RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	1 juni 2023	**PROJECT**	20230067 Locatiestudie woningbouw Geertruidenberg
KENMERK	20230067/72913/LdJ; SLie	**OPDRACHTGEVER**	Gemeente Geertruidenberg

QUICKSCAN LOCATIESTUDIE WONINGBOUW GEERTRUIDENBERG, DEEL I

1. INLEIDING

In de gemeente Geertruidenberg wordt op allerlei manieren gewerkt aan het creëren van woonruimte voor het oplossen van het brede huisvestingsvraagstuk. De huidige harde en zachte plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Daarnaast heeft ook de gemeente Geertruidenberg te maken met constante verhogingen van taakstellingen voor verschillende doelgroepen. Het is dan ook belangrijk dat er binnen de gemeente goed gekeken wordt naar de mogelijkheden voor extra woningbouw. In dat kader is een ambtelijke verkenning gedaan naar potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente. Hieruit is een lijst naar voren gekomen met 7 locaties die door de gemeente als potentieel geschikt worden gezien. In deze (eerste) quickscan wordt nagegaan of vanuit overheidsbeleid en sectorale aspecten vervolgonderzoek en eventuele vervolgstappen noodzakelijk zijn. Ten aanzien van de milieuaspecten worden in deze quickscan de aspecten bedrijven en milieuzonering, waterhuishouding, externe veiligheid, kabels en leidingen, cultuurhistorie en ecologie beoordeeld. Deze aspecten worden in deze quickscan besproken omdat deze van invloed zijn op de ruimtelijke programmatische mogelijkheden. De aspecten zoals luchtkwaliteit en bodem zijn daarom niet meegenomen. Wegverkeerslawaai wordt in deze quickscan nog niet specifiek getoetst. Per locatie zullen deze aspecten besproken worden waarna een (voorlopige) conclusie volgt. Op basis van die conclusie kan onderscheid worden gemaakt in 3 resultaten:

1. Ja;
2. Ja, mits….
3. Nee.

De meest locaties zullen vallen in de categorie “Ja, mits”. Op basis van deze eerste locatiestudie zijn er weinig locaties waar een harde “Ja’” of een duidelijke “Nee” uit volgt. Het aantal en de zwaarte van de “mitsen” is in veel gevallen bepalend voor de wenselijkheid c.q. uitvoerbaarheid van woningbouw op de betreffende locatie. De toetsingskaders van de relevante aspecten zullen in hoofdstuk 2 worden weergegeven, gevolgd door de quickscan per locatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de conclusie per locatie verwoord.

2. TOETSINGSKADERS

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

WATER

Beleidskader en normstelling

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets te worden uitgevoerd. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer) in het plangebied .Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma richt het waterschap die koers vooral op duurzaamheid en het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'. Per maart 2021 zijn de regels rondom afkoppeling van verhard oppervlak aangescherpt.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a) Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;

b) De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
c) De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
d) De toename van verhard oppervlak groter dan 500 m^2 tot en met 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:
i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Ten aanzien van wonen op water is door de Brabantse Delta niet direct beleid opgenomen. Waterwonen zorgt niet direct voor extra verhard oppervlak of een aanvullende waterbergingsopgave aangezien de woningen op het water drijven. Over het algemeen wordt het hemelwater bij dergelijke woning direct afgekoppeld. Belangrijke voorwaarde, die ook is meegenomen in deze studie, is dat de woningen wel moeten kunnen worden aangesloten op het vuilwaterriool.

EXTERNE VEILIGHEID

Beleid en normstelling

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter

plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

KABELS EN LEIDINGEN

Beleid en normstelling
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:
gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;

a. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
b. defensiebrandstoffen;
c. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke ‘mechanische grondroering’ bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

CULTUURHISTORIE

Beleid en normstelling
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

ECOLOGIE

Beleid en normstelling
Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. Op 1 januari 2020 is de Wet van 18 december 2019, houdende regels voor de aanpak van de stikstofproblematiek in relatie tot natuur (Spoedwet aanpak stikstof) (Staatsblad 2019, 517) in werking getreden. Op basis van deze wet is de Wnb op een aantal onderdelen gewijzigd.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en;
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

