

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

Bestemmingsplan De Brand

INHOUD

- OVERZICHTSTEKENING, schaal 1 : 5000, tekeningnr. 20-035-10.
- TOELICHTING, d.d. september 1989.
- VOORSCHRIFTEN, d.d. september 1989.
- PLANKAART, schaal 1 : 500, d.d. 27 september 1989, tekeningnr. 20-035-8.
- VERKAVELING, schaal 1 : 500, d.d. 3 mei 1989, tekeningnr. 20-035-6.
- VOGELVLUCHTSCHETS, schaal 1 : 500, d.d. 30 november 1989, tekeningnr. 20-035-7.

BIJLAGEN

- Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï en industrielawaaï, d.d. 22 mei 1989.
- Onderzoek toekomstige verkeersintensiteit op de route Rivierkade - Gasthuisstraat, d.d. februari 1989.

Nijmegen, 27 september 1989.



Pouderoyen Compagnons
Architectuur en Stedebouw b.v.
Tel: 080 - 22 45 79.

T O E L I C H T I N G

SEPTEMBER 1989

Inhoud

	<u>blz.</u>
1. Inleiding.	4
2. Inventarisatie.	7
2.1. Historie.	7
2.2. Het plangebied.	7
2.3. De belendingen van het plangebied.	8
3. Woningbouw.	11
3.1. Uitgangspunten en doelstellingen.	11
3.1.1. Functioneel.	11
3.1.2. Ruimtelijk.	11
3.1.3. Historisch.	12
3.1.4. Infrastructuur.	12
3.1.5. Financieel-economisch	13
3.1.6. Milieu.	13
3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur.	14
3.3. Nadere uitwerking van de verkaveling.	16
4. Overige planonderdelen.	19
4.1. Jachthaven.	19
4.2. Gemeentewerf.	20
4.3. Kleine bedrijven.	21
4.4. Water	21
4.5. Natuurgebied.	21
4.6. Opslagterrein	21
4.7. Parkeren.	22
4.8. Straalpad.	22
4.9. Hoogspanningstracé.	22
4.10. Waterkering.	22
5. Toelichting op de voorschriften.	23
5.1. Algemeen.	23
5.2. Plantoepassing.	23
5.3. Artikelsgewijze toelichting.	24
6. Resultaten van het vooroverleg.	30
7. Inspraak.	38

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

1. Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan "de Brand" ligt ten noordoosten van de historische binnenstad van Geertruidenberg en valt grotendeels binnen het bij het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 11 juni 1970 (O.K.N. nr. 153-911) tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied.

De zuidgrens van het plan wordt gevormd door de Bastionstraat en de Waterpoortstraat, de westgrens door de Vest, de noordgrens valt samen met de grens van het beschermd stadsgezicht en de oostgrens wordt gevormd door de rivier de Donge c.q. de in het midden van deze rivier lopende gemeentegrens met de gemeente Raamsdonk.

Thans geldt voor het plangebied het "uitbreidingsplan gemeente Geertruidenberg in hoofdzaken", dat werd vastgesteld op 22-11-1950 en goedgekeurd op 5-3-1952. In dit plan is het gebied geheel bestemd tot industrieterrein; deels bestaand (o.a. voormalige uienfabriek) en deels geprojecteerd.

Op het gebied lag een voorbereidingsbesluit tot 1 juli 1989. Het nieuwe bestemmingsplan werd met ingang van 5 juni 1989 in ontwerp ter inzage gelegd.

Aanleiding tot het opstellen van een bestemmingsplan vormt het feit, dat het voor dit oostelijk deel van de gemeente Geertruidenberg geldende ruimtelijke beleid sterk afwijkt van de vigerende bestemming industrieterrein. Van belang zijn de volgende nagestreefde ontwikkelingen:

- In het kader van de doortrekking van het Wilhelminakanaal naar de Amer worden een aantal waterstaatkundige werken uitgevoerd, waaronder de aanleg van een dam in de Donge ter hoogte van de Koestraat. Deze dam splitst de Donge in twee delen, t.w. een industriehaven die uitmondt in het Wilhelminakanaal en een deel, dat langs het gebied de Brand loopt naar de Amer. Bij de ontwikkeling van het laatstgenoemde gedeelte neemt de recreatiefunctie een belangrijke plaats in. De recente vergroting van de jachthaven is hiervan een uitvloeisel.
- Algemeen is het beleid erop gericht de verdere inkapseling van Geertruidenberg door industrie te vermijden. Voor het onderhavige gebied wordt - mede gelet op de directe relatie met de woonkern - zelfs terugdringing van de industriële ontwikkeling nagestreefd. Dit kwam reeds tot uiting in het amoveren van de hier gelegen uienfabriek, terwijl thans uitdrukkelijk wordt gestreefd naar het eveneens verwerven en verwijderen van de voormalige machinefabriek Schipper

van van Dongen en de aan het plangebied grenzende tankfabriek Kooiman. Het streven is om in het gehele gebied wonen tot hoofdfunctie te maken, waarna van een wezenlijk stuk stadsvernieuwing sprake zal zijn.

- Mede een drijfveer voor bovengenoemd beleid is het feit dat het betreffende gebied vooralsnog de laatste woningbouwlocatie in Geertruidenberg is ten noorden van de Donge; een bouwlocatie die bovendien op structurele wijze aansluit op de historische binnenstad i.c. het voorzieningencentrum van Geertruidenberg.

Met bebouwing en inrichting van het gebied kan weer gestalte worden gegeven aan de relatie tussen stad en rivier, waarbij tevens een versterking kan worden bereikt van de waarde van het beschermd stadsgezicht.

Op grond van bovengenoemde overwegingen werd reeds in het begin van de tachtiger jaren een ontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. De voornaamste programmapunten van dat plan waren de realisatie van woningbouw op het terrein van de voormalige uienfabriek en machinefabriek (ca. 200 woningen) en het creëren van vervangende ligplaatsen voor de her en der langs de Donge liggende pleziervaartuigen door vergroting van de in het plangebied gelegen jachthaven.

Daarnaast was het de bedoeling om ook deze noordoostelijke hoek van het beschermde stadsgezicht met een adequaat bestemmingsplan te bedekken.

Het aldus opgestelde bestemmingsplan bevatte voor het terrein van de voormalige uienfabriek c.a. de bestemming woondoeleinden. Behoudens de aan de Donge gelegen machinefabriek is dit terrein inmiddels eigendom van de gemeente.

Een tweede belangrijke bestemming was "jachthaven", welke de benodigde uitbreiding van de jachthaven mogelijk maakte. Daarnaast werd nog een aantal bestaande functies conform het bestaande gebruik bestemd.

Het aldus opgestelde bestemmingsplan is in een oriënterend overleg besproken met diverse instanties en nadien voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie die het eind 1984 behandelde.

Voor een overzicht van het gevoerde overleg en de gemeentelijke reacties op de gemaakte opmerkingen wordt verder verwezen naar hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Het belangrijkste resultaat van dit overleg was de conclusie, dat het - gelet op de te verwachten voortgang van de woningbouw in Geertruidenberg - op dat moment nog voorbarig was om de woningbouwbestemming planologisch mogelijk te maken. Wel

onderschreef men van provinciale zijde dat deze plek als een structuurverbeterende bouwlocatie kan worden aangemerkt. Men vindt dat het plan sterk bijdraagt aan behoud en herstel van de historische kern.

Andere redenen om toen nog te wachten met het in procedure brengen van het plan en met name de woningbouw werden gevormd door de toen nog onbekende milieuvloeden van de aangrenzende industrie en de onzekerheid omtrent de wijze van hoogwatervrijmaking.

Thans wordt het plan verder in procedure gebracht. De bouw van woningen in het gebied komt nu wel degelijk binnen de komende 10 jaar aan de orde, terwijl duidelijkheid is ontstaan omtrent de milieuvloeden die in het gebied een rol spelen. Daarnaast wordt thans niet alleen gestreefd naar het verwerven van de voormalige machinefabriek Schipper en van Dongen, maar wordt ook intensief gezocht naar mogelijkheden om de aan het plangebied grenzende tankfabriek te verwijderen en te vervangen door woningbouw.

Het staat nog niet vast of de hoogwatervrijmaking van het plangebied zal geschieden middels een keersluis in de Dongemonnd, dan wel door een algemene ophoging van de waterkeringen langs de Donge.

In het officiële standpunt van de provincie wordt uitgegaan van een keersluis, doch Rijkswaterstaat maakt hiertegen voorsnog bezwaar. Mede op grond van een door het Hoogheemraadschap West-Brabant ingediend bezwaarschrift tegen het ontwerp-bestemmingsplan de Brand, is thans gekozen voor een bestemmingsregeling die het mogelijk maakt de stedenbouwkundige opzet van het plan mede af te stemmen op de wijze van hoogwatervrijmaken.

In alle gevallen wordt gestreefd naar een optimaal stedenbouwkundig plan, dat recht doet aan de waarde van het stadsgezicht en dat de stad weer relatie geeft met de rivier.

Overigens werden behalve door het Hoogheemraadschap nog 4 andere bezwaarschriften ingediend. Voor de reactie op deze bezwaarschriften, die geen aanleiding geven het plan aan te passen, wordt verwezen naar het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. Inventarisatie.

2.1. Historie.

Het plan beslaat een deel van de voormalige vestinggordel rond Geertruidenberg.

