - 4.15. Eigendomssituatie
 - 4.16. Economische uitvoerbaarheid
 - 4.17. Planning
 - 4.18. Maatschappelijke haalbaarheid

4 juli 2006

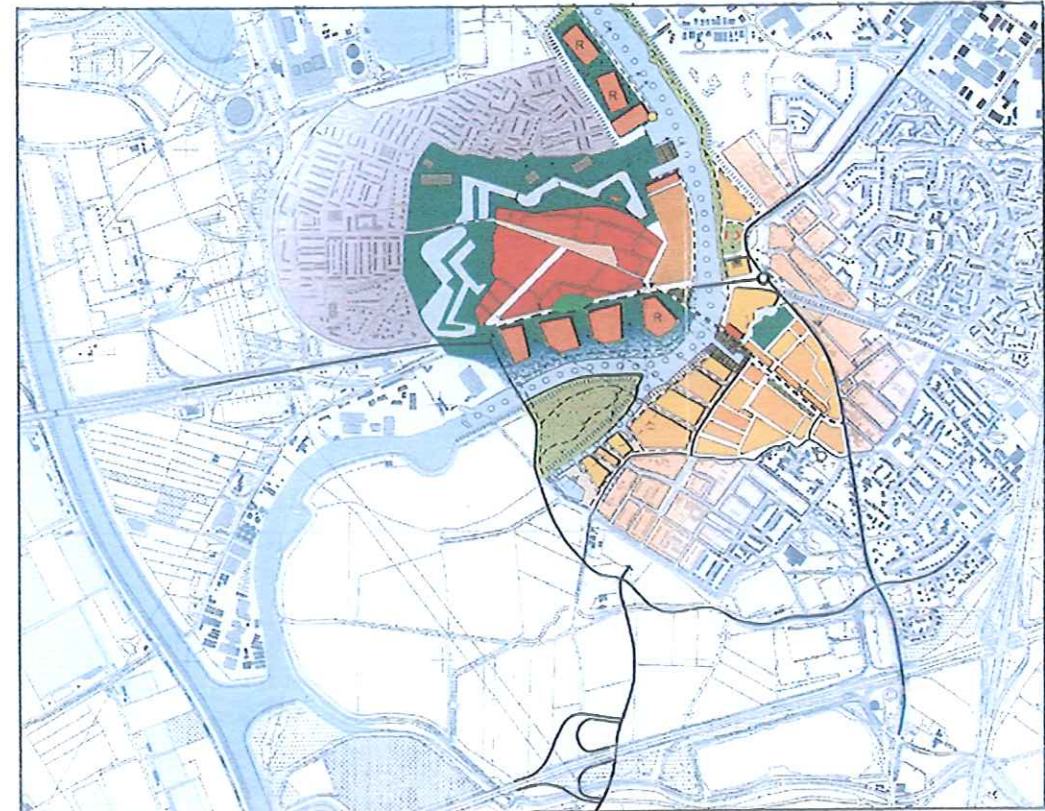
Gemeente Geertruidenberg

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)

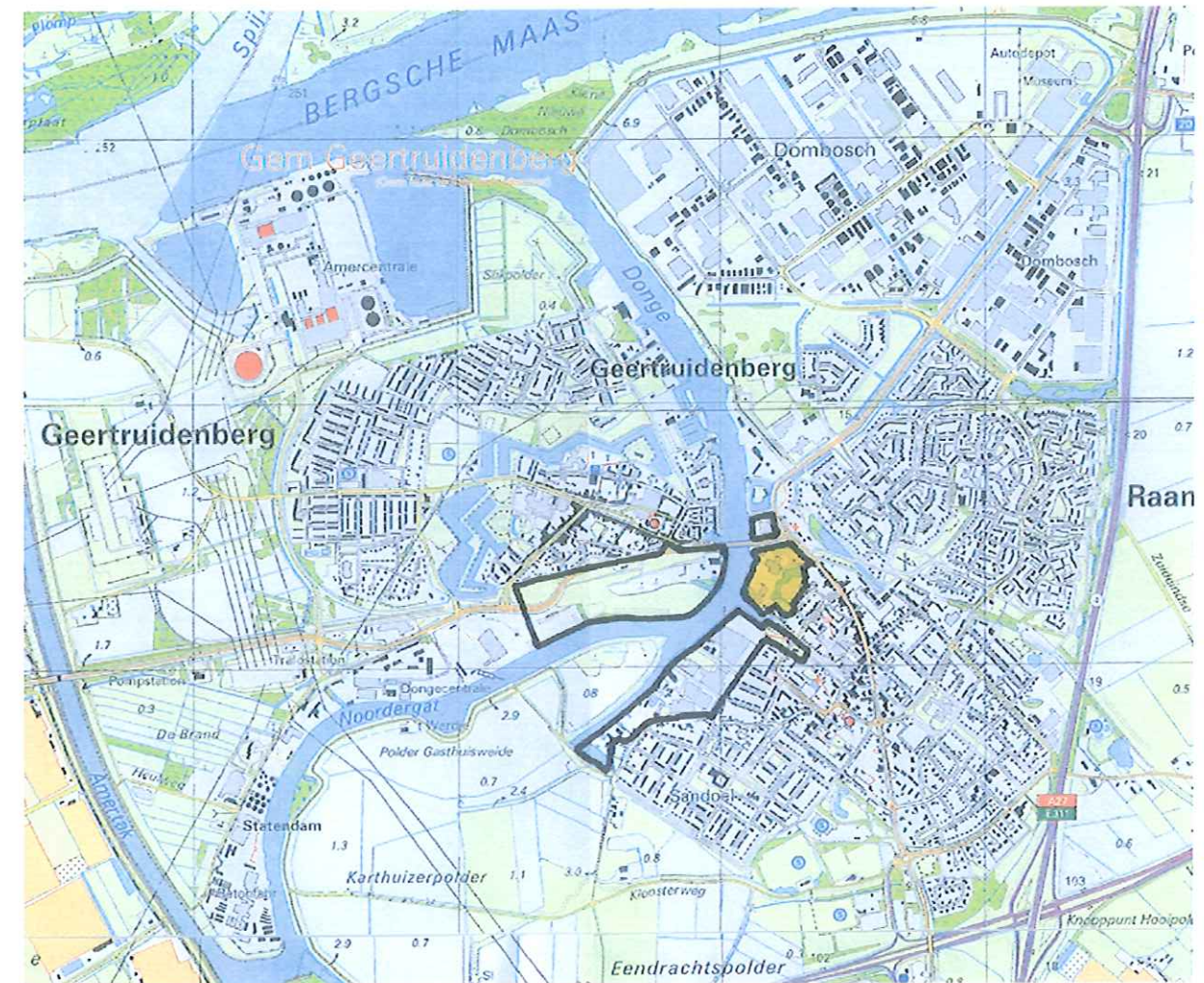
De gemeente Geertruidenberg is op 11 maart 2003 door de provincie Noord Brabant aangewezen als deelnemer in de pilot “bouwen binnen strakke contouren”. Het project Dongeburgh wordt mede op basis van deze pilot gerealiseerd.

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 Rivierzicht Zuid omvat het gedeelte van Rivierzicht ten zuiden van de Bergsedijk / Keizersdijk. Dit is de locatie waar tot voor kort de scheepswerf de Donge prominent aanwezig was. Rabo Vastgoed bv heeft dit gebied verworven en binnen de gemeentelijke kaders een stedenbouwkundig plan voor dit gebied ontwikkeld.

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.