3. LOCATIES EN ANALYSE MILIEUASPECTEN, DEEL I

3.1 C-veld Gouverneurslaan

3.1.1 Plangebied

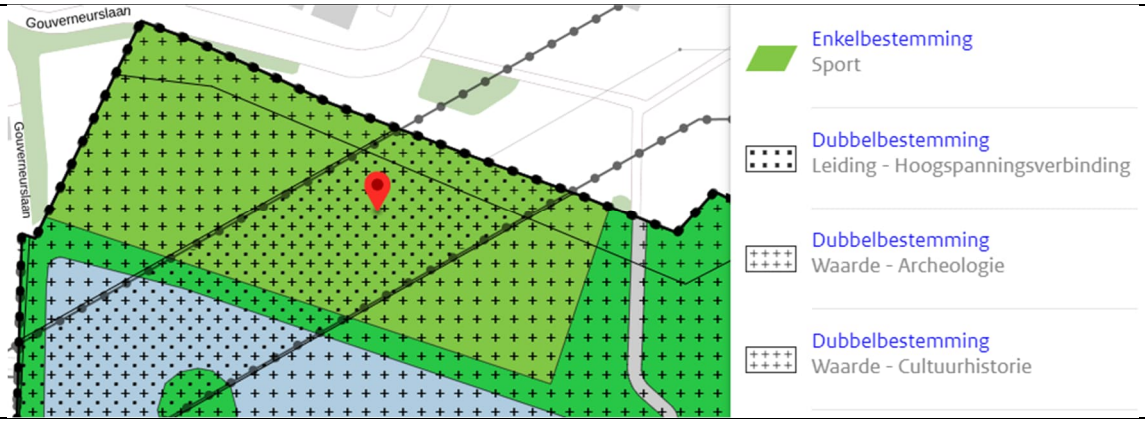


Figuur 3.1 Locatie 1 C-veld Gouverneurslaan

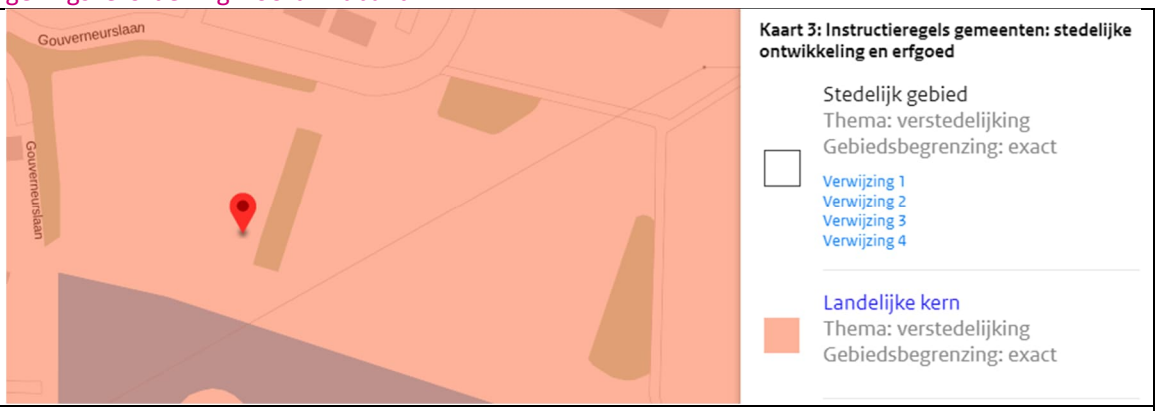
Perceel	GTD01-B-2920 GTD01-B-2901
Grootte perceel	7.000 m^2
Eigendom	Gemeente Geertruidenberg
Voordelen	Groot oppervlak, in huidig bestemmingsplan ‘groen’. Kans om aan te sluiten op het vrijkomen van de 150 kv hoogspanningskabel. Tijdelijke en makkelijk verplaatsbare huisjes in het Schootsveld passen wel bij de cultuurhistorie. Eventueel skatebaan verplaatsen richting C-veld, creëert bouwmogelijkheden op de plek van de skatebaan.
Nadelen	Ligt in beschermd stadsgezicht. Nu nog beperkt vanwege 150kv. Omvang moet beperkt blijven vanwege vesting. De Gouverneurslaan is een gebiedsontsluitingsweg. Hieraan zijn separate inritjes niet gewenst, een enkele toegang tot een hofje is denkbaar.
Doelgroepen	Starters/regulier, spoedzoekers, statushouders, vluchtelingen
	Mogelijkheid onderzoeken verplaatsen skatebaan naar C-veld; woningbouw realiseren op plek voormalige skatebaan.

3.1.2 Beleid

Bestemmingsplan

Kom Geertruidenberg 2012	
Sport	Wonen is niet toegestaan.
Hoogspanning	Maximum bouwhoogte bouwwerken 3 meter. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.
Archeologie	Archeologisch onderzoek is nodig bij: - dieper dan 30 cm en groter dan 50 m^2 - dieper dan 60 cm en groter dan 10 m^3
Cultuurhistorie	Bouwwerken moeten voldoen aan specifieke regels voor daken, gevels en dakkappellen. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Ja, landelijke kern Ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan, mits de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

3.1.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een rustige woonwijk is gelegen. De locatie is niet binnen de richtafstanden gelegen van de sportvelden en maatschappelijke bestemmingen ten zuiden van het plangebied. Met de realisatie van woningen zou het skatepark verschoven worden naar de oostkant van het perceel. Een skatepark wordt niet genoemd in de VNG-brochure. Wel is hier geluidemissie van te verwachten die bij korte afstand tot woningen tot geluidhinder kan leiden. Een akoestisch onderzoek is nodig om vast te stellen of er voor de beoogde en huidige woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Ten zuiden is een B-watergang gelegen met een beschermingszone van 5 meter. Wanneer werkzaamheden hierin plaatsvinden, is een watervergunning noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Het plangebied is niet in de PR-contouren of invloedsgebied van een risicovolle bron gelegen. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Door de locatie loopt een hoogspanningskabel, hier wordt in de paragraaf kabels en leidingen nader op ingegaan.

Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt de bovengrondse hoogspanningslijn met een spanning van 150 kV. De indicatieve zone bedraagt 65 meter aan beide zijdes van de lijn. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Er kan een kleinere afstand aangehouden worden dan de indicatieve zone. In overleg met de netbeheerder moet dan een berekening worden uitgevoerd naar de omvang van de specifieke zone. Bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Voorkomen moet worden dat nieuwe gevoelige functies binnen de magneetveldzones zijn gelegen. De voor- en nadelen en de specifieke lokale omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er besloten wordt om dergelijke functies toch binnen de zone toe te staan. Gemeenten, provincies en het rijk moeten hierbij hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het maken van keuzen. Binnen de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ zijn gebouwen niet toegestaan.