Rond de eeuwwisseling werden de wallen ter plaatse van het plangebied de Brand en ter plaatse van het terrein van de huidige tankfabriek (ten zuiden van het plangebied de Brand) geslecht ten behoeve van industriële ontwikkeling. Verder werd in de loop van deze eeuw de oude binnenhaven gedempt ten behoeve van woningbouw. Van de oude haven en het verbindingskanaal tussen haven en rivier is slechts een onduidelijk rudiment over t.p.v. de havenmonding gelegen nabij de toegang tot de nieuwe jachthaven.

Duidelijk herkenbare historische elementen worden gevormd door de nog gave vestinggordel die abrupt eindigt ter hoogte van de buitenhaven, alsmede door een fort aan de overzijde van de rivier, ongeveer in het verlengde van de Bastionstraat. Dit fort diende ter verdediging van een voormalige toegangsweg tot de stad.

Enige jaren geleden werd de tussen de historische stad en de Donge gelegen uienfabriek afgebroken. Het braakliggende terrein is sindsdien aangeduid als woningbouwlocatie en daartoe door de gemeente verworven. Op het braakliggende terrein van de uienfabriek werd in het verlengde van de Gasthuisstraat een weg aangelegd ter ontsluiting van het woongebied Noord. Deze weg is tevens bedoeld als de ontsluiting voor het toekomstig woongebied de Brand.

2.2. Het plangebied.

Het huidige plangebied is als volgt te beschrijven;

- Tussen de Bastionstraat en de onlangs uitgebreide jachthaven ligt een nagenoeg kaal gebied, waar vroeger een uienfabriek was gevestigd. De enige opstallen in dit gebied horen bij de voormalige machinefabriek nabij de oude havenmond. Aan de Rivierkade ligt een dubbel woonhuis.
- Nabij de oude havenmond ligt een drijvend brandstofverkoop-punt ten behoeve van de scheepvaart en iets zuidelijker een woonboot, tevens vaarschool.
- Meer naar het noorden ligt aan de Donge een uit twee delen bestaande jachthaven, welke onlangs werd uitgebreid tot een capaciteit van ± 225 pleziervaartuigen van diverse afmetingen. Tussen deze jachthaven en de rivier ligt een restant uiterwaard (onland) met hier en daar wat boten, aanlegsteigers e.d.

- Ten westen van de jachthaven ligt de gemeentewerf, een rioolgemaal van het Hoogheemraadschap, een complex moestuinen, een opslagterreintje voor lompen en oude metalen en een stuk ongebruikt terrein. Onder het terrein lopen een persleiding van het Hoogheemraadschap en een spuileiding tussen de vestinggracht en de Donge.
- Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Rivierkade, een weg die - komend uit het woongebied Noord - onlangs werd doorverbonden met de Gasthuisstraat.
- Twee belangrijke elementen in het gebied zijn een hoogspanningslijn van 150 KV boven de gemeentewerf en de hoogwaterkering. Deze als eerste waterkering aangemerkte kering loopt thans via de Rivierkade, de Buitenhaven, de Waterpoortstraat en de Bastionstraat naar de reeds gereconstrueerde hoogwaterkering aan de Donge (3.50 m + N.A.P.). Als gevolg hiervan ligt het plangebied in feite geheel buitendijks, doch door de hoogteligging van 3 m + N.A.P. vormt dit geen wezenlijke beperking. De waterkering bestaat deels uit keermuren en wordt doorbroken door de verlengde Gasthuisstraat. Voor de waterkering, in de Waterpoortstraat staat een PTT-schakelruimte.
- Boven het plangebied loopt het militair straalpad Keizersveer-Woensdrecht (100 m breed en obstakelvrije hoogte van 76 m + N.A.P.).

2.3. De belendingen van het plangebied.

Het plan wordt omgeven door gebieden van uiteenlopende aard. Aan de westzijde ligt de historische stadskern, waarvoor bestemmingsplannen* zijn vastgesteld. Voorop staat daarbij het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, terwijl ruimte wordt geschapen voor een centrumontwikkeling rond de Markt. Vanuit het plangebied is het silhouet van de stad zichtbaar met als hoofdelementen de kerk en een fors beplant bastion.

Ten zuiden van de Bastionstraat bevindt zich industriële bebouwing (tankfabriek) en enige woningen. De tankfabriek grenst aan het plangebied met een dominerend gebouw (schildersafdeling). Het betreft geen A-inrichting in de zin van de Wet geluidhinder. In het bestemmingsplan voor de kom zone B werd het bedrijf bestemd conform de huidige toestand. Aan deze bestemming werd door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden vanwege onvoldoende duidelijkheid omtrent de milieuhygiënische effecten op de omgeving en twijfels aan de mogelijkheden deze middels de Hinderwet te bestrijden. Bij

* bestemmingsplannen voor de kom, zones A, B en C.

K.B. juni 1987 werd dit besluit echter ongedaan gemaakt. Thans wordt onderzocht of het verlenen van een nieuwe hinderwetvergunning mogelijk is. Nagegaan wordt welke maatregelen aan het bedrijf moeten worden getroffen opdat een aanvaardbare relatie van het bedrijf tot zijn omgeving ontstaat. Het resultaat zal echter sterk afhangen van de investeringen die dit vergt en bovendien wint de zienswijze veld, dat verwijdering van het bedrijf in feite de enige goede oplossing is.

Vooralsnog heeft onderzoek uitgewezen dat met woningbouw in de Brand een afstand tot de tankfabriek moet worden aangehouden van 30 à 35 meter. Deze maat is uit een oogpunt van geluidhinder voldoende te achten, mits de tankfabriek de voorzieningen treft, zoals aangegeven in het conceptadvies van adviesbureau Peutz & Associates b.v. d.d. 10 oktober 1986. Deze maatregelen zijn nodig ten opzichte van de bestaande woningen aan de Gasthuisstraat.

Het in het conceptadvies aangegeven pakket maatregelen A leidt bij genoemde afstand naar verwachting nog tot een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde op de gevels van nieuwbouw op 30 meter afstand. Hiervoor kan echter vrijstelling worden gegeven. Het duurdere pakket B leidt tot algehele oplossing van de geluidsproblematiek. Ten aanzien van andere vormen van hinder (o.a. geur en stof ten gevolge van coatingoven en straalcabines) en risico (op- en overslag brandbare stoffen) is nog geen duidelijkheid. De verwachting is echter dat deze - mede gelet op de te nemen maatregelen ten behoeve van de bestaande woningen in de omgeving - niet tot scherpere afstandseisen zullen leiden.

Oostelijk van het plangebied ligt de rivier de Donge. De beroepsvaart vanuit het Wilhelminakanaal vindt hierlangs zijn weg naar de Amer (vaarweg klasse V). Na doortrekking van het Wilhelminakanaal naar de Amer en de realisatie van de dam bij de Koestraat zal deze functie echter vervallen.

Aan de overzijde, in de gemeente Raamsdonk, liggen enkele bedrijven waaronder een scheepswerf. Dit is een A-inrichting in de zin van de Wet geluidhinder. Inmiddels is een geluidszone voor dit bedrijf door de provincie vastgesteld.* Deze overlapt een deel van het plangebied, terwijl de 55 dB(A)-contour tot juist over de Donge reikt. De betreffende geluidisofonen zijn op de plankaart aangegeven.

* Besluit GS nr. 147.446; d.d. 19 augustus 1986; goedgekeurd bij K.B. nr. 16 d.d. 27 januari 1988.

Mits daar gronden voor aanwezig zijn kan voor woningbouw tussen de 50 en de 55 dB(A)-contour ontheffing worden gekregen van Gedeputeerde Staten. Aan de noordzijde van het plangebied ligt - in aansluiting op het terrein van gemeentewerken - het bedrijventerrein van de voormalige Necof, waar thans opslag plaatsvindt van halffabrikaten c.q. eindproducten van chemische producten. In aansluiting hierop is een terreintje voor kleine bedrijven aangelegd. Langs de oever van de Donge ligt een houtteelt- en boomkwekerijbedrijf. Voor bovengenoemd gebied is het bestemmingsplan Dongeoever-Amerkant in voorbereiding.

3. Woningbouw.

De belangrijkste nieuwe ontwikkeling in het plangebied wordt gevormd door de woningbouw tussen de historische stad en de rivier de Donge. Derhalve wordt in een apart hoofdstuk aandacht besteed aan de uitgangspunten, doelstellingen en planvorming.

3.1. Uitgangspunten en doelstellingen.

Binnen het kader van de in de inleiding genoemde nagestreefde ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd:

3.1.1. Functioneel.

- Omdat het hier vooralsnog de laatste bouwlocatie in Geertruidenberg betreft, dient een optimale invulling van het gebied met woningbouw voorop te staan. Ook met het oog op de exploitatieopzet is een efficiënte verkaveling noodzakelijk.
- Het gebied dient primair te voorzien in de opvang van de woningbehoefte van Geertruidenberg en dient derhalve ruimte te bieden aan alle categorieën woningen met bijbehorende groen- en speelvoorzieningen. Globaal uitgangspunt is 33% woningwet, 33% diverse premiewoningen en 33% woningen in de vrije sector. Het van provinciewege voor Geertruidenberg aangegeven richtgetal voor jaarlijks te bouwen woningen bedraagt thans 26 en zal in de komende jaren licht dalen.
- Uitgaande van de restcapaciteiten in de Kom en Noord II dient reeds in 1991 het contingent woningwetwoningen in het plangebied te worden ondergebracht, terwijl er t.b.v. de andere sectoren in 1992 gebouwd moet kunnen worden.
- De situatieve kwaliteiten van het gebied dienen optimaal te worden benut: wonen aan de rivier, wonen aan de wallengordel. Een directe relatie met de jachthaven wordt uit beheersoverwegingen afgewezen.