Het project Dongeburgh en de locatie Rivierzicht Zuid



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

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. 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:

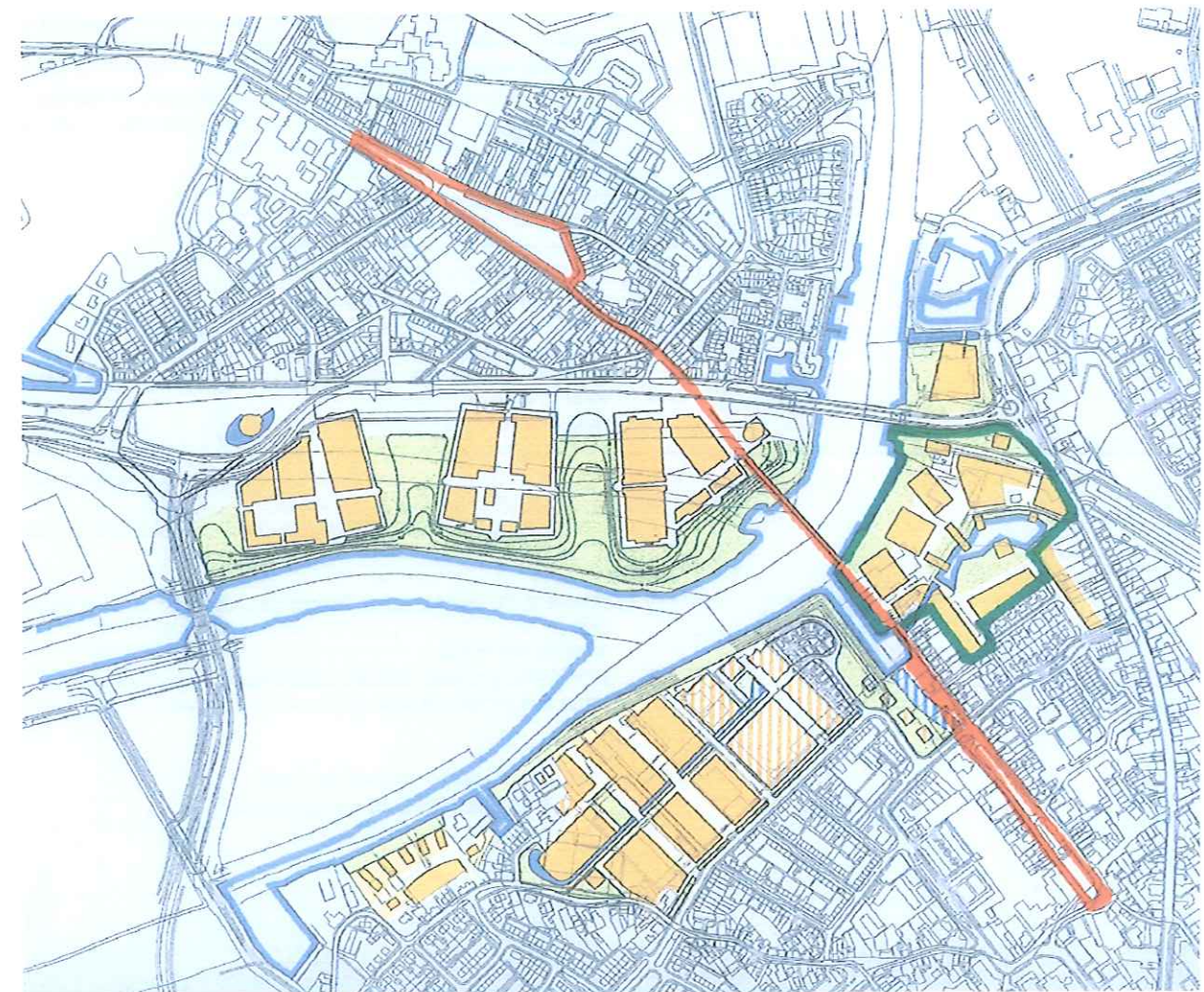
- Er wordt centraal in het gebied een brug voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze verbindt beide kernen op een zeer directe manier.
- Langs de zuidzijde van de stad Geertruidenberg wordt een woongebied in de vorm van bastions ontwikkeld.
- De bastions worden omgeven door een laag gelegen ecologische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

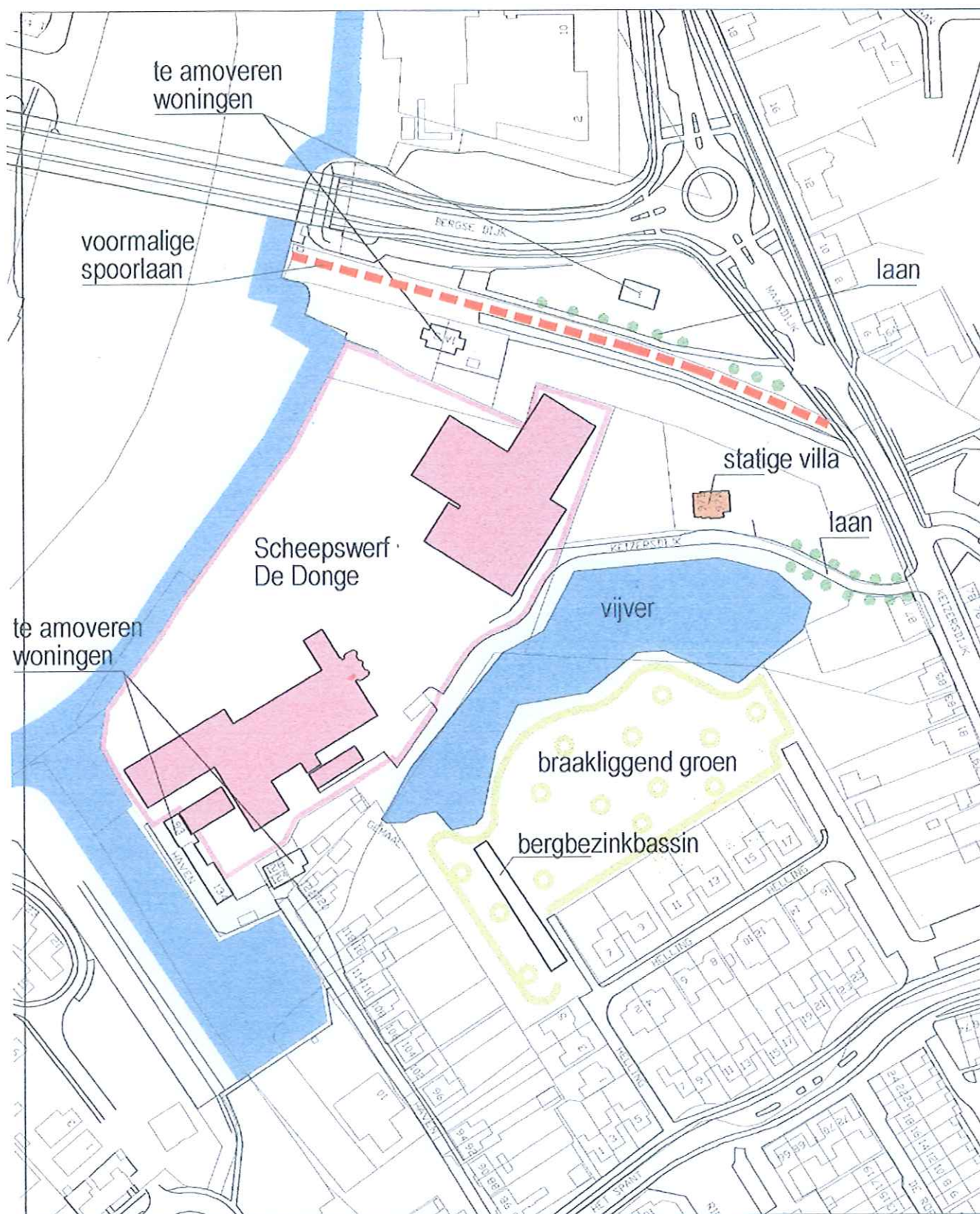


Stedenbouwkundig vlekkenplan Dongeburgh (2002), met daarop aangegeven:

- de langzaam verkeersverbinding tussen Geertruidenberg en Raamsdonksveer
- het deelgebied Rivierzicht Zuid



Illustratie Dongeburgh



Situatie 2005 (inmiddels is de scheepswerf geamoveerd en de dijk in aanleg); schaal 1:2000

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van de huidige situatie op de locatie

3.1.1. Beschrijving van het plangebied

De locatie Rivierzicht Zuid ligt aan de Donge, tussen de Bergse brug en het haventje in Raamsdonksveer. Op het noordelijk deel van de locatie ligt de oude spoorbaan, een belangrijk cultuurhistorisch gegeven voor de planvorming.

Centraal op de locatie was tot voor kort de scheepswerf de Donge gesitueerd. Inmiddels is deze werf geamoveerd, respectievelijk verplaatst naar de locatie Pontonnier.

Tot voor kort liep het dijktracé van de Donge achter de scheepswerf langs. Op basis van het dijkverbeteringsplan Nieuw Sandoel (goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 7 april 2003, nummer 906525) wordt het dijktracé verlegd en komt langs de Donge te liggen. De uitvoering van de nieuwe dijk is inmiddels ver gevorderd.

De locatie grenst aan de achterzijde van het woonbuurtje de Helling en ook aan achterzijden van woningen aan de Keizersdijk en aan de Haven. Naast de scheepswerf komen op de locatie een vijver (waterberging) en een braak liggend terrein (groengebiedje achter de Helling) voor.