Er bestaan plannen om de 150 kV leiding in 2025 ondergronds te brengen. Zodra dat is gebeurt ontstaan er ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie. Overigens zal alsnog een afstand, waarschijnlijk 10 meter aan weerszijden van de leidingen, moeten worden aangehouden.

Cultuurhistorie

In het plangebied is grotendeels sprake van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m^2. Een klein gedeelte ten noorden van het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 1.000 m^2.
De locatie maakt geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied. Over de gehele locatie is wel de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor beschermd stadsgezicht en daarmee voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg die tot uitdruk-

king komt in de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden en de openbare ruimte. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Het groen op de locatie wordt met regelmaat gecultiveerd waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk is. Bij kap van bomen zal wel een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd.

3.1.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Akoestisch onderzoek omgevingslawaai (i.v.m. de blijvende aanwezigheid van de skatebaan);
- Archeologisch onderzoek;
- Ecologisch onderzoek bij de eventuele kap van bomen.

De worden inrichtingsmogelijkheden op de locatie bepaald door de aanwezigheid van de 150 kV-hoogspanningsleiding.

Deze locatie valt dus in de categorie “Ja, mits”. Daarbij moet serieus overwogen worden om de skatebaan te verplaatsen richting het C-veld. Daarmee worden bouwmogelijkheden gecreëerd op de plaats van de skatebaan.

3.2 Centraleweg/emmaweg/monnikenweg

3.2.1 Plangebied

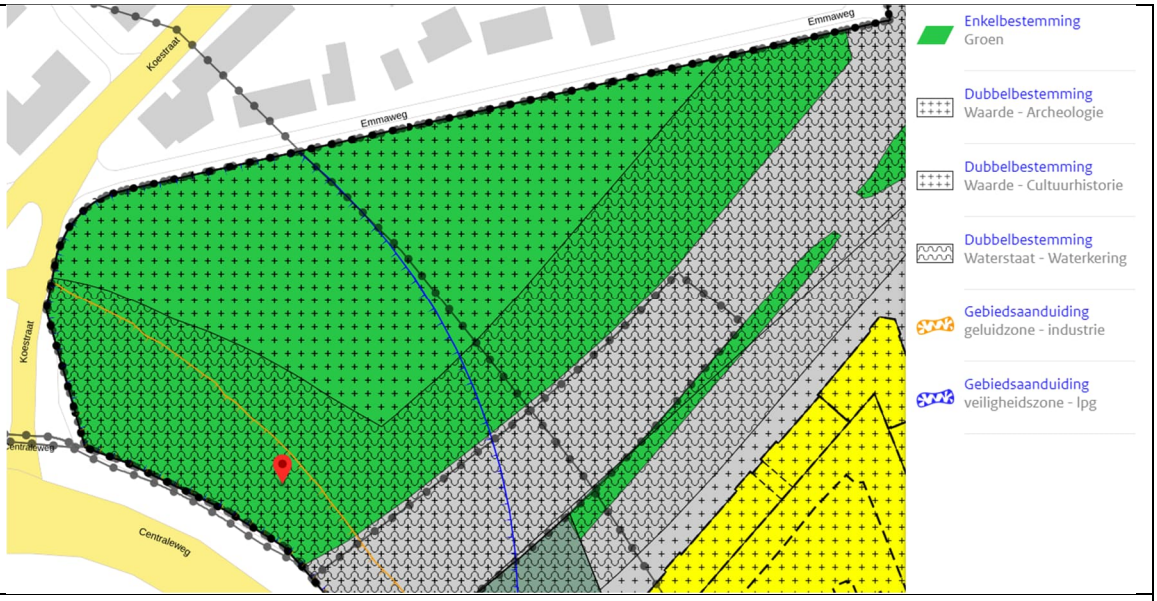


Figuur 3.2 Locatie Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg

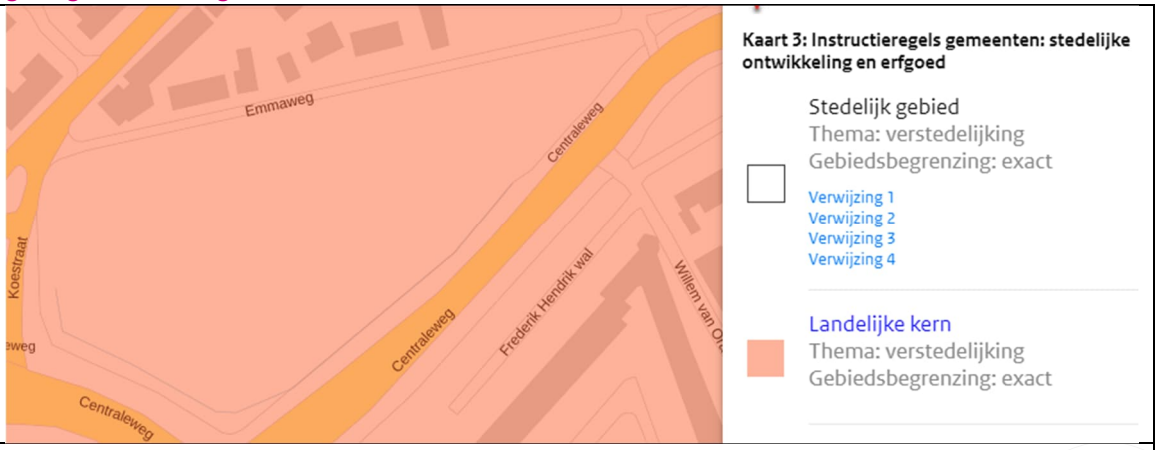
Perceel	GTD01-B-3194
Grootte perceel	8.600 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Kleinschalige ontwikkeling van modulaire bouw, tijdelijke flex mogelijkheid. Goede bereikbaarheid, nabij voorzieningen
Nadelen	Eventueel geluidsoverlast, hinder lpg zone station (zoneringen)
Doelgroepen	Eigen inwoners, starters
	LPG ligt ten zuiden van deze locatie Eventueel ook flexwoningen indien mogelijk. Of andere doelgroepen.