3.1.2. Ruimtelijk.

- De opzet van de woningbouw zal zodanig moeten zijn, dat eventueel later één samenhangend geheel kan ontstaan met woningbouw ter plaatse van de Tankfabriek Kooiman. Ook zonder deze uitbreiding dient echter van een afgeronde woonbuurt sprake te zijn.
- De nieuwe verkaveling mag ruimtelijk niet zonder meer een voortzetting zijn van het historische bebouwingspatroon, maar dient zich qua stedenbouwkundige structuur daarvan los te maken. Het visueel verlengen van de Vest is daarbij een

goed ruimtelijk middel.

Doel is dat een duidelijk herkenbare "voorstad" ontstaat aan de Donge, die uiteraard indirect wel z'n relaties heeft met de historische kern.

- Deze "voorstad" moet wel in zoverre weer verwantschap tonen met het karakter van Geertruidenberg, dat gesproken kan worden van een meer stedelijk allure (rivierfront i.p.v. villa's in het groen).

3.1.3. Historisch.

- Bij het ontwerpen van een verkaveling voor het voor woningbouw aangewezen gedeelte van het plangebied de Brand is een belangrijk vraagstuk de aanhaking op de historische kern. Men dient hierbij rekening te houden met de hoofdkenmerken van de ruimtelijke structuur van de oude stad. De historische kern is op te vatten als een stelsel van door bebouwing gevormde stedelijke buitenruimten, de straten, stegen en de Markt. Dit geheel wordt of werd omkaderd door de wallengordel; deze accentueert de contouren van de oude stad. De wallengordel vormt tevens een overgangsgebied tussen de oude stad en de nieuwe buitenwijken. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent dat hoge prioriteit wordt toegekend aan het consolideren van deze kenmerken. Voor de verkaveling van het gebied de Brand betekent dit het zoveel mogelijk open houden van een ruimtelijke marge in het verlengde van de Vest.
- Mits zinvol dienen historische elementen in en rond het gebied behouden en zo mogelijk hersteld te worden. Dit kan in letterlijke zin (b.v. de Vest), maar ook suggestief, zoals het creëren van een - verdiepte - openheid, waar vroeger de Vest doorliep.
- Ook visuele relaties met historische elementen kunnen worden benut, zoals een zichtlijn op het fort aan de overzijde van de rivier.

NB. Tijdens de planontwikkeling is onderzocht het herstellen en doortrekken van de oude havenmond als aanzet tot een verdergaande restauratie van de thans bebouwde haven. Met name het hiermee gepaard gaande capaciteitsverlies, alsmede de financieel-economische gevolgen hiervan hebben geleid tot het verwerpen van deze optie.

3.1.4. Infrastructuur.

- Niet vaststaat hoe de hoogwatervrijmaking van het gebied zal geschieden. Zowel met een oplossing via een keersluis in de Dongemond en derhalve slechts een tweede waterkering rond het woongebied, als met een oplossing waarbij een eerste waterkering rond het woongebied moet worden aange-

legd dient rekening te worden gehouden.

Uitgangspunt is wel dat de huidige waterkering langs de west- en zuidzijde van het woongebied wordt vervangen door een eerste of tweede waterkering langs de Donge en de jachthaven. Indien dit een eerste waterkering wordt, dan is door de hoogteligging van het woongebied (3 m + N.A.P.) geen tweede kering meer nodig. Van een waterbergende functie van het gebied tussen beide keringen is immers geen sprake.

- De route Rivierkade-Gasthuisstraat vormt mede de externe ontsluiting van het gebied de Brand.
- Er dienen goede relaties voor langzaamverkeer te ontstaan tussen de oude kom en de rivier.
- De Dongeoever dient openbaar toegankelijk te worden.

3.1.5. Financieel-economisch.

De bouwlocatie de Brand is een relatief kostbare bouwlocatie. De aantrekkelijke ligging aan de rivier leidt namelijk tot relatief hoge kosten in het openbaar domein. (éénzijdige ontsluiting, oeverafwerking). Dit gegeven leidt tot de doelstelling het gebied - uiteraard met in achtnaam van de andere doelstellingen - zo efficiënt mogelijk te bebouwen.

3.1.6. Milieu.

- In verband met de ligging van de 50 dB(A)-contour van de aan de overzijde van de Donge gelegen scheepswerf dient de woningbouw aan de rivierzijde - mits deze de 50 dB(A)-contour overschrijdt - een overwegend gesloten front te krijgen in verband met het creëren van een geluidluwe zijde.
Voor naar de rivierzijde gekeerde gevels, die de 50 dB(A)-contour overschrijden, dient ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden aangevraagd.
De 55 dB(A)-contour mag in geen geval worden overschreden.
- De boot met brandstoffenverkooppunt zal moeten worden verplaatst.
- De machinefabriek valt in categorie 3 van de bedrijvenlijst. Dit betekent dat zonder bijzondere maatregelen een afstand van ca. 100 m tot woningen moet worden aangehouden. Dit doet teveel afbreuk aan de capaciteit van deze laatste potentiële bouwlocatie ten noorden van de Donge. Derhalve dient het bedrijf te worden wegbestemd. Dit sluit tevens aan op de gemeentelijke doelstelling de inkapseling van de woonkern door industrieën terug te dringen.
- Tot de tankfabriek dient vooralsnog een afstand van tenminste 30 meter te worden aangehouden, terwijl visuele af-

scherming gewenst is. Bij de planopzet dient rekening te worden gehouden met het eventueel verdwijnen van het bedrijf.

NB. Nagegaan is of er in het plangebied sprake is van wegverkeerslawaaï. In de bijlage "Onderzoek naar de toekomstige verkeersintensiteit op de route Gasthuisstraat-Rivierkade" wordt op grond van de te verwachten ritproductie per woning en de gunstige effecten van de aanleg van de dam bij de Koestraat op de verkeersverdeling binnen Geertruidenberg geconstateerd, dat binnen het plangebied ook na volledige voltooiing van de woningbouw geen overschrijding zal plaatsvinden van de grens van 2450 motorvoertuigen per etmaal.

Ook is nagegaan of verkeerslawaaï ten gevolge van verkeer op de Dongebrug en de Keizersdijk (gemeente Raamsdonk) het plangebied zodanig belast, dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Dit blijkt niet het geval, zoals blijkt uit het bij dit bestemmingsplan behorende akoestische rapport.

3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur.

Als vertaling van de hiervoor beschreven uitgangspunten en doelstellingen is eerst een ruimtelijke structuur ontwikkeld voor het gehele gebied tussen de jachthaven en de brug. De ruimtelijke geleiding van oud en nieuw is gelegd ter plaatse van de Gasthuisstraat/Rivierkade. De bestaande oostwand van de Gasthuisstraat is in feite reeds "nieuwbouw" buiten de historische kern.

Door het smalle profiel van de Gasthuisstraat lijkt deze bebouwing echter bij de historische kern te behoren. Deze onduidelijkheid kan worden opgeheven door de oostwand van de Gasthuisstraat ook langs de Rivierkade door te trekken als één, zoveel mogelijk doorgaande bebouwingsstrook. Langs de Rivierkade dient de marge tot de oude stad ruimtelijk meer maat te krijgen door de ruimte van de Vest zover mogelijk door te trekken naar de Gasthuisstraat. De overgang naar de Gasthuisstraat wordt gemarkeerd door een doorzicht naar de rivier, gelegen op het smalste punt van de bouwlocatie. Tevens ontstaat hiermee een zichtlijn naar het fort aan de overzijde van de rivier. De beoogde geleiding kan nog worden benadrukt door in het hele profiel Rivierkade-Gasthuisstraat bomen te planten.

De noordzijde van de Waterpoortstraat kan worden bebouwd met woningen die - naar de analogie van de bebouwing op de voormalige haven - hun achterzijde naar de marge tussen oud- en nieuw richten. Deze woningen dienen uit één bouwlaag met kap

te bestaan; dit met uitzondering van de hoek Rivierkade/Waterpoortstraat. Hier dient een blokje woningen georiënteerd te zijn op de Rivierkade en kan de bebouwing iets hoger zijn als markering van het punt waar de marge langs de rivierkade eindigt en het zicht op de rivier en het fort mogelijk is.

De bebouwing die ligt tussen de geleedende bebouwingstrook en de Donge is primair georiënteerd op de rivier. Hier is een overwegend gesloten front geprojecteerd met woningen gericht op de rivier. Het front dient een gevarieerd bebouwingsbeeld te krijgen met een duidelijk accent op de hoek rivier/jachthaven (gestapelde bebouwing) en t.z.t. eventueel nabij de brug. Vanaf de rivier lopen straten richting de oude kom. Deze straten lopen enigszins verbreed uit naar de rivier, zodat zoveel mogelijk woningen zicht op de rivier krijgen, b.v. middels erkers. Waar de straten bij de rivier uitmonden kunnen interessante verblijfsplekken ontstaan.