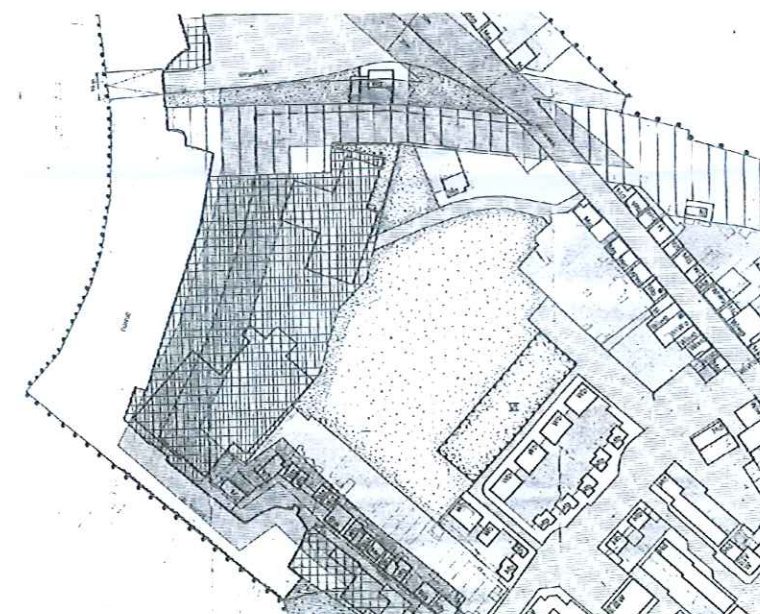
De locatie werd totnogtoe ontsloten via een smal pad vanaf de Keizersdijk. Dit pad wordt begeleid door een fraaie laanbeplanting en aan dit pad staat centraal in het gebied een statige (te handhaven) villa.

In de randen van het gebied (aan de Haven en aan de voormalige spoorbaan) staan enkele kleine woningen die ten behoeve van de planontwikkeling geamoveerd moeten worden (inmiddels gesloopt zijn).

3.1.2. Vigerend bestemmingsplan

De locatie Rivierzicht Zuid ligt in het bestemmingsplan Centrum van de voormalige gemeente Raamsdonk, vastgesteld door de gemeenteraad op 15-11-1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant op 27-06-1991 (goedkeuring Kroon 04-11-1992)

De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan conform de tot voor kort feitelijke situatie bestemd. De nieuwe ontwikkelingen voor Rivierzicht Zuid wijken geheel af van het vigerende bestemmingsplan.



vigerend bestemmingsplan (fragment)

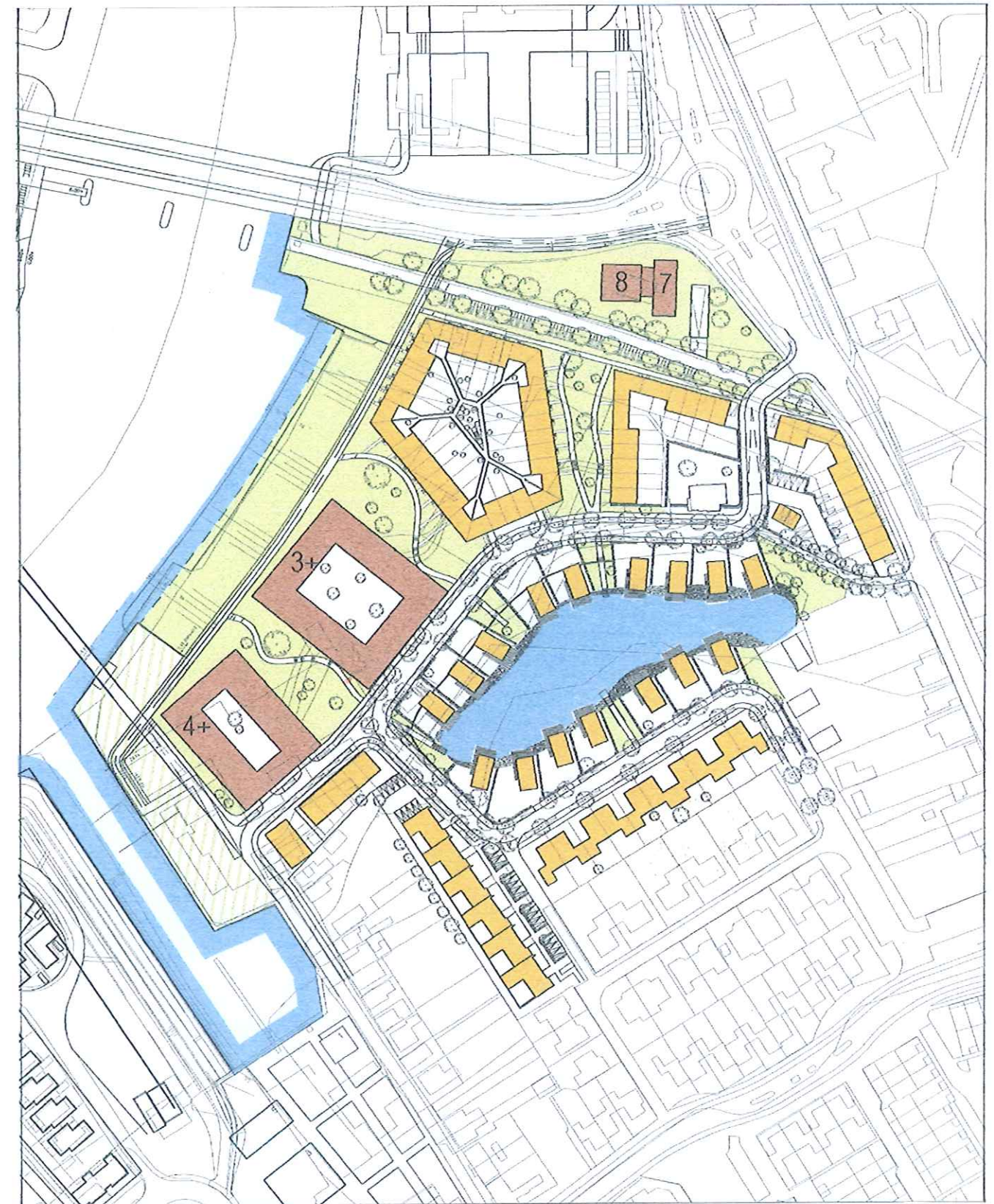
3.2. Beschrijving van het project

3.2.1. Stedenbouwkundig plan

Voor de locatie Rivierzicht Zuid is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat zeer inspeelt op de specifieke ligging aan de rivier en aansluitend op de dorpsbebouwing van Raamsdonksveer. Het plan voor Rivierzicht Zuid past geheel in de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in het stedenbouwkundig vlekkenplan van maart 2002.

De belangrijkste kenmerken van het plan zijn:

- Langs de rivier zijn (in een losse setting) bouwblokken geprojecteerd, die een interessant rivierfront vormen en die goed passen in de totale oeverontwikkeling van de Raamsdonksveerse oever. De hoogte van de blokken is bescheiden (3 tot 4 lagen) en tussen de blokken wordt veel open groene ruimte behouden.
De bouwblokken zijn geïntegreerd in het dijkontwerp (zie ook hoofdstuk 4.4)
- De rand van het gebied wordt vervolgens gevormd door bebouwingwanden langs de oude spoorbaan en langs de Keizersdijk. Deze bebouwing bestaat uit overwegend gesloten bouwblokken van gevarieerde grondgebonden woningen (2 en 3 lagen hoog). Ook hier worden open ruimten tussen bouwblokken gevormd.
- De ruimten tussen de bouwblokken langs de rand van het gebied hebben een dubbele betekenis. Enerzijds geven zij een zekere openheid en luchtigheid aan de rand van het gebied (bebouwing en groen wisselen zich af). Anderzijds worden via deze ruimten boeiende relaties tussen het binnengebied en de fraaie randen (oever) van het gebied gelegd. Op deze wijze krijgt de nabijheid van de rivier betekenis voor alle bewoners van het gebied.
- Centraal in het gebied ligt een vijverpartij, die een functie vervult als bergingsvijver en daarnaast natuurlijk ook een aantrekkelijk element in het plan is. De (enigszins getransformeerde) vijver wordt benut om hier een specifiek woonmilieu met op het water gerichte woningen te ontwikkelen. Meerdere (bescheiden) groenplekjes aan dit water bieden behalve aan de direct omwonenden ook aan overige bewoners uitzicht op, en contact met het water.
- Aan de zijde van de Helling en de Haven is een stedenbouwkundig patroon ontwikkeld dat op een vanzelfsprekende manier aansluit op de bestaande situatie en de huidige rafelige achterkantsituatie opheft. Aan deze zijde van het plan worden twee onder één kapwoningen, patio-woningen en rijtjeswoningen gerealiseerd.
- Aan de noordzijde wordt rondom het knooppunt Bergsedijk / Keizersdijk / Maasdijk een grote ruimte gevormd door de bebouwingwand in Rivierzicht Zuid en anderzijds door bestaande bebouwing en door Rivierzicht Noord. Mede om deze bijzondere plek in de structuur van Geertruidenberg te markeren wordt hier een torenelement in 7 tot 8 lagen gebouwd. Dit dient bescheiden in omvang te blijven en mag derhalve maximaal 2 woningen per laag bevatten.
- Het plan heeft interessante groene kwaliteiten: de rivier de Donge en de dijk (inclusief wandelpad) impliceren een zeer bijzondere kwaliteit. De (autovrije) groenplekken tussen de bouwblokken en de vijver centraal in het plan completeren het geheel.
- Het plan kent een eenvoudige ontsluitingsstructuur. Vanaf de Keizersdijk leidt een ontsluitingsroute het gebied in, omsluit de vijverpartij en sluit vervolgens via de Helling (oostelijke tak) aan op het Spant. Het bestaande laantje vanaf de Keizersdijk en de doorkoppeling naar de Haven zijn bedoeld voor langzaam verkeer. Auto's worden voor een belangrijk deel geparkeerd onder de woonblokken.
- Het plan sluit op een goede manier aan op de nieuwe langzaam verkeersroute / brug en markeert de bijzondere plek in de relatie tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg.
- Het plan voorziet in een bouwprogramma van circa 210 woningen.