3.2.2 Beleid

Bestemmingsplan

dongeburgh	
Groen	Wonen is niet toegestaan.
Archeologie	Archeologisch onderzoek is nodig bij: - dieper dan 30 cm en groter dan 50 m^2 - dieper dan 60 cm en groter dan 10 m^3
Cultuurhistorie	Bouwwerken moeten voldoen aan specifieke regels voor daken, gevels en dakkappellen. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.
Waterkering	Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de waterkering. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.
Geluidzone industrie	Hierbinnen mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht.
Veiligheidszone LPG	Hierbinnen is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Ja, landelijke kern

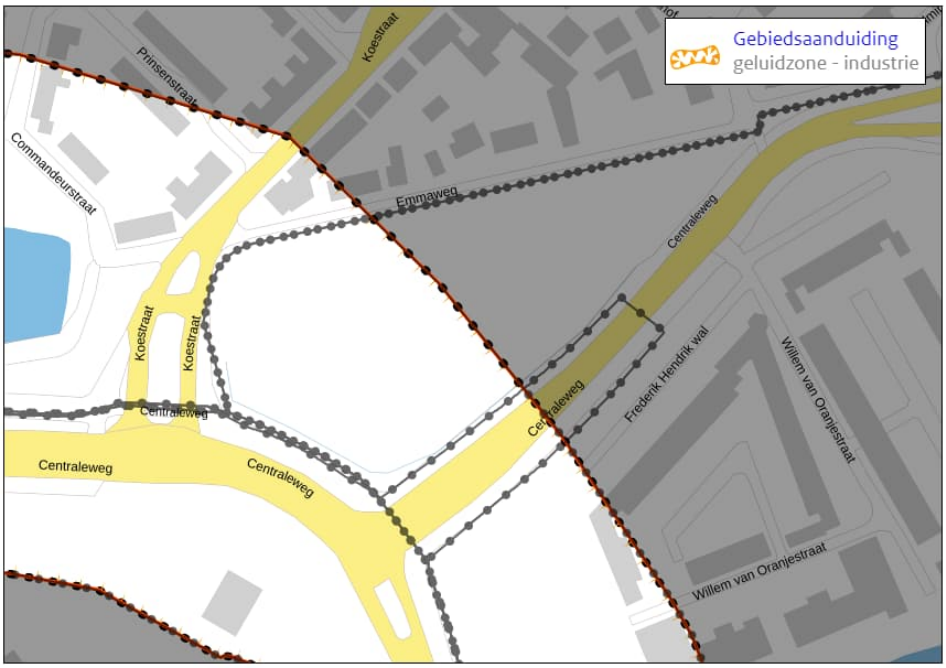
	Ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan, mits de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

3.2.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege de ligging aan de ontsluitingswegen Centraleweg, Stationsweg en de Emmaweg en de bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied, kan de locatie getypeerd worden als gemengd gebied. Ten noorden van de locatie is er sprake van een maatschappelijke bestemming aan de Leerthouwerstraat 2-4. Het betreft een sportschool. Volgens de VNG-brochure valt dit in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Maatgevend hierin is het aspect geluid. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 0 meter.

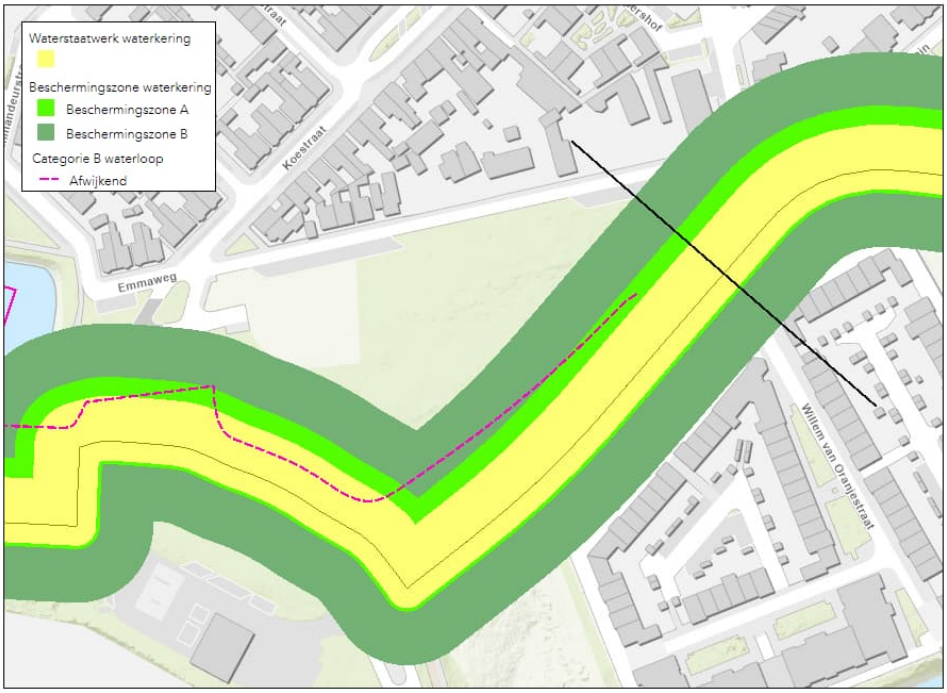
Ten zuiden van het plangebied, aan de Centraleweg 6, is betoncentrale Oudenallen gelegen. Dit bedrijf valt in milieucategorie 5.2 en heeft een richtafstand van 500 meter in een gemengd gebied. Het gehele plangebied is hierbinnen gelegen. Tevens is een groot gedeelte van het plangebied in de geluidzone gelegen, zie onderstaande figuur. Buiten de geluidzone mag de waarde van de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein niet hoger dan 50 dB(A) gaan. Binnen de zone zijn er beperkingen voor het bestemmen van geluidgevoelige objecten. Voor woningen in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Door een 'hogere waarde procedure' kan een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan op woningen. Deze verhoging is mogelijk tot een maximale ontheffingswaarde. Deze maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de situatie (zoals nieuwe of bestaande woningen).