De hierboven uit ruimtelijk oogpunt gemotiveerde stedenbouwkundige structuur komt als volgt tegemoet aan de andere gestelde randvoorwaarden:

- De groene doorkijk naar de rivier en het fort vormt tevens de vooralsnog noodzakelijke buffer tot de tankfabriek m.b.t. geluidhinder.
- De historische marge, gevormd door de wallengordel wordt zoveel mogelijk verlengd, zodat de contouren van de oude stad worden geaccentueerd terwijl de groene relatie naar de rivier en het fort ligt op de plaats van een voormalig bastion. Op deze wijze wordt inhoud gegeven aan de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.
- Het openhouden van de marge tot de oude stad wordt uit stedenbouwkundig/historisch oogpunt noodzakelijk geacht. Uit milieuoogpunt is de marge tot de tankfabriek nodig. Deze beide noodzakelijke margegebieden, die tevens een rol spelen als functionele groenvoorziening en als parkeerruimte, leiden uit financieel-economisch oogpunt tot de noodzaak de rest van het plangebied tot aan de rivier zo efficiënt mogelijk te benutten. Het aantrekkelijke rivierfront is hiervan het resultaat. Voor een deel van deze bebouwing is echter ontheffing nodig van de voorkeurswaarde voor industrielawaai uit de Wet geluidhinder. Deze ontheffing is aangevraagd*. Het gesloten rivierfront staat er borg voor, dat iedere woning een geluidluwe zijde krijgt.

* Ontheffing door GS verleend bij besluit van 18 juli 1989, nr. 68820.

- De exacte vormgeving van bebouwing en inrichting binnen een strook langs de Donge ter breedte van 20 m in het geval van een eerste waterkering en 10 m in het geval van een tweede kering dient mede afhankelijk te zijn van overleg met het Hoogheemraadschap. Het belang van de waterkering zal daarbij dienen te worden verzekerd.
- De verkeersontsluiting van het gebied gaat uit van twee aantakkingen op de route Rivierkade-Gasthuisstraat t.w. één via de Stationsweg en één via de meest noordelijke woonstraat, tegenover de Buitenhaven. Via een verbinding langs de Donge ontstaat een lus, die de overige straten bereikbaar maakt voor de auto.

3.3. Nadere uitwerking van de verkaveling.

De bijgaande verkaveling geeft een nadere uitwerking te zien van de ruimtelijke structuur voor het gebied de Brand. De schets geeft meer inzicht in de nagestreefde bebouwingsvormen.

- Het rivierfront.

Hier is gekozen voor een woningtype, dat door het toepassen van steekappen in combinatie met de lagere gedeelten een levendig beeld oproept, terwijl toch enige verwantschap ontstaat met het beeld van de historische kern.

Hoewel het een geschakelde woning is, biedt de situering een goede basis voor realisatie in de vrije sector.

In een verwante bouwvorm kan op de hoek met de jachthaven een gestapeld complex worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de oude havenmond omsluit dit complex een komvormige inham, waarlangs een verlaagde kade is gesuggered. Het complex richt zich op het zuidoosten en "kijkt" als het ware terug naar de brug en beëindigd tevens het waterfront. Het parkeren en de toegang zijn aan de noordzijde geprojecteerd.

Het rivierfront dient allure te krijgen, ook qua inrichting. Gelet op de financiële consequenties hiervan is zorgvuldig gekeken naar de inrichting van het openbaar gebied en zijn alleen op essentiële plekken duurdere elementen als kademuren e.d. toegepast.

Overigens is een eenvoudige oplossing gekozen. De inrichting van de oever gaat daarbij uit van een toenemende steenachtigheid in de richting van de brug.

Gekozen is voor een oeverlijn in het verlengde van de oever ter hoogte van de tankfabriek.

Zoals eerder opgemerkt zal de definitieve vormgeving van bebouwing en inrichting van de strook langs de Donge mede

afhankelijk zijn van de eisen die gelden vanuit het belang van de waterkering.

- De bebouwing langs de Rivierkade.

In tegenstelling tot het rivierfront wordt hier gedacht aan een bebouwing in twee tot drie bouwlagen met overwegend langskappen. In aansluiting op het bestaande dubbele woonhuis wordt aan de noordzijde begonnen met wat lossere bebouwing in twee bouwlagen, terwijl de bebouwing voorbij de ontsluitingsstraat tegenover de Buitenhaven meer gesloten wordt en drie bouwlagen kan bevatten.

Deze woningen zijn georiënteerd op de open ruimte tussen Rivierkade en de oude kom. In deze ruimte kan tevens enige parkeerbehoefte worden opgevangen. Een deel van het parkeren is gedacht als langsparkeren langs de Rivierkade.

- De straatjes tussen Rivierkade en de Dongeoever zijn qua keuze van woningtype het meest vrij. Zowel gesloten blokken als dubbele woonhuizen zijn denkbaar. Aan de minst belangrijke straatjes kan ook vrijstaand worden gebouwd. Qua kapvorm gaat de voorkeur uit naar een nokrichting evenwijdig aan de weg.

De straatjes zijn relatief smal en steenachtig gedacht (woonerf en geen of zeer geringe voortuinen), terwijl de achtertuinen relatief diep zijn. Hiermee wordt weer een punt van overeenkomst gezocht met de historische stad.

- De woningbouw aan de Waterpoortstraat zal het sterkst moeten aansluiten op het historische beeld. Dit betekent hier een bebouwing in één bouwlaag met langskap. De aansluiting op de historische "oude wacht" vraagt de aandacht. Type en situering lenen zich uitstekend voor bewoning door ouderen of bejaarden.

Het blokje op de hoek Waterpoortstraat/Rivierkade kan iets hoger zijn (2 tot 2 bouwlagen met kap) en b.v. gestapelde woningen voor ouderen bevatten. Voorgesteld is het PTT-gebouwtje middels een geringe verplaatsing in de hoekoplossing op te nemen.

De verkaveling gaat ervan uit dat de waterkering ter plaatse komt te vervallen.

Tenslotte is in de uitwerking aandacht besteed aan secundaire looproutes, zoals een route via het zuidelijke straatje, over het parkeergebied naar de Waterpoortstraat en een route evenwijdig aan de rivier vanaf de jachthaven tot aan de groenbuffer langs de Bastionstraat. Deze route is eventueel t.z.t.

door te zetten in de verkaveling op het terrein van de tank-fabriek.

De verkaveling heeft - afhankelijk van de mate van stapeling en schakeling - een capaciteit van maximaal ± 150 woningen. Een opener bebouwing leidt uiteraard tot een duidelijke verlaging van het aantal woningen. Globaal zijn de volgende aantallen per type in de verkaveling mogelijk:

- gestapelde appartementen	26 à 30
- riviergerichte woningen	16 à 12
- dubbele woonhuizen	8 à 26
- gesloten blokken (5.40 m)	80 à 47
- bejaardenwoningen en woningen voor ouderen omgeving Waterpoortstraat	20 à 25

Totaal	150 à 140

Deze woningaantallen geven slechts een indicatie. Een flexibele bestemmingsregeling moet het mogelijk maken in te spelen op zich wijzigende behoeften en marktontwikkelingen.

Uitgaande van het provinciale richtgetal kan het plan gerealiseerd worden in ± 6 jaar.

Bij de op de verkaveling aangegeven inrichting van de buitenruimten is voorzien in de nodige parkeergelegenheid.

Uitgaan is van de volgende normen:

1,3 parkeerplaats per woning waarbij niet op eigen erf wordt geparkeerd.

0,5 parkeerplaats per woning waarbij wel op eigen erf wordt geparkeerd.

4. Overige planonderdelen.

De overige planonderdelen betreffen voornamelijk het planologisch regelen van reeds aanwezige functies. In dit hoofdstuk worden deze achtereenvolgens behandeld.

4.1. Jachthaven.

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is ten aanzien van het waterrecreatiebeleid gekozen voor opsplitsing van de Donge in twee "sferen" t.w. een industriehaven tussen de dam bij de Koestraat en het - met de Amer te verbinden - Wilhelminakanaal en een meer recreatief te ontwikkelen riviergedeelte tussen genoemde dam en de Amer (o.a. kleine watersport). Deze ontwikkeling is bevestigd in het onlangs door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Gasthuiswaard. Deze visie sluit aan op de doelstelling van het Recreatieschap de Biesbosch tot het beteugelen van de pleziervaart met als een van de activiteiten het opheffen van "wilde" ligplaatsen. Om hier binnen Geertruidenberg reële mogelijkheden voor te bieden is er voor gekozen de bestaande jachthavenaccommodatie te reconstrueren en te verruimen. In samenhang hiermee heeft de gemeenteraad een vaartuigenverordening voor het gebied vastgesteld.

Bovengenoemde ontwikkeling strookt met de planuitwerking zoals die in het Basisplan Openluchtrecreatie van het Stads-gewest Breda is weergegeven (november 1981).

Op kaart 1 van dat plan wordt t.p.v. het plangebied een steunpunt aangegeven voor ontwikkeling resp. vergroting van het aandeel ligplaatsen t.b.v. de kleine watersport voor de eigen bevolking, samenhangend met sanering.

Het aantal ligplaatsen voor de grote watersport in het gebied dient gestabiliseerd te worden.

Op blz. 28 van het Basisplan wordt gesteld:

Van belang voor de grote en kleine watersport in dit deelgebied zijn met name de plannen de Brand en Kanaaltak Donge* van de gemeente Geertruidenberg. Het eerste plan houdt onder andere een reconstructie in, alsmede een sanering van verspreide ligplaatsen in de Donge. Deze reconstructie zal per saldo een uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de haven opleveren. Deze ligplaatsen moeten worden toegewezen aan de eigen bevolking.

* thans bestemmingsplan Gasthuiswaard.

Daarmee wordt inhoud gegeven aan sanering van illegale, verspreid voorkomende ligplaatsen. Het totale aantal ligplaatsen zal niet toenemen, maar worden herverdeeld.

De Provincie wijst in het Streekplan West-Brabant op het feit, dat er bij de spreiding van jachthavenaccommodaties op gelet moet worden dat de druk op de Biesbosch niet wordt vergroot. Ook dit duidt op een consolidatie van het aantal ligplaatsen voor de grote watersport in het Dongemondgebied.