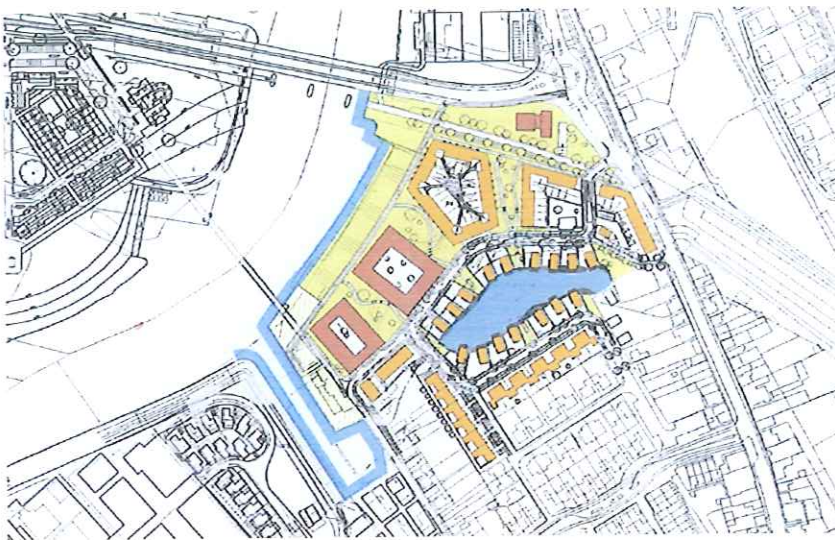
Stedenbouwkundig plan
Nieuwbouw Rivierzicht Zuid in kleur, bestaande situatie zwart / wit
schaal 1:2000

3.2.2. Beeldvorming

Het plan is in stedenbouwkundige zin geheel uitgedetailleerd. Stedenbouwkundige vormgeving en afstemming van programma's (met name wonen en parkeren) zijn zorgvuldig uitgewerkt.

In samenhang hiermee is er ook een architectonisch beeld ontwikkeld. Dit gaat uit van een principe van een pandsgewijze opbouw: in principe is iedere woning een zelfstandige eenheid. Deze kan weliswaar opgenomen zijn in een groter geheel (wand), maar verkrijgt binnen dat geheel toch een eigen gezicht.

In bijgaande beelden wordt het plan geïllustreerd. Deze illustratie suggereert een duidelijk idee en sfeer. Bij verdere uitwerking kan op onderdelen nog wel gevarieerd worden. Planuitwerking en beeldvorming zijn van bureau INBO uit Woudenberg.



stedenbouwkundig plan



maquette Dongeburgh



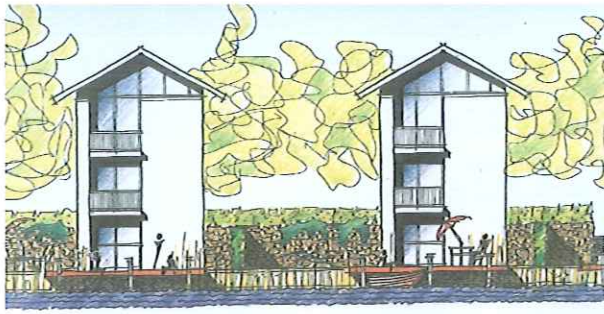
Bebouwing langs het water: drie grote bouwblokken, variaties in hoogte en vormgeving, open groenzones.



Bebouwing langs de Bergsedijk: statige herenhuizen; pandsgewijze gevarieerde opbouw; groenzones.



Bebouwing langs de Keizersdijk: statige huizen, gevarieerd; aansluitend op typologieën langs de Keizersdijk.



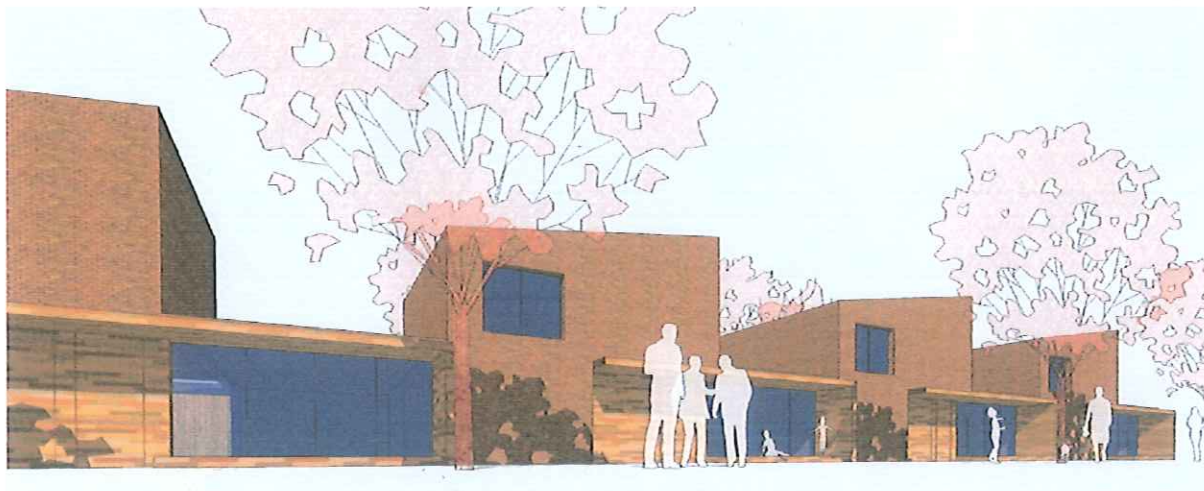
woningen aan de vijver: statige woningen; contact met het water; benutting van het hoogteverschil (aan de waterzijde 3 lagen, aan de landzijde 2 lagen)



inspiratiebronnen voor de inrichting van de openbare ruimte: dijenlandschap en water