Figuur 3.3 Geluidzone

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een primaire waterkering gelegen. Voor veel werkzaamheden binnen beschermingszone A en voor een aantal werkzaamheden in beschermingszone B van de primaire waterkering is een watervergunning noodzakelijk. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².



Figuur 3.4 Uitsnede legger Brabantse Delta

Externe veiligheid

Het plangebied is deels gelegen in de PR-contouren van het LPG-tankstation aan de Centraleweg 2 gelegen. In de PR-contouren zijn woningen niet mogelijk. Daarnaast zijn conform de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' in beginsel geen kwetsbare objecten binnen 60 meter toegestaan. Vanwege de ligging in het invloedsgebied is een berekening en uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Mogelijk volgt hieruit dat (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk zijn. Conform het vigerende bestemmingsplan is de locatie in de veiligheidszone gelegen van het lpg-tankstation waarin geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Woningen vallen onder kwetsbare objecten en zijn derhalve niet toegestaan. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied is er sprake van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m^2. Over de gehele locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor beschermd stadsgezicht en daarmee voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg die tot uitdrukking komt in de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden en de openbare ruimte.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Het groen op de locatie wordt met regelmaat gecultiveerd waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk is. Er zijn geen bomen op de locatie aanwezig.

3.2.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Bedrijven en milieuzonering waarbij de aanwezigheid van de betoncentrale zeer bepalend kan zijn voor de geschiktheid van deze locatie voor woningbouw;
- Het doorlopen van een procedure hogere waarden zal nodig zijn;
- Berekening en uitgebreide verantwoording groepsrisico voor het deel van het gebied dat niet is gelegen binnen de PR-contouren van het LPG-tankstation (maar wel binnen de veiligheidszone). Hierbij moet de vraag gesteld worden of en hoelang hier nog LPG verkocht zal worden;
- Archeologisch onderzoek.

Deze locatie valt dus in de categorie “Ja, mits”.

3.3 Sportveld tegenover De Oude Melkhaven

3.3.1 Plangebied



Figuur 3.5 Locatie sportveld tegenover De Oude Melkhaven

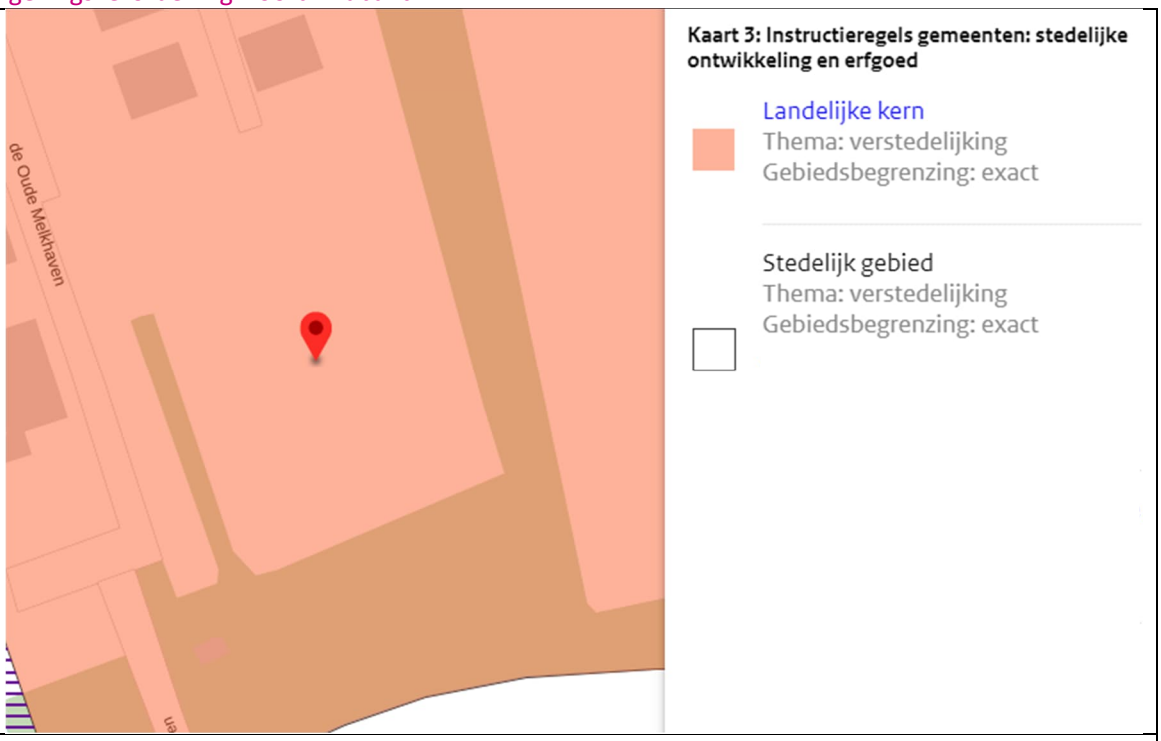
Perceel	RDK02-G-3627
Grootte perceel	2.200 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Voldoende ruimte, voldoende parkeergelegenheid, minder gevoelig dan het perceel er tegenover
Nadelen	Het perceel was eerder in beeld als locatie voor de nieuwe gymzaal in Raamsdonk.
Doelgroepen	Onbekend (aantal onbekend)