Om te komen tot een zo groot mogelijke bundeling van de langs de Beneden Donge verspreid gelegen pleziervaartuigen is inmiddels een plan uitgevoerd ter vergroting van de bestaande jachthavenaccommodatie met 75 boten. Deze vergroting is bereikt door het zuidelijk deel van de bestaande jachthaven ongeveer te verdubbelen en efficiënter in te richten. Hier ontstaat zo een haven met een capaciteit van ± 150 boten en enkele aanlegplaatsen voor passanten. Het noordelijke deel van de jachthaven blijft ongewijzigd (75 boten). Tevens is voorzien in de nodige parkeeraccommodatie en ruimte om in de winter boten op de kant te stallen. Dit terrein is omgeven met een strook afschermdende beplanting. De auto-ontsluiting van de jachthaven geschiedt via een reeds bestaande ontsluitingsweg langs de gemeentewerf.

De jachthaven is als zodanig bestemd conform de thans bestaande situatie. Binnen de bestemming is enige vrijheid gelaten voor de definitieve inrichting. Nader vastgelegd is de locatie van de bijbehorende gebouwtjes (t.p.v. de bestaande) en het aantal ligplaatsen voor woonboten. Via vrijstelling is het eventueel mogelijk ook elders op het terrein nog te bouwen tot een maximale oppervlakte van 300 m². Gedacht wordt aan een kantine o.i.d.

De zuidelijke rand van de jachthaven vormt tevens de (eerste of tweede) waterkering.

4.2. Gemeentewerf.

Deze dient positief bestemd te worden, waarbij enige nieuwbouwmogelijkheden moeten worden geboden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige hoogspanningslijn en de persleiding, alsmede de spuileiding naar de Vest. De gemeentewerf is - inclusief het aanwezige rioolgemeal - bestemd tot "doeleinden ten openbare nutte". De bebouwingsmogelijkheden liggen ten zuiden van de hoogspanningslijn en zijn ondermeer beperkt door een nadere maatvoering en de op

de kaart aangeduide leidingen. Een bestaande loods werd onlangs in overleg met de leidingbeheerder gebouwd.

4.3. Kleine bedrijven.

Het thans als moestuinencomplex in gebruik zijnde terrein dient met het oog op de toekomst bestemd te worden ten behoeve van kleine bedrijven. Het terrein sluit hiermee aan op een soortgelijk aangrenzend terrein in het ontwerp-bestemmingsplan Dongeoever-Amerkant. Het (mede)gebruik als moestuin dient echter ook mogelijk te blijven. Het terrein wordt ontsloten via de bestemming "parkeren".

4.4. Water.

Bij het bestemmen van de rivier de Donge dient rekening gehouden te worden met scheepvaart- en waterstaatsbelangen, hoewel deze na realisatie van de dam bij de Koestraat en de keersluis in de Dongemond voor de beroepsvaart sterk in betekenis zullen afnemen.

De rivier is bestemd tot water, waarbij met name de betekenis voor de scheepvaart en de waterstaatsbelangen tot uiting komt in de bestemmingsregeling.

4.5. Natuurgebied.

De stroken onland langs de rivier hebben potentiële kwaliteiten als natuurgebied. Gelet op het terugdringen van de "wilde" ligplaatsen wordt er vanuit gegaan dat de betreding van deze gebieden zal afnemen.

Een ontwikkeling als natuurgebied (griend) zal bijdragen aan de recreatieve waarde van de Donge. Derhalve is op de betreffende gronden de bestemming natuurgebied gelegd.

Omdat wordt overwogen om plaatselijk ligplaatsen voor roeiboten te creëren is dit in de bestemmingsregeling niet uitgesloten.

4.6. Opslagterrein.

Het opslagterrein voor lompen en oude metalen aan de Rivierkade dient positief te worden bestemd. Bebouwing moet worden uitgesloten, terwijl voorzien moet worden in afschermdende beplanting.

4.7. Parkeren.

Het plan voorziet in de bij de jachthaven benodigde parkeer-gelegenheid. Het overgrote deel van het terrein is tevens bestemd voor winterberging van boten. Langs de Rivierkade, grenzend aan de gemeentewerf, is de parkeerruimte tevens bestemd voor zware vrachtwagens.

Langs de zuidzijde dient tevens voorzien te worden in een (eerste of tweede) waterkering.

4.8. Straalpad.

Over het plangebied loopt een militair straalpad. Dit is op de plankaart aangeduid.

4.9. Hoogspanningstracé.

Het 150 KV-hoogspanningstracé behoeft de nodige planologische bescherming.

4.10. Waterkering (dubbelbestemming).

De bestaande waterkering valt grotendeels samen met de Rivierkade. De aan deze weg grenzende gronden liggen grotendeels nagenoeg op hetzelfde niveau als deze weg i.c. de waterkering. Nabij de Buitenhaven en langs de Waterpoortstraat bestaat de waterkering uit een keermuur. Deze is eveneens als (bestaande) waterkering bestemd (dubbelbestemming).

Deze waterkering zal grotendeels overbodig worden na het realiseren van een nieuwe (eerste of tweede) waterkering langs de Dongeoever en de zuidzijde van de jachthaven.

5. Toelichting op de voorschriften.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan als een de overheid en de burgers bindende regeling. Het heeft als bijzonder kenmerk dat hetgeen waartoe men gebonden is uit twee op elkaar aansluitende stukken, de kaart en de voorschriften moet worden afgeleid.

Noch aan de kaart noch aan de voorschriften kan zelfstandige betekenis worden toegekend; eerst in hun onderlinge samenhang kunnen ze worden verstaan.

In dit hoofdstuk zal met name worden ingegaan op een aantal facetten die een goed begrip van het plan bevorderen.

5.1. Algemeen.

De opbouw van de voorschriften is als volgt:

Paragraaf I bevat definities en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemming; voor iedere op de kaart voorkomende bestemming worden in een afzonderlijk artikel regels gegeven.

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene regels (aanvullende bepalingen) die overal gelden en het overgangsrecht. Artikel 16 bevat een procedurebepaling: deze beoogt bij het uitvoeren van het plan inspraakmogelijkheden voor de burgers te bieden.

Op het eerste gezicht lijkt deze bepaling nogal vervelend, bijvoorbeeld voor iemand die een vrijstelling nodig heeft om een bouwplan te kunnen realiseren. Toch heeft deze bepaling ook voor degenen die vrijstelling vragen een belangrijke beschermende functie. In de procedure blijkt namelijk of er bezwaren zijn. Zou zo'n procedure niet zijn voorgeschreven dan zou de belanghebbende de kans hebben om geheel onverwacht te worden geconfronteerd met AROB procedures die - b.v. als een bouw moet worden stilgelegd - voor hem nadeliger zijn. Deze regeling sluit AROB procedures niet uit; ze verkleint wel de kans erop en maakt ze meer voorspelbaar.

5.2. Plantoepassing.

Ten aanzien van de toepassing van kaart en voorschriften zij het volgende opgemerkt. Bij alle bestemmingen vormt de bestemmingsomschrijving een eerste toetsingskader. Na deze toetsing volgt toetsing aan de "beschrijving in hoofdlijnen", voor zover een dergelijke regeling in de desbetreffende bestemmingsvoorschriften is opgenomen. De "beschrijving in hoofdlijnen" geeft een nadere concretisering van de als regel

vrij globaal gehouden bestemmingsomschrijving. Uitdrukkelijk zij er op gewezen dat aan beide toetsingskaders dient te worden voldaan. De voorschriften vermelden zulks expliciet: uitsluitend is bebouwing en gebruik toegestaan dat past binnen de desbetreffende bestemming.

Het volgende toetsingskader wordt gevormd door de overige voorschriften. Deze voorschriften bevatten in het bijzonder kwantitatieve normen. In een aantal gevallen kan hiervan worden afgeweken middels vrijstelling of wijziging. De beschrijving in hoofdlijnen vormt hierbij een belangrijke rol daar deze, ingeval zulks is vermeld, als toetsingscriterium fungeert. Dit geldt eveneens bij de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen.

5.3. Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden.

De in het plan voorkomende wegen zoals de Rivierkade en Bastionstraat zijn gedetailleerd (rijweg, paden, bermen, parkeerstroken e.d.) op de kaart aangegeven en als zodanig bestemd. Een binnen dit plan vallend gedeelte van de Buitenhaven is eveneens in deze bestemming opgenomen.

Artikel 4. Openbaar Groen.

De bestemming openbaar groen is in dit plan opgenomen voor de terreinen gelegen in het verlengde van de Vest en langs de Bastionstraat.

In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming wordt nader omschreven wat bij de realisering dient te worden nagestreefd. Deze hoofdlijnen fungeren tevens als toetsingskader voor het verlenen van een bouwvergunning op basis van 4.3. en voor het stellen van nadere eisen.

Artikel 5. Woondoeleinden.

Binnen deze bestemming zijn twee aspecten kenmerkend. Enerzijds heeft de bestemming in juridische zin een gedetailleerde vorm. Dat wil zeggen dat een nadere uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet vereist is.

Anderzijds is in de regeling een zo groot mogelijke mate van flexibiliteit ingebouwd. Dit is gedaan om ruimte te bieden aan nog niet bekende woningbouwplannen en de daarmee samenhangende inrichting van het openbaar gebied (parkeren, wegen, paden, groen, voorzieningen van openbaar nut).