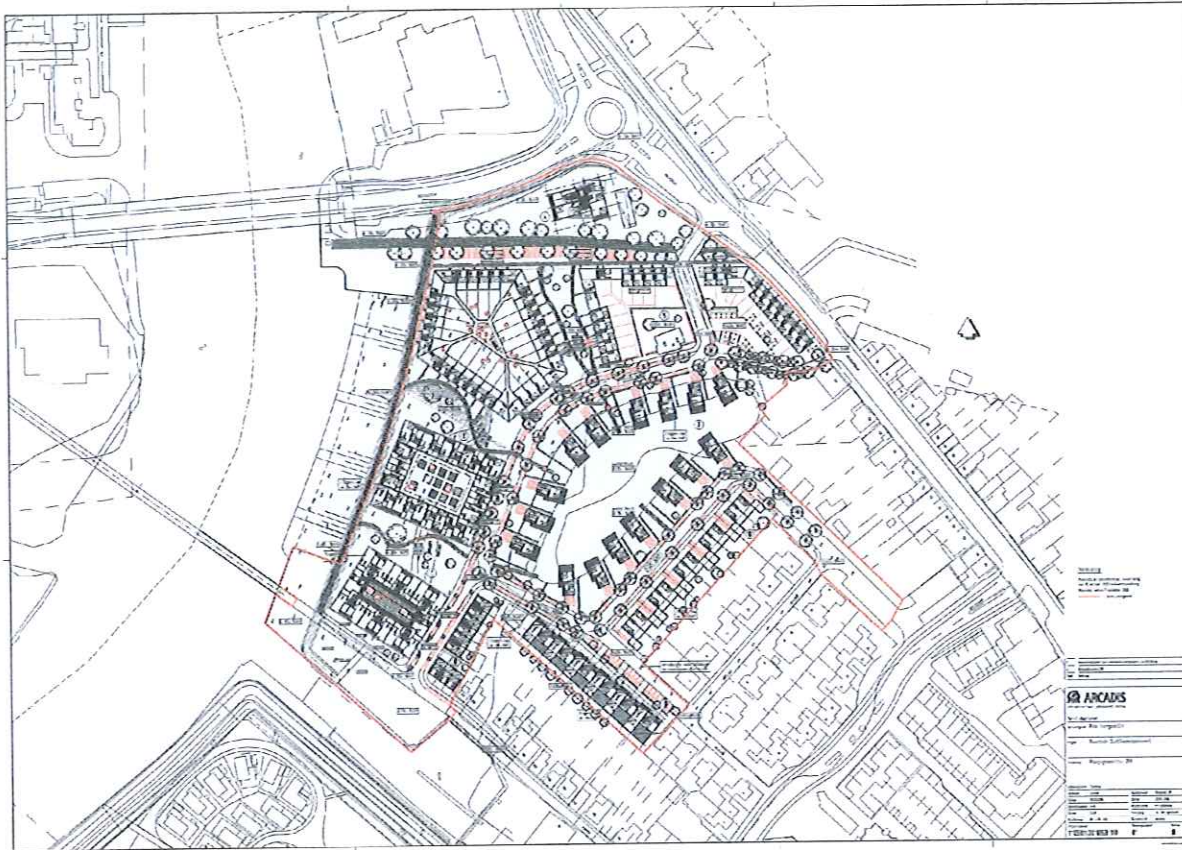
twee onder één kap woningen nabij de Helling; goede aansluiting op bestaande buurt



patiowoningen aansluitend op de achterzijde van de Haven

4. MOTIVERINGEN

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten van het plan nader onderbouwd.



het plan Rivierzicht Zuid
begrenzing van het plan

4.1. Ruimtelijke motivering

Het deelplan Rivierzicht Zuid maakt onderdeel uit van het project Dongeburgh en past geheel binnen dit plan. Daarmee draagt het ook bij aan de doelstellingen van dit plan: zorgvuldig ruimtegebruik, opruimen van milieuproblematiek, aaneensmeden van twee kernen, hoogwaardige woonmilieus bieden, ecologische kwaliteiten versterken.

Het plan Rivierzicht Zuid heeft bijzondere kwaliteiten, met name doordat het zo nadrukkelijk reageert op zijn specifieke ligging:

- De ligging aan de Donge wordt sterk uitgebuit. Dit gebeurt niet alleen door woningen langs de Donge te situeren, maar in de gehele planopzet is een sterke interactie tussen rivier en woonmilieus nagestreefd.
- Het plan respecteert en benut specifieke kwaliteiten in het gebied, met name de vijverpartij.
- Het plan bewerkstelligt een zorgvuldige aansluiting op en afronding van het dorp Raamsdonksveer.
- Het plan draagt op specifieke punten bij aan de structuur van de stad: De langzaam verkeersroute (tevens zichtas) via de geprojecteerde brug wordt goed begeleid en het aanlandingspunt van deze brug wordt helder gemarkeerd. Het knooppunt Keizersdijk / Bergsedijk wordt eveneens duidelijk gemarkeerd.
- Het plan biedt een grote diversiteit (rijkdom) aan woonmilieus en aan woningtypen.
- Het plan speelt goed in op de dijkverzwaring. Woonbebouwing en dijk zijn zorgvuldig geïntegreerd. De (openbaar toegankelijke) dijk vormt een extra kwaliteit in het plan.

Het plan past geheel in het provinciale beleid "bouwen binnen strakke contouren".

Het plan past in de kaders van het stedenbouwkundig vlekkenplan voor Dongeburgh (15 maart 2002). Het plan sluit zorgvuldig aan op twee deelplannen waarvoor inmiddels een procedure ex artikel 19 lid 1 doorlopen is, te weten:

- Het deelplan Dongeburgh langzaam verkeersbrug (Wim Letschertbrug)
- Het deelplan Dongeburgh Keizersdijk / Helling

4.2. Onderbouwing programma

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

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

Er blijkt een grote vraag te zijn naar woningen. Daarnaast is de provinciale pilot "bouwen binnen strakke contouren" (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 210 woningen. Deze zijn gedifferentieerd volgens onderstaand schema.

Programma Woningsegmenten op basis van stedenbouwkundig plan juli 2005				
Loc	app	ggb	Categorie	gbo
1 Atrium aan dijk	56		sociale huur / bereikbare koop	80
2 Hof aan dijk	0			
	42		Middeldure koop / dure huur	95
	6	0	Middeldure koop / dure huur	130
3 Hof aan dijk	0			
	0	20	Middeldure koop / dure huur	130
	0		8 dure koop	160
	0		4 dure koop	180
4 accent spoordijk	14		goedkope / dure koop	125
5 Dijkwoningen	0	13	Middeldure koop	130
6 Dijkwoningen	0	12	Middelduur koop	130
7 Waterwoningen	0	15	dure koop	165
8 Rijwoningen	0	9	sociale huur / bereikbare koop	110
9 Patiowoningen	0	6	Middeldure koop	130
10 2^1	0	10	middeldure koop	150



kaartje deelgebieden programma

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van Rabo Vastgoed bv heeft Arcadis een **archeologisch onderzoek** uitgevoerd (rapport van 12 januari 2006 – 110501/ZF5/518/201053 alsmede het supplement van 12 januari 2006 – 110501/ZF6/039/201053/005) met als belangrijkste resultaten:

Binnen het onderzochte oostelijke deel van het plangebied zijn boringen uitgevoerd tot een diepte van 1.90 tot 4.55 meter beneden maaiveld. Geconstateerd werd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Holocene gebied, waarbij de Formatie van Twente werd aangetroffen op een diepte tussen 1.15m – NAP en 3.31m – NAP. Daarnaast zijn nog andere formaties aangetroffen. Het profiel is echter tot op grote diepte verstoord.

In geen van de boringen zijn relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van historische gegevens kan worden gesteld dat zich vanaf de zeventiende eeuw geen bebouwingen ter plaatse van het plangebied heeft bevonden. Voor het plangebied geldt dat er in het kader van het IVO geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van relevante archeologische vindplaatsen. De voorgenomen uitvoeringswerkzaamheden stuiten hier dan ook niet op archeologische bezwaren.

Voor het niet onderzochte, westelijke deel van het plangebied, het voormalige scheepswerfterrein, geldt dat hier van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen kan worden afgezien. Zowel de voorgestane wijze van sanering als de voorgenomen bouwactiviteiten blijven in dit deel van het plangebied nagenoeg beperkt tot de bestaande, archeologisch niet relevante ophooglaag.

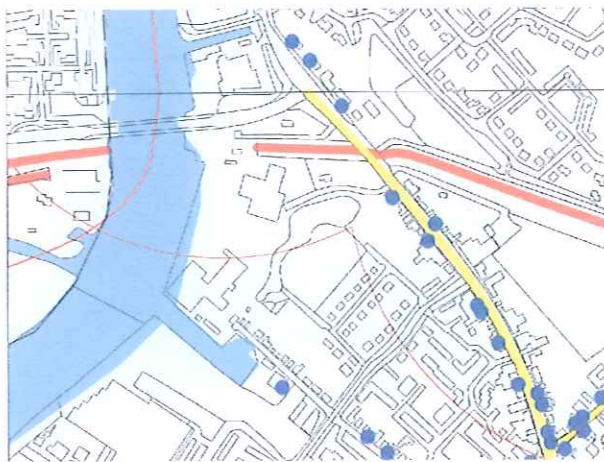
Voor een volledig inzicht in de archeologische bevindingen wordt naar genoemd rapport verwezen.

De **cultuurhistorische waardenkaart** van de provincie Noord Brabant geeft aan dat binnen het plangebied sprake is van één belangwekkend gegeven, namelijk het restant van de oude spoorbaan.

Dit cultuurhistorisch gegeven is van grote invloed op de planvorming geweest. De begrenzing van de bebouwing en de inrichting van het gebied zijn door de "dijk" waarop deze spoorbaan gelegen heeft bepaald. In samenhang met deze aanpak is ook de betekenis van de nabij het plan gelegen oude spoorbrug gerespecteerd.

Nabij het plangebied liggen elementen zoals de Keizersdijk (met daaraan historische bebouwing), die volledig gerespecteerd blijven.