3.3.2 Beleid

Bestemmingsplan

Kern Raamdonk	
Groendoeleinden	Wonen is niet toegestaan.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Ja, landelijke kern Ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan, mits de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

3.3.3 Omgevingsverordening

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een rustige woonwijk is gelegen. Ten oosten van het plangebied grenst een sportbestemming. Het gaat hierbij om sportvelden uit milieucategorie 3.1. In een rustige woonwijk heeft de bestemming een richtafstand van 50 meter. Tevens moet ook onderzoek plaatsvinden naar lichthinder vanuit de sportvelden. Ten zuiden is een nutsvoorziening gelegen met een richtafstand van 10 meter.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische gronden op circa 27 meter. Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende verwaaiing van spuitvloeistof bij het spuiten van agrarische gronden wordt een afstand van 50 meter gehanteerd tot het bouwvlak van een woning. Wanneer het wenselijk is woningen binnen een afstand van 50 meter van agrarische gronden te realiseren dient een beschouwing plaats te vinden van de mogelijke gezondheidseffecten door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiervoor is locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Ten oosten is een B-watergang, ten zuiden grenst de locatie aan een A-watergang. De beschermingszone van de watergangen betreft 5 meter. Wanneer werkzaamheden hierin plaatsvinden, is een watervergunning noodzakelijk. Het plangebied is niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in de PR-contour of invloedsgebied van een risicovolle bron. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied is er ten oosten sprake van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 50.000 m^2. De rest van het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m^2. De locatie maakt geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Bij bouwwerkzaamheden zal een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd.

3.3.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Lichthinder sportvelden;
- Afstand van 50 meter aanhouden tot agrarische gronden;

Deze locatie valt dus in de categorie "Ja, mits".

3.4 Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

3.4.1 Plangebied

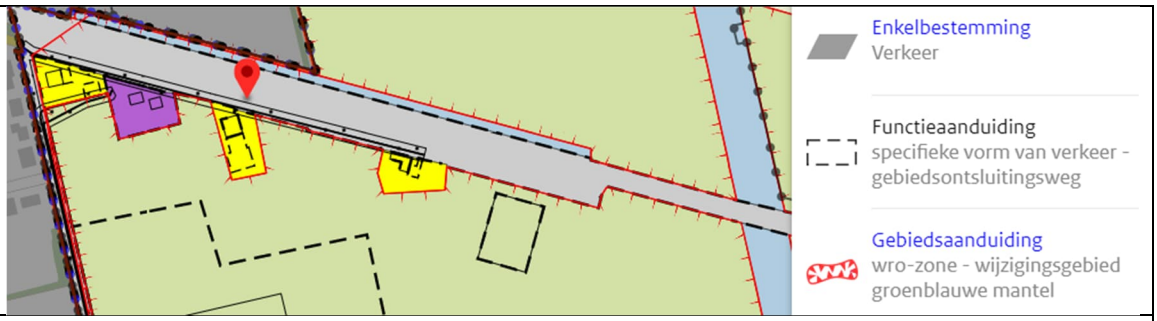


Figuur 3.6 Locatie tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

Perceel	RDK02-I-272
Grootte perceel	5.520 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Afgebakend terrein
Nadelen	Geen oog voor lintstructuur, open landschap, buiten stedelijke contour
Doelgroepen	Flexbouw, starters/spoedzoekers

3.4.2 Beleid

Bestemmingsplan

Buitengebied Geertruideberg	
Verkeer	Wonen is niet toegestaan.
Wro-zone wijzigingsgebied groenblauwe mantel	Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt voor deze zone is dat het beleid gericht is op het volgende: De groenblauwe mantel is van belang voor de bescherming maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit zowel ten behoeve van de aanliggende kerngebieden groenblauw als in het mantel gebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem- watersysteem (zoals de

	aanwezigheid van kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Het beleid is er ook op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Nieuwe ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij dit ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Nee
Verstedelijking afweegbaar	Nee
Landelijk gebied	Ja, alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

3.4.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie en de ligging kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een rustige woonwijk is gelegen. Ten zuiden bevindt zich op korte afstand een nutsbedrijf. Het gaat om een gasstation uit milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor geluid en gevaar in een rustige woonwijk. Aan de Parallelweg 6 is een grondgebonden veehouderij gelegen met schapen. Volgens de VNG-brochure valt dit in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Aan de Lageweg 1 is de functie bomenteelt gelegen. Tevens grenzen ten noorden en zuiden van het plangebied agrarische gronden. Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende verwaaiing van spuitvloeistof bij het spuiten van agrarische gronden wordt een afstand van 50 meter gehanteerd tot het bouwvlak van een woning. Wanneer het wenselijk is