De flexibiliteit is groot; aan de ruime mate van flexibiliteit zijn echter ook grenzen gesteld. Deze begrenzing is ondermeer gelegen in de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. De flexibiliteit mag er niet toe leiden dat deze uitgangspunten worden aangetast. Ook wordt de flexibiliteit begrensd door eisen gesteld vanuit de rechtszekerheid. Hieronder worden enige belangrijke regelingen van de bestemming aan de orde gesteld.

5.1. Bestemming.

Dit lid geeft de doeleinden aan waarvoor de grond is bestemd. De doeleindenomschrijving is niet beperkt tot woningen maar omvat alle in een woonwijk behorende functies dus ook wegen, paden parkeer- en groenvoorzieningen e.d. Daarnaast worden ook water, oevers en waterkerende voorzieningen genoemd.

De doeleindenomschrijving is daarmee erg ruim. Derhalve wordt in de daarop volgende leden van het artikel de onderlinge verhouding tussen de diverse functies nader bepaald.

5.2. Beschrijving in hoofdlijnen.

De beschrijving in hoofdlijnen geeft aan op welke wijze de in 5.1. genoemde doeleinden worden nagestreefd. Uit de formulering van deze beleidsregels blijkt dat sommige normen een concreet karakter hebben (parkeernormen) terwijl andere regels fungeren als een intentieverklaring ("de op de kaart aangegeven dwarsprofielen vormen een leidraad"). Belangrijk is de relatie die onder d. gelegd wordt met de dubbelbestemming waterkering (art. 13).

5.3. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Deze regeling geeft aan dat beroepen en bedrijfjes aan huis slechts met vrijstelling toelaatbaar zijn (5.5.3.).

5.4. Bebouwing.

Dit lid omvat de hoofdregels voor de bebouwing. Deze gelden als aanvulling op de beschrijving in hoofdlijnen, waaraan de bebouwing ook moet voldoen. De bebouwingsregels zijn zo beperkt mogelijk gehouden.

In 5.5. (vrijstellingen) zijn uitzonderingen op deze hoofdregel opgenomen.

5.4.2. Situering.

Ten eerste wordt aangegeven dat woningen enkel mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Voorts worden eisen gesteld aan de situering van de voorgevel, en de oriëntatie van woningen.

5.4.3. t/m 5.4.7.

De regeling spreekt voor zich en heeft betrekking op zowel eengezinswoningen met eventuele bijgebouwen als meergezinshuizen met eventuele autoboxen en/of bergingen.

5.4.6. en 5.4.7.

In deze leden is een regeling opgenomen aangaande de maatvoering en situering van gebouwtjes van openbaar nut (5.4.6.) en andere bouwwerken (5.4.7.).

5.5. Vrijstellingsbevoegdheden.

In dit lid zijn de afwijkingen op de hoofdregels vermeld, waarbij evenwel rekening moet worden gehouden met de in 5.2. opgenomen beschrijving in hoofdlijnen (5.5.4.).

De vrijstellingsbevoegdheden spelen een belangrijke aanvullende rol in deze regeling. Immers, bedoelde hoofdregels kunnen in sommige gevallen te weinig ruimte bieden bij de realisering van de bestemming. Het flexibele karakter van de regeling komt dan ook mede bij de vrijstellingsbevoegdheden tot uiting.

5.5.1.

De op de kaart aangegeven begrenzing van de bebouwingsvlakken dient zo nodig te kunnen worden aangepast. Deze vrijstelling voorziet daarin. Uitgesloten is ondermeer overschrijding van het bebouwingsvlak aan de Dongezijde in verband met het industrielawaai. Het aanmerkelijk terugleggen van de bebouwing aan de Dongezijde en aan de zijde van de Jachthaven is slechts toegestaan als het belang van de waterkering dat vordert.

5.5.2.

Artikel 5.5.2. voorziet in de mogelijkheid ondergeschikte bijgebouwen op te richten vóór een woning deel uitmakende van een woningblok.

Hierbij is bepaald dat deze bebouwing slechts is toegestaan indien deze als geïntegreerd onderdeel van een geheel woningblok (bij alle woningen) is opgenomen. Bovendien mag de verkeersveiligheid niet in gevaar komen.

5.5.3.

Deze vrijstelling maakt het mogelijk om bepaalde vormen van bedrijvigheid in woningen toe te laten. Als voorwaarden om een dergelijk bedrijfje toe te laten zijn gesteld:

- de woonfunctie blijft, zowel op de verdieping(en) als op de begane grond domineren;
- de bedrijfsuitoefening dient (mede) te geschieden door een bewoner van de betreffende woning;
- er kunnen voor dergelijke bedrijfjes geen extra bouw-mogelijkheden worden geclaimd;
- detailhandel in ter plaatse vervaardigde c.q. geassembleerde producten is aanvaardbaar als die detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit is van het bedrijfje; andere detailhandelsvormen zijn niet toegestaan. Achtergrond hiervan is het voorkomen van een aantasting van de woonfunctie;

- slechts toegestaan zijn bedrijfjes die voorkomen in categorie 1 van de bij deze bestemming behorende bedrijvenlijst, opgenomen in bijlage I en eventueel qua aard vergelijkbare bedrijven. Dit dienen altijd bedrijven te zijn waarbij het woonmilieu niet wordt aangetast; Om dit zo objectief mogelijk vast te stellen dient advies bij de Inspecteur milieuhygiëne te worden ingewonnen.

5.6. Nadere eisen.

Met inachtnaam van de beschrijving in hoofdlijnen mogen Burgemeester en Wethouders ten aanzien van diverse aspecten nadere eisen stellen. Doel hiervan is om te komen tot een optimale realisering van het in hoofdlijnen aangegeven beeld.

Artikel 6. Opslagdoeleinden.

De bestemming opslagdoeleinden is gelegd op het opslagterreintje aan de Rivierkade. Hier is tevens het afschermend groen als zodanig bestemd.

Artikel 7. Jachthaven.

Deze gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden; het betreft de bestaande jachthaven alsmede een gebied waar de uitbreiding is gerealiseerd.

De noodzakelijke andere bouwwerken zoals bijv. aanlegsteigers kunnen worden opgericht. Binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens kunnen enkele gebouwen die verband houden met de jachthaven, worden opgericht. Enkele gebouwen zijn bestaand. Maximaal 2 woonboten die nodig zijn in verband met toezicht/beheer mogen er ligplaats kiezen. Middels een vrijstelling zijn de bebouwingsmogelijkheden eventueel te verruimen.

Artikel 8. Parkeren.

Op dit terrein kan geparkeerd worden en het kan ten dele mede gebruikt worden voor winterberging van boten. Een ander deel is mede bedoeld voor parkeren van zware vrachtwagens. Alleen andere bouwwerken zoals verlichting en afrasteringen zijn toegestaan. Een rand afschermende beplanting is in de bestemming opgenomen.

Artikel 9. Doeleinden van openbare nut.

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande gemeentewerf en het rioolgemaal. De bestemming voorziet ook in openbare nutsvoorzieningen met de bijhorende leidingen.

Artikel 10. Kleine bedrijven.

Deze bestemming betreft het thans als moestuinencomplex in gebruik zijnde terrein ten noorden van de hoogspanningslijn. De functie moestuinen is mede in de doeleindenomschrijving opgenomen. Voorts zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 uit de bij deze bestemming in bijlage I gevoegde Lijst van bedrijven. Dit zijn lichte bedrijven, eventueel te combineren met een bedrijfswoning. Middels vrijstelling zijn eventueel ook bedrijven in categorie 3 toegestaan.

Artikel 11. Water.

Dit betreft de rivier de Donge met zijn oevers. Het is een vaarroute klasse V. Langs de nieuw aan te leggen woonbuurt is de oever echter geheel in de bestemming Woondoeleinden (art. 5) opgenomen.

Artikel 12. Natuurgebied.

Dit is een gebied langs de Donge en betreft een stuk onland. Bij de regeling (gebruik) is er van uitgegaan dat ligplaatsen voor pleziervaartuigen verboden zijn. De gronden zijn mede bestemd tot waterstaatsdoeleinden. Het creëren van enkele ligplaatsen voor roeiboten wordt niet in strijd met de bestemming geacht.

Artikel 13. Waterkering.

Deze dubbelbestemming voorziet in twee mogelijke ontwikkelingen:

- a. De keersluis in de Dongemond wordt gerealiseerd en daarmee wordt het plangebied hoogwatervrij. Een tweede waterkering zal worden aangewezen langs de oever van de Donge.
- b. Het plangebied (m.n. het woongebied) zal hoogwatervrij worden gemaakt door het situeren van volwaardige eerste waterkeringen langs de Donge. Door de hoogteligging van de bouwlocatie is een tweede waterkering dan niet nodig.

In beide gevallen is het uitgangspunt dat de bestaande eerste waterkering grotendeels, i.c. het gedeelte langs de Bastionstraat, de Waterpoortstraat, de Buitenhaven en de Rivierkade tot aan het parkeerterrein, zal vervallen. Om dit duidelijk te maken is op de plankaart onderscheid gemaakt tussen "bestaande waterkering" en "toekomstige waterkering". Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

Hiervan kan vrijstelling worden verleend onder stringente voorwaarden die zien op het belang van de waterkering. Doel van deze vrijstelling is om in goed overleg met de beheerder van de waterkering te komen tot een optimale realisatie van

de bestemming woondoeleinden. Verweving van een adequate waterkering enerzijds en de woningbouw (het rivierfront) en de inrichting van de oeverzone anderzijds is daarbij het doel.