Ook de voormalige directiewoning van de "werf van Suijlenkom" (nu scheepswerf de Donge) wordt gehandhaafd en respectvol ingepast in het plan.



cultuurhistorische waardenkaart (fragment)

4.4. Watertoets

In opdracht van Rabo Vastgoed bv heeft Arcadis een watertoets voor het deelplan Rivierzicht Zuid uitgevoerd. Deze toets is opgenomen in het rapport van 24 oktober 2005 – 110501/ZF5/512/201053

Voor de planvorming van het plan Rivierzicht Zuid is met betrekking tot het toekomstig waterbeheer het proces van de 'Watertoets' doorlopen. In het kader hiervan heeft op 22 maart, 1 april en 5 april 2005 overleg plaatsgevonden met het waterschap Brabantse Delta.

Bodemkundig / Geohydrologisch onderzoek

In het gebied is een bodemkundig / hydrologisch onderzoek verricht. Bodem en (grond)watersituatie zijn in kaart gebracht. Deze informatie is ingebracht in het proces van de Watertoets en is van belang voor de verdere civieltechnische uitwerking van het plan.

Uitgangspunten waterhuishouding

- Het vuilwater van de huishoudens wordt opgevangen in een vuilwaterstelsel (DWA). Het waterschap en de gemeente geven de voorkeur aan een apart bemalingsgebied van het DWA.
- Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken van wegen en daken van woningen wordt apart ingezameld en geretendeerd in de aanwezige bergingsvijver. Via een gemaal wordt het hemelwater (na berging) in de Donge gepompt. Voor de afvoer van hemelwater uit het plan op de Donge (ter hoogte van plangebied) geldt geen lozingsbeperking omdat het 'buitenwater' betreft.
- Voor de achtergrondinformatie bij de bovenstaande uitgangspunten wordt verwezen naar de besprekingsverslagen van 22 maart, 1 april en 5 april 2005.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 6 januari 2006 positief geadviseerd ten aanzien van deze uitgangspunten.

Relatie met de Donge / dijkverbeteringswerkzaamheden

Gedurende de afgelopen periode heeft veelvuldig contact plaatsgevonden tussen gemeente, waterschap en de ontwikkelende partij. Ten aanzien van grondeigendommen, beheer en onderhoud, infrastructuurle inpassing en dergelijke zijn afspraken gemaakt tussen genoemde partijen. Deze zijn verwoord in het in april 2005 vastgestelde dijkverbeteringsplan "Hoogwatervrijmaking Dongemondgebied, dijkverbeteringsplan Scheepswerf De Donge" van 3 maart 2005.

Op dit moment is het waterschap bezig met de dijkversterkingswerkzaamheden.

De dijk wordt aangelegd op een hoogte van 4,30 meter + NAP. Aan de rivierzijde verkrijgt de dijk een flauw talud van 1:5. Aan de landzijde verloopt het theoretisch talud onder een helling 1:3, doch de zichtbare helling is veel flauwer in verband met de hogere gronden onmiddellijk achter de dijk.

Bebouwing wordt geplaatst boven het theoretisch dijklichaam, doch blijft buiten het theoretisch binnentalud van 1:3 en boven het fictieve maaiveldniveau van 1 meter + NAP.

Het resultaat is dat de belangen van de waterkering volledig tot hun recht komen én dat tegelijkertijd een samenhang van dijk en bebouwing wordt gerealiseerd met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

4.5. Ecologie, flora en fauna

Ten behoeve van de planvorming is een natuurtoets uitgevoerd. Deze toets is vervat in het rapport van Arcadis van 24 oktober 2005 – 110501/ZF5/510/201053.

Omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn noch een Beschermde Natuur- of Staatsmonument is, is in deze toets alleen onderzoek uitgevoerd naar planten en dieren die beschermd zijn middels de Flora- en Faunawet.

Hiervoor heeft een veldbezoek plaatsgevonden op 13 augustus 2004. Daarnaast heeft Adviesbureau Mertens aanvullend onderzoek verricht op 6 april, 22 april en 14 mei 2005. Tijdens dit onderzoek is de aanwezigheid van beschermde soorten geïnventariseerd.

Gebleken is dat noch op het terrein van de scheepswerf, noch op het groenveld of in de waterplas beschermde planten of dieren voorkomen.

Voor alle soorten planten en dieren, zowel beschermde als niet-beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht. Dit is niet van belang voor de ruimtelijke afwegingen en procedures, maar vooral voor (latere) realisatie.

De conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake is van relevante effecten op beschermde of bedreigde natuurwaarden. Voor wat betreft vogels is het mogelijk om verboden handelingen volgens de Flora- en faunawet te voorkomen, bijvoorbeeld door fasering van de werkzaamheden en rekening te houden met het vogelbroedseizoen. Voor de vleermuizen geldt dat er geen sprake is van directe invloed op individuen op verblijfplaatsen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied (het Beukenlaantje) blijft gehandhaafd. Indien een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is, kan deze redelijkerwijs verkregen worden, omdat zorgvuldig gehandeld kan worden.

Verkeer:



4.6. Verkeer / ontsluiting

Bij de planvorming zijn de effecten van het verkeer zorgvuldig meegewogen in de planopzet voor Rivierzicht Zuid. Zie het volledige rapport verkeerstoets van 24 oktober 2005 – 110501/ZF5/514/201053. Vanuit het aantal woningen in het plangebied is berekend hoeveel verkeersbewegingen er zullen gaan plaatsvinden. Op basis van de ligging, het type woningen en de omvang van de kern is de verkeersproductie / attractie van het gebied bepaald op 1.575 motorvoertuigen per etmaal, incl. 5% bestemmingverkeer dat niet door bewoners wordt gegenereerd (zoals vuilniswagens en dergelijke).

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting vindt plaats vanaf de Keizersdijk, met een boog rondom de vijver en aansluitend op het Spant. De verwachting is dat 90% van het verkeer zich ontsluit via de Keizersdijk.

De aansluiting op de Keizersdijk kan qua capaciteit en vormgeving dit extra verkeer uit de woonbuurt goed afwikkelen.

In verband hiermee zal de vormgeving van het fietspad langs de Keizersdijk ter hoogte van de aansluiting enigszins worden aangepast.

Langzaam verkeer

Aan de rand van het plangebied wordt een belangrijke langzaam verkeersroute gerealiseerd: de verbinding tussen Geertuidenberg en Raamsdonkveer via de Wim Letschertbrug. De huidige situatie aan de Haven in combinatie met deze nieuwe langzaam verkeersroute impliceert dat de Haven niet als volwaardige auto – ontsluitingsroute voor het plan Rivierzicht Zuid gebruikt kan worden.

Het bestaande laantje vanaf de Keizersdijk (vroegere toegang scheepswerf) krijgt een functie van langzaam verkeersroute.

Voor het overige is dit woongebied zodanig beperkt van omvang en beperkt qua verkeer dat een combinatie van auto en fiets alleszins verantwoord is. Langs alle wegen in het plangebied wordt een voetpad aangelegd.

Verkeersregime

Binnen het plangebied wordt uitgegaan van een verkeersregime van een 30 km / uur gebied. Aandachtspunt is het verkeersregime op de aansluitende woonbuurt De Helling. Dit is niet overal duidelijk aangegeven. Aangezien in de toekomst een aaneengesloten 30 km / uur gebied wordt, is het van belang dat ook de bebording bij de entrees vanaf Het Spant goed worden vormgegeven.

Hulpdiensten

Het plangebied is goed toegankelijk voor hulpdiensten. Vanuit verschillende kanten is het benaderbaar en woonblokken zijn ook vanuit meerdere kanten bereikbaar.

Voorgesteld wordt dat de voet / fietsverbinding via de bestaande weg naar de Keizersdijk als ook de zuidoostelijke ontsluiting naar De Helling en De haven bij een calamiteit opgesteld kunnen worden.

Openbaar vervoer

Het plangebied zelf heeft geen openbaarvervoer halte, echter op de Keizersdijk ligt een halte binnen acceptabele loopafstand.

Parkeerbalans

Er wordt geen specifiek parkeerregime in het gebied gehanteerd. Er wordt deels uitgegaan van het parkeren langs de openbare weg en deels op eigen terrein (parkeerkelders).

In het plan wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarvan wordt er 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd, bij appartementen in de vorm van parkeerkelders. In de openbare ruimte wordt 0,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd.

4.7. Groenvoorzieningen

In het plangebied komen momenteel 2 belangwekkende groenstructuren voor:

- Het laantje vanaf de Keizersdijk het plangebied in.
- De laan (eenzijdig) langs de oude spoorbaan.