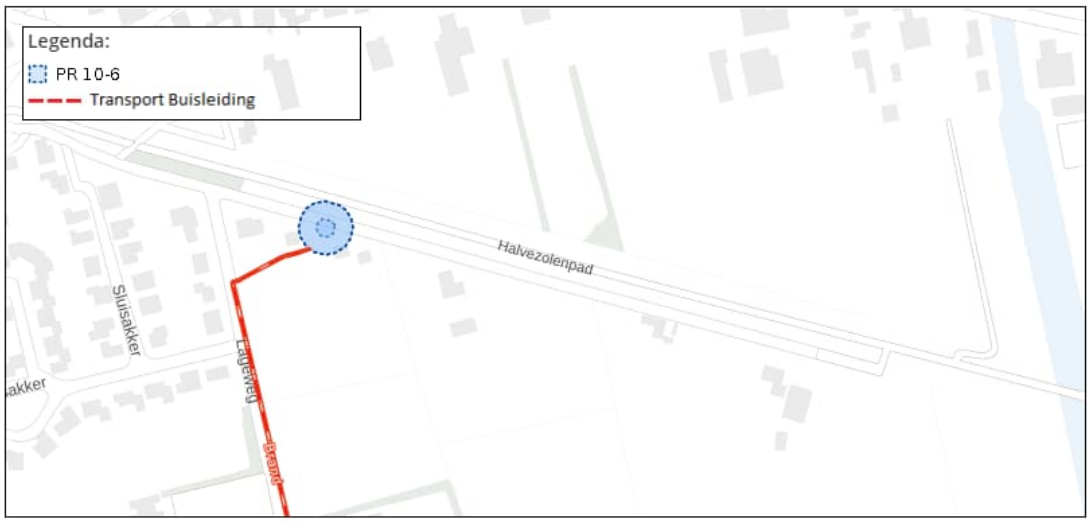
woningen binnen een afstand van 50 meter van agrarische gronden te realiseren dient een beschouwing plaats te vinden van de mogelijke gezondheidseffecten door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiervoor kan locatiespecifiek onderzoek noodzakelijk zijn.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Het plangebied is niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering of watergang. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Het plangebied is deels in de PR-contour van een gasontvangststation gelegen, zie figuur 10. In de PR-contouren zijn geen woningen mogelijk. Naar het gasontvangststation loop de buisleiding Z-521-06 in beheer van de Gasunie. Het gaat een aardgasleiding met een grootte van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Wanneer binnen dit gedeelte woningen worden gerealiseerd, dient een berekening en verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Mogelijk volgt uit het onderzoek dat een uitgebreide verantwoording nodig is, (bouwkundige) maatregelen kunnen hier het gevolg van zijn. Ten noorden van het plangebied is de A59 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied is 880 meter. De kortste afstand tot de locatie is circa 740 meter. Hierdoor bevindt het plangebied (deels) in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Figuur 3.7 Uitsnede risicokaart

Kabels en leidingen

Ten zuiden grenst een rioolleiding, deze is echter niet in het plangebied gelegen. Er zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m^2. Daarnaast maakt de locatie geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. De locatie wordt regelmatig gecultiveerd. De aanwezigheid van beschermde soorten is dan ook niet aannemelijk. Een quickscan flora en fauna zal in dit geval dan ook niet noodzakelijk zijn.

3.4.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Afstand van 50 meter aanhouden tot agrarische gronden;
- Rekening houden met PR-contour gasontvangststation;
- Indien binnen 70 meter van de gasleiding wordt gebouwd moet een berekening van het groepsrisico worden gemaakt;
- Quickscan flora en fauna.

Deze locatie valt dus in de categorie “Ja, mits”.

3.5 Landonk

3.5.1 Plangebied



Figuur 3.8 Locatie Landonk

Perceel	RDK02-K-4368 RDK02-K-5445 RDK02-K-760 RDK02-H-7852 RDK02-H-57 RDK02-H-56 RDK02-K-629
Grootte perceel	20.000 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Veel ruimte beschikbaar. Parkeren kan worden gerealiseerd op eigen terrein. Locatie kan mogelijk worden ingezet voor een grootschaligere ontwikkeling; dus voorkeur voor permanente oplossing. Locatie is een natuurlijke afronding van de kern Raamsdonksveer. Geen last van parkeerdruk. Logische binnenstedelijke ontwikkeling. Aansluiten op verplaatsing Van der Pluijm
Nadelen	Aantasting van (de openheid van) het landschap. Gebied is laag en nat, ondergrond moet worden onderzocht. De Landonk is een gebiedsontsluitingsweg. Hieraan geen separate inritjes, er zou dan 1 toegang tot een hofje moeten komen.
Doelgroepen	Spoedzoekers, statushouders, starters, regulier, wonen met zorg. Alle doelgroepen, behalve AZC

3.5.2 Beleid

Bestemmingsplan

Buitengebied Geertruidenberg	
Agrarisch – 1	Wonen is niet toegestaan. Omdat er geen aanduiding ‘bouwvlak’ is, zijn bedrijfswoningen ook niet toegestaan.
Waterkering	Er zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van de waterkering. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.
Wro-zone aanleg-vergunning land-schap en recreatie	Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt voor deze zone is dat het beleid is gericht op bescherming en versterking van landschapswaarden in de vorm van de af-wisseling van (kleinschalige) openheid en beplantingselementen alsmede het kleinschalig reliëf. De agrarische productiefunctie dient daarbij behouden te blijven. Daarnaast visueel versterken van historisch patroon, o.a. bestaande uit kreken en oude dijken. Ontwikkeling van recreatief medege-bruik wordt nagestreefd.
Groen	Wonen is niet toegestaan.
Bedrijf – Nutsbedrijf	Hier staat een bergbezinkbassin. Wonen is niet toegestaan.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Nee
Verstedelijking afweegbaar	Ja, nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling is toegestaan als: a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

	b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort; c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken; d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