Met betrekking tot het dubbelbestemmingsaspect dient te worden opgemerkt dat de regeling t.a.v. de bestemming "waterkering" prevaleert, hetgeen dan ook uitdrukkelijk bij de onderliggende bestemmingen is opgenomen.

Artikel 14. Hoogspanningsleiding.

Als een dubbelbestemming is ter plaatse van de bestaande 150 kV-leiding een strook aangegeven waarbinnen hoogspanningsmasten met bijbehorende leidingen mogen worden gebouwd.

6. Resultaten van het vooroverleg.

Het ontwerp bestemmingsplan de Brand is eind 1984 behandeld door de Provinciale Planologische Commissie.

Hieronder worden links - samengevat - weergegeven de opmerkingen van de commissie en rechts de gemeentelijke reacties daarop.

I. Planologische uitgangspunten.

- woningbehoefte

Men verwacht dat het plan de Brand - enerzijds gelet op de verminderde realisatiekansen van het woningbouwprogramma (overwegend gesubsidieerde woningen) en de structurele afname van de migratiestroom en anderzijds gezien de capaciteitsvergroting van Noord II - zeker niet binnen de komende tien jaar zal kunnen worden gerealiseerd en derhalve enigszins prematuur is te achten. Men verwijst naar de streekplanevaluatienota.

Nu - 5 jaar later - is het duidelijk dat het plan de Brand binnen de komende 10 jaar zal worden gerealiseerd.

- prioriteitsbepaling en fasering

Het plan de Brand wordt door de commissie (en ook in de streekplanevaluatie) aangemerkt als een structuurverbeterend plan. Het plan draagt bij aan behoud en herstel van de historische kern. Met name aan het deel dat direct aansluit op de oude kom kent men in dit opzicht een hoge prioriteit toe en men dringt zelfs aan op vervroegde realisering. Men adviseert de fasering c.q. prioriteitstelling van alle woningbouwplannen (inclusief de stadsvernieuwing in de kom) te bepalen en hierover overleg te voeren met de PPD.

Uit ruimtelijk oogpunt kan de visie van de PPC en met name het vervroegen van het direct op de kom aansluitende deel van de Brand, onderschreven worden.

Uitgaande van de naderende voltooiing van Noord II en de voortschrijdende realisatie van de bouwplannen in de kom, zal de Brand in 1991 aan snee komen. De prioriteiten liggen thans duidelijk.

- milieuaspecten

Het plan behoort pas te worden vastgesteld nadat de 50 dB(A) zone grens t.g.v. A-inrichtingen

Het betreft hier de scheepswerf aan de overzijde van de Donge met een gemeentegrensoverschrijdende geluid-

is vastgesteld, dan wel is aangetoond dat deze buiten de plangrens valt.

De tankfabriek is volgens de gemeente geen A-inrichting, terwijl geen hinder van dit bedrijf wordt ervaren. De commissie acht het gewenst om aan te geven in welke categorie van de Staat van Inrichtingen de tankfabriek thuishoort, alsmede wat de noodzakelijke zonering ten opzichte van woonbebouwing is.

Een nieuw bestemmingsplan moet inzicht geven in de akoestische situatie. Men stelt dat het in de toelichting genoemde onderzoek, waaruit blijkt dat de verkeersintensiteit in het plangebied beneden de 2500 mvt/etmaal blijft in het plan moet worden opgenomen.

Alsnog moet worden nagegaan waar de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder t.g.v. de Bergsedijk na 10 jaar zich bevindt.

contour. Zonering is een provinciale aangelegenheid. De zone is inmiddels vastgesteld. Voor de noodzakelijk gebleken overschrijding van de 50 dB(A)-contour is ontheffing verleend.

Op verzoek van het bedrijf is door Provinciale Waterstaat vastgesteld dat de tankfabriek geen A-inrichting is.

Volgens de staat van inrichtingen valt het bedrijf in de categorie 4 (moffeloven, verfafdeling en ketelmakerij).

Voor bedrijven in cat. 4 wordt gesteld dat een duidelijke scheiding tot woonbuurten in acht moet worden genomen, bijvoorbeeld d.m.v. groenstroken, plantsoenen of water.

Vooralsnog wordt uit een oogpunt van geluidhinder een marge van tenminste 30 meter nodig geacht, mits het bedrijf de t.o.v. de bestaande woningbouw noodzakelijke maatregelen treft. Deze afstand wordt in het plan thans aangehouden. Over afstanden t.b.v. andere vormen van hinder is nog geen duidelijkheid.

Overigens is onderzoek gaande naar de mogelijkheden tot algehele verwijdering van het bedrijf.

De bijlage "Onderzoek naar de toekomstige verkeersintensiteit op de route Gasthuisstraat-Rivierkade" d.d. februari 1989 wijst uit dat binnen het plangebied geen overschrijding optreedt van genoemde norm.

Op grond van de verkeersprognoses uit de studie naar de wegenstructuur rond Geertruidenberg en Raamsdonksveer is de plek van deze voorkeurs-

N.B. Dit geldt in feite ook voor de Provincialeweg.

grenswaarde berekend (de 50 dB(A)-isofoon, uitgaande van de feitelijke situatie). In beide gevallen blijkt deze buiten de woningbouw in de Brand te vallen.*

- uitbreiding jachthaven

Bezien vanuit het beleid, gericht op het tegengaan van de uitbreiding van ligplaatsaccommodatie rond de Biesbosch, acht men verruiming van de jachthaven alleen aanvaardbaar als garanties worden gegeven dat het hier uitsluitend betreft opheffen c.q. verplaatsing van te saneren ligplaatsen.

De commissie merkt op, dat deze garanties kunnen worden gegeven middels een daarop gerichte ligplaatsenverordening in combinatie met een vaartuigenverordening.

Voorts heeft de commissie de indruk dat de plannen van Geertruidenberg in combinatie met die van Raamsdonk voorzien in meer ligplaatsen dan voor sanering noodzakelijk. Afstemming dient plaats te vinden, evenals overleg met het Recreatieschap en de provincie.

Op 6 juli 1987 werd overeenstemming met het recreatieschap bereikt. Een vaartuigenverordening is door de Raad vastgesteld. De haven is in mei 1988 gereed gekomen.

II. Ruimtelijke Inrichting.

Indertijd werden enkele opmerkingen gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke inrichting van het woningbouwgedeelte. Voor de thans voorliggende verkaveling welke is gebaseerd op gewijzigde uitgangspunten, zijn deze niet meer relevant, zodat een reactie niet zinvol is. Dit is in informeel ambtelijk overleg bevestigd.

III. Financieel economische aspecten.

Hiervoor wordt verwezen naar de exploitatieopzet van het bestemmingsplan.

De kosten van de jachthaven worden gedragen door derden, t.w. de Watersportvereniging.

* zie bijlage "akoestisch rapport wegverkeerslawaaï en industrielawaai"

IV. Juridische aspecten.

Artikel 3. Verkeersdoeleinden.

Te overwegen ware of het wenselijk is het verschil in functie tussen wijk- c.q. buurtontsluitingsweg en de woonstraten tot uitdrukking te brengen in de bestemmingstoedeling.

De woonstraten maken thans geen deel meer uit van de bestemming verkeersdoeleinden.

Artikel 7. Jachthaven.

In de toelichting ware nader in te gaan op de aard van de in de bestemming opgenomen "spuileiding" en "persleiding".

De commissie vraagt zich af of ten behoeve van de bescherming van deze leidingen geen nadere regeling in de voorschriften dient te worden opgenomen.

De toelichting is op dit punt aangevuld.

De persleiding en de spuileiding komen in een aantal bestemmingen voor. Een bijzondere bescherming van de leidingen binnen die bestemmingen, zoals door de PPC wordt geadviseerd, stuit niet op bezwaren. Daarbij is echter voorwaarde dat de bestemmingsregeling zijn flexibiliteit behoud.

In de desbetreffende bestemming is thans voorgeschreven dat bebouwing een afstand van tenminste 5 m t.o.v. de leidingen dient aan te houden. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid van deze eis opgenomen.

Toetsingscriterium bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is "de veiligheid van de leiding". Hieromtrent ware de beheerder van de leiding te horen.

Artikel 12. Natuurgebied.

1. De commissie stemt in met de bestemming natuurgebied. Wel is het nodig in de toelichting een beschrijving te geven van van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van dit gebiedje.

2. Na te gaan ware of de in 12.2.2. opgenomen bebouwingsmogelijkheden noodzakelijk zijn.

1. De toelichting is op dit punt aangevuld in die zin dat nader wordt omschreven, welke natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden worden beoogd.

2. De in 12.2.2. opgenomen bebouwingsmogelijkheden zijn tweërlei.

De tweede zin van 12.2.2. ware te schrappen. Een zogenaamd toelaatbaarheids criterium voor het oprichten van bouwwerken is niet aanvaardbaar.

3. Ook het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen ware onder het aanlegvergunningenstelsel te brengen.
4. De in te schakelen adviesinstantie dient in casu te zijn de directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg te Tilburg (12.3.4.).
5. Het gestelde onder 12.3.4. ware zodanig aan te passen dat de verklaring van geen bezwaar van G.S. alleen vereist is ingeval Burgemeester en Wethouders voornemens zijn af te wijken van het advies van bovenvermelde adviesinstantie.

Op de eerste plaats voorziet de regeling in de bouw van andere bouwwerken met een maximum hoogte van 2 m.

Daarbij is onder meer gedacht aan afrasteringen.