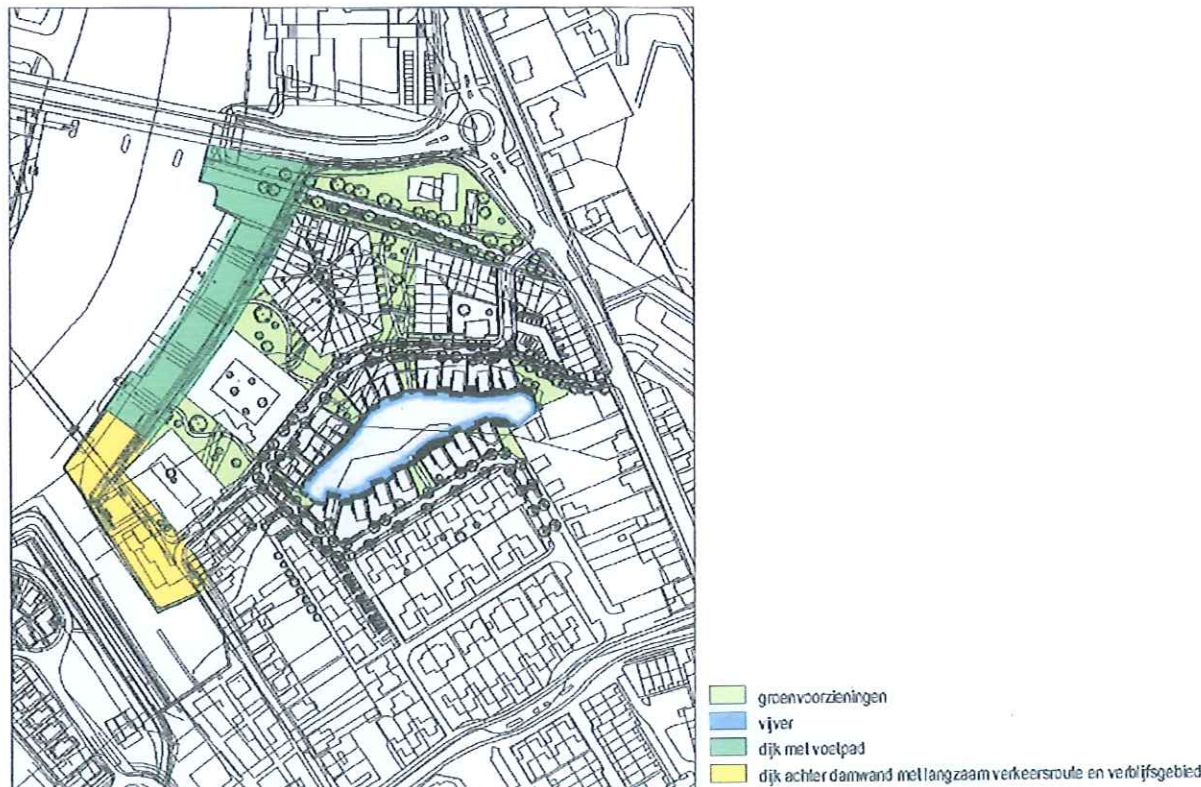
Beide groenstructuren worden in het plan gehandhaafd (en langs de spoorbaan versterkt / uitgebreid tot een dubbele rij) en dragen bij aan het groene karakter van het plan.

De vijver wordt (enigszins getransformeerd) gehandhaafd in het plan. Deze vijver met daaraan een aantal groene plekken (openbaar toegankelijk; zitplek, visplek, et cetera) biedt een bijzondere kwaliteit in het plan.

De dijk met daarop een openbaar voetpad geeft een ruime beleving van groen en van de landschappelijke kwaliteiten van de Donge.

Tussen de bouwblokken langs de rivier is ruim groen geprojecteerd. Dit groen draagt bij aan de ruimtelijke beleving van het plan en voorziet ook in speelmogelijkheden, ontmoetingsruimte, et cetera.

Het gebied ter plaatse van de aanlanding van de langzaam verkeersbrug zal groen worden ingericht, in nauwe samenhang met de inrichting van het gehele gebied langs de Haven.



4.8. Wegverkeerslawaaai

Er is een akoestische onderzoek is uitgevoerd (rapport van Arcadis van 21 november 2005 – 110623/CE5/1X7/000401) met als doel:

- De akoestische effecten op de toekomstige woningbouw als gevolg van het wegverkeer in beeld te brengen;
- Mogelijke bron-, overdrachts- en ontvangmaatregelen te inventariseren.

Uitgangspunten van het onderzoek zijn de verkeersgegevens voor het plangebied afkomstig van de gemeente Geertruidenberg voor het jaar 2015 en het stedenbouwkundige plan voor Rivierzicht Zuid. Verder is er uitgegaan van toepassing van stijl asfalt (dunne deklaag) op de Bergsche Dijk en de Keizersdijk.

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder. De berekeningsmethode is gebaseerd op de Standaard Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaai 2002, methode 2. Voor de berekening is gebruik gemaakt van Genoise van dgmr.

De berekening van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer is per woonblok en per weg uitgevoerd.

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op een aantal woonblokken overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het betreft met name de woningen in de blokken langs de Bergschedijk en de Keizersdijk. Het gaat daarbij in het algemeen de gevels aan de wegzijde.

Om deze reden worden de Keizersdijk en Bergschedijk voorzien van geluidarm asfalt.

Voor de betreffende woningen zal een hogere waarde bij de Provincie Noord-Brabant worden aangevraagd. De grenswaarde van 65 dB(A) wordt nergens overschreden.

4.9. Industrielawaai

Het akoestisch onderzoek van Arcadis (rapport van 21 november 2005 – 110623/CE5/1X7/000401) geeft tevens inzicht in geluidsbelastingen vanwege bedrijfslawaai.

Geconcludeerd dat het woonblok nabij de Bergschebrug en het torentje aan de Bergschedijk een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) zullen ondervinden, maar nooit meer dan het voorkeursmaximum van 55 dB(A).

Voor deze woningen zal een hogere waarde aangevraagd te worden van 55 dB(A).

Overigens mag verwacht worden dat op korte termijn de bronnen van geluidhinder, als gevolg van de ontwikkeling van Rivierzicht Noord (en de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen) zullen worden opgeheven.

4.10. Luchtkwaliteit

Er heeft een luchtkwaliteitonderzoek plaatsgevonden (rapport van Arcadis van 18 november 2005 – 110623/CE5/1X5/000401) om de effecten van het plan te toetsen aan de normen en eisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Dit Besluit is op 5 augustus 2005 van kracht geworden en vervangt het eerdere Besluit Luchtkwaliteit 2001. Het Besluit Luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor de maatgevende, luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit voorziet onder meer in het principe dat plannen doorgang mogen vinden als de luchtkwaliteit niet verslechtert, zelfs bij een geconstateerde grenswaarde overschrijding.

Het onderzoek is opgezet aan de hand van de verkeersgegevens voor het plangebied afkomstig van de gemeente Geertruidenberg voor het jaar 2015. Met behulp van een autonoom groeipcentage zijn de verkeersgegevens voor de jaren 2005, 2010 en 2015 bepaald. De effecten van het plan op de luchtkwaliteit zijn bepaald door voor deze jaren de luchtkwaliteit te berekenen en de uitkomsten te vergelijken met de huidige situatie (scheepswerf). Daarbij is gekeken naar een tweetal aspecten:

1. Blootstelling binnen het plangebied (welke concentraties heersen er in het plangebied);
2. Indirecte gevolgen (effect van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving).

De berekeningen voor de bepaling van de luchtkwaliteit zijn uitgevoerd met CAR II, versie 4.0.

De conclusies van het onderzoek zijn:

- stikstofdioxide (NO₂):
Alleen in 2005 wordt de toekomstige grenswaarde, die van af 2010 van kracht wordt, overschreden. In 2010 en 2015 zijn er nergens in of langs het plangebied overschrijdingen.
- fijn stof (PM₁₀):
De jaargemiddelde grenswaarde fijn stof wordt nergens in of langs het plangebied overschreden. De daggemiddelde concentratie fijn stof wordt na planrealisatie gedurende wel meer dan het maximum aantal overschrijdingsdagen van 35 overschreden.
- Wanneer de emissies voor fijn stof worden vergeleken, dan blijkt dat de emissies in de situatie met de scheepswerf vele malen groter zijn dan de emissies na realisatie van het woongebied. Er treedt derhalve een verbetering van de luchtkwaliteit op. Daarmee wordt voldaan aan de eisen en normen volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

4.11. Bodem en sanering

Door Arcadis is een Milieukundig bodemonderzoek verricht (rapport Nader Bodemonderzoek – 110501/ZF5/5G9/201053/003 van 29 december 2005)

Dit rapport verschaft inzicht in de bodemverontreinigings situatie ter plaatse van de voormalige scheepswerf “De Donge” aan de Keizersdijk 89 te Raamsdonksveer als onderdeel van Rivierzicht Zuid, alsmede in de saneringsmaatregelen, die de projectontwikkelaar voornemens is om uit te voeren om het terrein geschikt te maken voor de beoogde woningbouw.