Voorts is in de regeling de bouw van andere bouwwerken ten behoeve van waterstaatsdoeleinden opgenomen (maximaal 8 m). De waterstaatsfunctie van de gronden kan het noodzakelijk maken dat bijv. bakens en soortgelijke bouwsels worden opgericht.

De in 12.2.2. opgenomen bebouwingsmogelijkheden zijn derhalve gehandhaafd.

De opmerking van de PPC is juist; de jurisprudentie staat bedoeld toelaatbaarheids criterium niet toe.

De tweede zin van 12.2.2. is geschrapt.

3. Gezien de druk die op het Natuurgebied kan ontstaan (nabij jachthaven en rivier de Donge) is een dergelijke uitbreiding van het aanlegvergunningenstelsel op zijn plaats.
4. De genoemde adviesinstantie is thans in 12.3.4. vermeld.
Op die wijze kan nader inhoud worden gegeven aan het in de oude redactie van 12.3.4. bepaalde.
5. De voorgestelde aanpassing van 12.3.4. is van ondergeschikte aard; ze ontmoet geen bezwaren.

Artikel 13. Waterkering.

Het aanleggen en/of afmeren van pleziervaartuigen ware expliciet uit te sluiten.

Het Reglement Waterkeringen Noord-Brabant voorziet hier reeds in. Een bestemmingsplanregeling is dus overbodig.

Artikel 17 is naar de mening van de commissie overbodig.

Nu in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dient het bepaalde in artikel 16 te worden gehandhaafd.

Reactie andere instanties:

Het ontwerp-bestemmingsplan de Brand is in het kader van het vooroverleg tevens toegezonden aan een aantal andere betrokken instanties. Een schriftelijke reactie werd ontvangen van:

1. Waterschap De Dongestroom (brief d.d. 27.01.84):
plan valt buiten het beheersgebied.
2. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening (brief d.d. 20.01.84);
men verwijst naar het P.P.C.-advies.
3. Ministerie van Economische Zaken (brief d.d. 14.02.84);
geen opmerkingen.
4. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Midden-Brabant (brief d.d. 17.02.84);
De Kamer plaatst - kort samengevat - de volgende opmerkingen:
 - Men verwacht dat er voor de woningbouw wel hinder is te verwachten vanwege de aangrenzende tankfabriek, met als gevolg klachten van de bewoners. Men pleit voor het creëren van een van woningbouw te vrijwaren afscheidingszone aan de noordzijde van de Bastionstraat.
Reactie: het plan voorziet thans in de gevraagde afscheidingszone, welke is bestemd tot openbaar groen.
De maat van deze zone is aanvaardbaar geacht op grond van akoestisch onderzoek, verricht in het kader van de voorbereiding van een nieuwe Hinderwetvergunning voor de tankfabriek.
Voor meer informatie wordt verwezen naar blz. 8 e.v. van de plantoelichting.
 - Men wijst op de aanwezigheid van A-inrichtingen aan de overzijde van de Donge en de onzekerheid omtrent de nog vast te stellen geluidcontour in relatie tot de geprojecteerde woningbouw. Men wacht de onderzoekresultaten met belangstelling af.
Reactie: de geluidszone is thans door de provincie vastgesteld. Het blijkt dat een beperkt deel van de bebouwing zich bevindt binnen de 50 dB(A)-contour, doch buiten die van 55 dB(A).

Gelet op de noodzaak tot woningbouw in het gebied volgens de gekozen stedenbouwkundige opzet (zie plantoelichting blz. 11 e.v.) is voor deze situatie ontheffing aangevraagd.

5. Ministerie van Defensie.

Hoewel het bestemmingsplan geen belemmeringen oproept voor de over het plangebied lopende militaire straalverbinding Woensdrecht-Keizersveer, stelt men het op prijs als het straalpad op de plankaart als aanduiding wordt opgenomen.

Reactie: Het straalpad is op de plankaart aangeduid.

6. De Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne (brief d.d. 6 april 1984).

Men plaatst enkele opmerkingen die ook zijn terug te vinden in het eerder besproken PPC-advies:

- gewezen wordt op de noodzaak, dat eerst de geluidzone rond de categorie A-inrichtingen aan de overzijde van de Donge dient te zijn vastgesteld, alvorens het bestemmingsplan "De Brand" kan worden vastgesteld.

Reactie: de bedoelde zone is inmiddels vastgesteld. Voor de noodzakelijk gebleken overschrijding van de 50 dB(A)-contour is ontheffing aangevraagd.

- gewezen wordt op de noodzaak inzicht te geven in de akoestische situatie vanwege wegverkeerslawaai (e.e.a. conform artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Reactie: aangetoond is dat de verkeersintensiteit op de Rivierkade in de toekomst niet boven de 2450 motorvoertuigen zal uitkomen, zodat hier geen zonering uit hoofde van de Wgh aan de orde is (zie bijlage "Onderzoek naar de toekomstige verkeersintensiteit op de route Gasthuisstraat-Rivierkade").

In het aan het bestemmingsplan toegevoegde akoestisch rapport is nader berekend, dat de voorkeursgrenswaarden t.g.v. de Bergsedijk en de Provincialeweg zich buiten het plangebied bevinden.

- men vraagt inzicht in de categorie van een Staat van Inrichtingen waartoe de direct ten zuiden van het plangebied gelegen tankfabriek behoort.

Reactie: verwezen wordt naar de reactie op het PPC-advies (blz. 30, 2e alinea) en de plantoelichting (blz. 9, 2e alinea). Vooralsnog is de conclusie dat tenminste 30 meter afstand tussen woningen en bedrijf moet worden aangehouden.

7. Gemeente Raamsdonk (brief d.d. 27 maart 1984).

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

8. Waterschap De Ham (brief d.d. 23 maart 1984).
Het plan ligt buiten de begrenzing van dit waterschap.
9. N.V. Nederlandse Gasunie (brief d.d. 15 maart 1984).
Er zijn geen belangen van deze maatschappij bij het plan betrokken.
10. Rijkswaterstaat (brief d.d. 9 maart 1984).
Men heeft geen opmerkingen bij het plan. Wel wijst men erop dat voor het uitvoeren van werken in het gebied van de rivier de Donge de benodigde vergunningen bij hun dienst moeten worden aangevraagd.
11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief d.d. 5 maart 1984).
Het plan geeft de Rijksdienst geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
12. Het Rijksconsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Brabant (brief d.d. 24 maart 1984).
De Rijksconsulent heeft geen opmerkingen.

7. Inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan de Brand werd aan de orde gesteld op een informatieve bijeenkomst ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op 6 maart 1989.

De avond vormde tevens de hoorzitting inzake de vaststelling van en hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder ten behoeve van geluidsbelasting door industrielawaai op gevels van binnen het ontwerpplan te realiseren woningen.

Het plan was reeds een week tevoren voor eenieder ter inzage gelegd.

Na een uitvoerige inleiding kwamen in de discussie de volgende punten naar voren:

Vraag: is de grond verontreinigd?

Reactie: TNO heeft terzake ruim tien jaren geleden een onderzoek ingesteld. Toen is gebleken dat er bepaalde stoffen in de grond aanwezig waren, met name zout. Te kennen is echter gegeven dat bij een goede doorwatering binnen enkele jaren die stoffen verdwenen zouden zijn. Thans is aan te nemen dat de grond dan ook niet meer verontreinigd is. Desalniettemin zal, alvorens tot woning mag worden overgegaan, een grondonderzoek dienen plaats te vinden.

Vraag: is "De Brand" inderdaad de laatste bouwlocatie voor de gemeente?

Reactie: Dit zal zeker voor de komende jaren het geval zijn. Wel worden pogingen in het werk gesteld om te zijner tijd nog te komen tot woningbouw op het huidige bedrijfsterrein van de Verenigde Bedrijven Tankfabriek Kooiman N.V., terwijl ook nog zal worden bezien in hoeverre in de toekomst op beperkte schaal nog woningbouw kan gaan plaatsvinden aan de overzijde van de Provincialeweg (N.S.-terrein). Het is de bedoeling om in 1991 of 1992 met de bouw aan te vangen.

Vraag: worden ook schriftelijke suggesties binnen het ontwerp-plan meegenomen?

Reactie: Het thans voorliggende ontwerp is de visie van het college. Voor zover gedane suggesties thans niet zijn meegenomen in het ontwerp en ook niet zullen

worden meegenomen in het ontwerp dat straks formeel ter visie zal worden gelegd, kunnen tijdens de formele tervisielegging alsnog bezwaren worden ingebracht.

Voorts wordt vanuit de zaal opgemerkt dat in verband met de verkeerstoename het waarschijnlijk gewenst is vanaf de brug over de rivier de Donge direct een verbinding tot stand te brengen met de rivierkade over de huidige bedrijfsterreinen van de Verenigde Bedrijven Tankfabriek Kooiman N.V. Hierdoor kan de verkeersdruk op de Gasthuisstraat worden verkleind.

Reactie: Ten gevolge van de nieuwe uitvalsweg over de ter hoogte van de Koestraat geprojecteerde dam zullen de verkeerstromen zich wijzigen ten gunste van de Gasthuisstraat. De noodzaak van de voorgestelde verbinding wordt daarom niet aanwezig geacht. Bovendien hangt e.e.a. sterk samen met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen m.b.t. het terrein. Daarnaast is het de vraag of de gesuggereerde oplossing verkeerstechnisch mogelijk is.

Vraag: hoe groot worden de bouwkavels voor vrije sectorbouw binnen het plangebied?

Reactie: Deze vraag is nog niet concreet te beantwoorden. De flexibiliteit van het bestemmingsplan laat ruimte voor een nadere uitwerking.