Verontreinigingssituatie

De verontreinigingen in de grond zijn te karakteriseren in een drietal typen:

- kernen met minerale olie (grond en grondwater);
- grond met puin dat gebruikt is als ophooglaag voor de scheepswerf en als ondergrond functionerende gedurende vele tientallen jaren van activiteiten.
- teerhoudende olie.

Ophooglaag

De ophooglaag is aanwezig op het gehele terrein van de scheepswerf.

Aan de havenzijde is de dikte beperkt (0,5 tot 1,0 m.). De dikte neemt toe in noordelijke richting. Onder de grote noordelijke hal is de dikte ongeveer 2,0 m, met name in dit deel wordt veel grof puin aangetroffen. De belangrijkste verontreinigingen in het ophoogmateriaal (fijne fractie) zijn samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 1. Samenstelling verontreinigingen in ophooglaag

Stof	Min. Concentratie (mg/kg ds)	Max. concentratie (mg/kg ds)	Gemiddelde Concentratie (mg/kg ds)	Aantal Waarn'n	I-waarde (mg/kg ds)
PAK	1,4	750	51	26	40
Zink	47	1800	320	26	381
Lood	14	1900	212	26	374
Koper	6	180	46	27	111

1. De interventiewaarden zijn bepaald bij een lutum en organisch stofpercentage van respectievelijk 6 en 4 %.

Uit tabel 1 blijkt dat de variatie in concentraties zeer groot is. In ruimtelijk zin komen er willekeurig over het terrein interventiewaarde overschrijdingen voor. Derhalve is de grens van het geval van ernstige bodemverontreiniging gelijk aan de contour van de ophoging getrokken.

Minerale olie komt ook voor in de ophooglaag, de concentraties liggen tussen de streefwaarde en de interventiewaarde.

Kernen met minerale olie

Op basis van de historische activiteiten zijn een aantal, relatief kleine, spots aangetoond.

Daarnaast zijn er in het bodemonderzoek van ARCADIS in 2005 een tweetal spots aangetroffen op ‘onverdachte ‘plaatsen’ nabij de scheepshelling. De herkomst van deze twee kernen is onbekend, maar deze zullen waarschijnlijk als gevolg van de scheepswerfactiviteiten ontstaan zijn. Met name rond grondwaterniveau (1,5 tot 2 m-mv) heeft een horizontale verspreiding plaatsgevonden. Door wisseling van de grondwaterstand over de seizoenen is een laag sterk verontreinigde grond van 2 meter rond de gemiddelde grondwaterspiegel ontstaan.

Grondwater

In het grondwater zijn overschrijdingen van de interventiewaarde aangetroffen voor de volgende stoffen

- minerale olie, de hoge concentraties vallen (situering) samen met de spots in de grond;
- PAK, de hoge concentraties vallen veelal samen met de oliespots (mogelijk veroorzaakt door het gebruik van teerolie in het verleden), in een enkel geval is dit niet het geval;
- zware metalen (Lood), slechts enkele waarnemingen.

Gegeven het feit dat de ondergrond bestaat uit kleiachtig materiaal en de concentraties in het grondwater niet hoog zijn (lage vracht), zal de einddiepte van de verontreiniging overeenkomstig de einddiepte van de grondverontreiniging zijn.

De bodemverontreiniging op de scheepswerf De Donge betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat er sprake is van meer dan 25 m3 grond met een gemiddelde concentratie boven de interventiewaarde (PAK, zware metalen en minerale olie).

Saneringsaanpak

Voor een deel van het geval (de scheepshelling e.o.) is in het kader van de dijkverbetering reeds een beschikking afgegeven. Deze sanering is uitgevoerd in de periode augustus – oktober 2005. Deze beschikking is gebaseerd op een functiegerichte variant, waarbij alleen die grond wordt ontgraven, die in het kader van de dijkverbetering moet worden ontgraven.

De rest van de verontreinigde grond wordt afgedekt met een leeflaag, die deels bestaat uit een dijkbekleding van klei en deels uit grond. De leeflaagdikte zal 1 meter zijn.

Ook voor het deel van het terrein buiten de waterkering, waar woningbouw zal plaatsvinden, wordt de functiegerichte saneringswijze gehanteerd.

Deze aanpak houdt in dat:

- de hoogste concentraties (boven interventiewaarde) aan minerale olie binnen de spots worden ontgraven en deze grond wordt afgevoerd naar een reiniger;
- de grond, die vrijkomt in het kader van de nieuwbouw wordt (na vaststelling van de kwaliteit in depot), verwerkt elders binnen het geval;
- de verontreinigde grond wordt afgedekt door het aanbrengen van een leeflaag, bestaande uit een laag grond van 1,0 meter dik ter plaatse van de tussen de bouwblokken gelegen groene ruimten. Om vermenging van de schone leeflaag met de sterk verontreinigde grond vice versa te voorkomen wordt daarbij een scheidingsdoek toegepast.
- er wordt voorzien in nazorg: het monitoren van de grondwaterkwaliteit gedurende minimaal 5 jaar en het opstellen van gebruiksbeperkingen / voorschriften voor toekomstige gebruikers.

In verband met het kunnen realiseren van de leeflaag wordt uitgegaan van een nieuw maaiveld dat hoger ligt dan het huidige. Voor de hoger gelegen delen tussen de bouwblokken 1 en 2 en tussen 2 en 3 wordt uitgegaan van nieuw peil van 4,6 m +NAP tegen de dijk. Het peil van deze gebieden loopt landinwaarts trapsgewijs af naar het ontwerppeil van de ontsluitingsweg (2,6 m +NAP).

Alle mobiele verontreinigingen (inclusief mobiele teerolie) zal verwijderd worden.

Met betrekking tot de inhoud van het onderzoek en de voorgestane wijze van saneren heeft overleg op ambtelijk niveau met de Provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Daarop is het saneringsplan opgesteld en dit is op 29 december 2005 voor beschikking aan de Provincie voorgelegd.

4.12. Externe veiligheid

De invloed van externe veiligheid op het plan is onderzocht in het rapport van 24 oktober 2005 – 110501/ZF5/511/201053.

De conclusies van dit rapport zijn:

In de nabijheid van het plan is weinig industriële bedrijvigheid en enkele restauratieve voorzieningen. Bij de gemeente is geen transport van gevaarlijke stoffen over het water van de rivier De Donge bekend. Ook geeft de atlas van transport gevaarlijke stoffen over het water vanuit het Ministerie V&W geen risico's voor de externe veiligheid van het plangebied weer.

Ook zijn er geen belastende transporten van gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig.

Met betrekking tot industriële bedrijvigheid geldt dat in relatie tot de veiligheid naar de omgeving vanuit Atoon Stoops er geen bestemmingsmatige maximale invloedssfeer betreffende gevaar van 30 meter is. De afstand van het plangebied tot Atoon Stoops is groter dan deze 30 meter en levert dus geen problemen op.

Externe veiligheidseffecten vanuit het plangebied naar de omgeving zijn niet te verwachten aangezien het hier gaat om een project met bestemming woningbouw.

Samenvattend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn betreffende de externe veiligheid vanuit het plangebied naar de omgeving als ook vanuit de omgeving naar het plangebied.

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 Zuid.

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.

4.14. Sociale veiligheid

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

4.15. Eigendomssituatie

De ontwikkelingslocatie Rivierzicht Zuid is verworven door Rabo Vastgoed, alsmede enkele onderdelen door WSG. Partijen werken nauw samen in de ontwikkeling van het gebied.

4.16. Economische uitvoerbaarheid

Met Rabo Vastgoed is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden de condities, waaronder het plan gerealiseerd wordt, geregeld.

Rabo Vastgoed realiseert het gehele plan. Rabo Vastgoed doet dit in nauwe samenwerking met WSG. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.17. Planning

In de eerste helft van 2006 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 voor de zomervakanties van 2006 af te ronden, zodat in de 2^e helft van dit jaar kan worden gestart met de bouw.

Gedurende de procedure periode zullen bouwplannen en inrichtingsplannen verder ontwikkeld worden. De realisatie van de dijk vordert gestaag en zal medio 2006 zijn afgerond.

4.18. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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, respectievelijk heeft in het voorjaar 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 20 mei 2006 is er een informatieavond over de plannen voor Rivierzicht Zuid georganiseerd.

Er is één schriftelijke reactie binnengekomen, die zich met name richt op uitvoeringsaspecten. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijk notitie inzake zienswijzen op dit plan.