3.5.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie en de ligging aan de ontsluitingswegen Kasteellaan en Eendrachtsweg kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een gemengd gebied is gelegen. Ten westen is een maatschappelijke bestemming gelegen. In een gemengd gebied heeft dit een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied is circa 27 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Aan de Kartuizerstraat 75 is een bedrijfsbestemming gelegen waar een benzineservicestation is toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 3. De bijbehorende richtafstand is 50 meter in een gemengd gebied. Ten oosten bevindt zich een sportbestemming uit milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. Hier wordt niet aan voldaan. Nader onderzoek naar geluid en licht is noodzakelijk. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Aangeraden wordt om minimaal 50 meter aan te houden tot het bouwvlak.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Ten noorden is een B-watergang gelegen, daarnaast loopt een A-watergang door het plangebied. De beschermingszone van de watergangen betreft 5 meter. Wanneer werkzaamheden hierin plaatsvinden, is een watervergunning noodzakelijk. Het plangebied is conform de legger van waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering. In het vigerende bestemmingsplan is echter de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Met het waterschap dient afgestemd te worden of er sprake is van een waterkering ten zuiden van het plangebied. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Ten zuiden van het plangebied is de A59 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied is 880 meter. De kortste afstand tot de locatie is circa 440 meter. Hierdoor bevindt het plangebied (deels) in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied is er sprake van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m^2. De locatie maakt geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. De locatie wordt regelmatig gecultiveerd. De aanwezigheid van beschermde soorten is dan ook niet aannemelijk. Indien bomen worden gekapt en/of sloten worden gedempt ten behoeve van de ontwikkeling, dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

3.5.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Nader onderzoek naar geluid en licht is noodzakelijk i.v.m. de omliggende bedrijvigheid;
- Afstand van 50 meter aanhouden tot agrarische gronden;
- Beknopte verantwoording groepsrisico;
- Archeologisch onderzoek;
- Quickscan flora en fauna.

Deze locatie valt dus in de categorie “Ja, mits”.

3.6 Oude Oosterhoutseweg

3.6.1 Plangebied



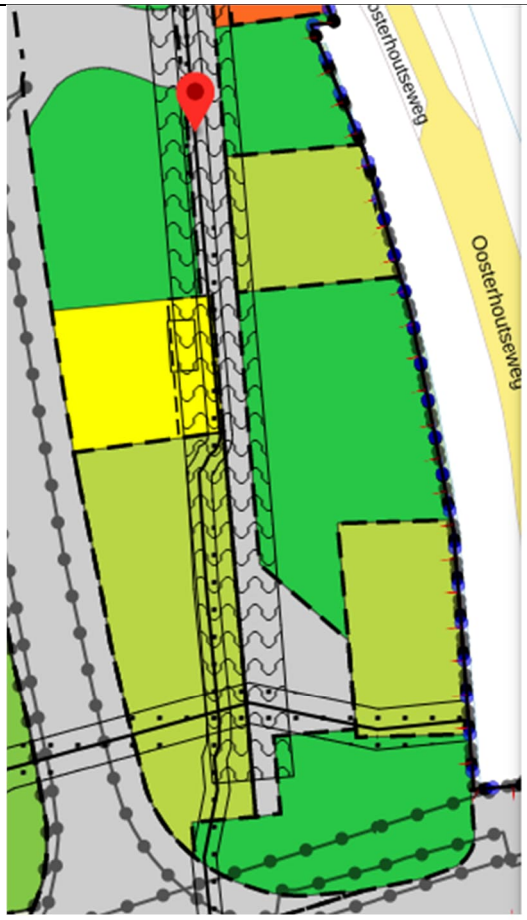
Figuur 3.9 Locatie Oude Oosterhoutseweg

Perceel	RDK02-H-7256 RDK02-K-5369 RDK02-K-5370 RDK02-K-3399 RDK02-K-3398 RDK02-K-1637 RDK02-K-641 RDK02-K-774 RDK02-K-1636
Grootte perceel	4.000 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Kan bij de herstructurering van Hooipolder worden meegenomen (2024). Er kunnen kleine perceeltjes worden uitgeven. In een soort pachtconstructie, waarbij de grond eigendom blijft van de gemeente. Vanuit historisch oogpunt is het voorstelbaar, kleine woningen aan de Oude Oosterhoutseweg.
Nadelen	Afstand tot de snelweg is 75 m. Voorzieningen nodig (zoals een scherm) om het geluidsniveau acceptabel te maken. Volkstuintjes ten westen van de Oude Oosterhoutseweg zijn onlangs opnieuw uitgegeven Gronden ten oosten van de Oude Oosterhoutseweg zijn nu in gebruik als gemeentelijk (grond)depot.
Doelgroepen	Spoedzoekers, statushouders, dalers (6-7 woningen)

3.6.2 Beleid

Bestemmingsplan

Buitengebied Geertruidenberg



Enkelbestemming
Verkeer

Dubbelbestemming
Leiding - Water

Dubbelbestemming
Waterstaat - Waterkering

Functieaanduiding
specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg

Figuur
hartlijn leiding - water

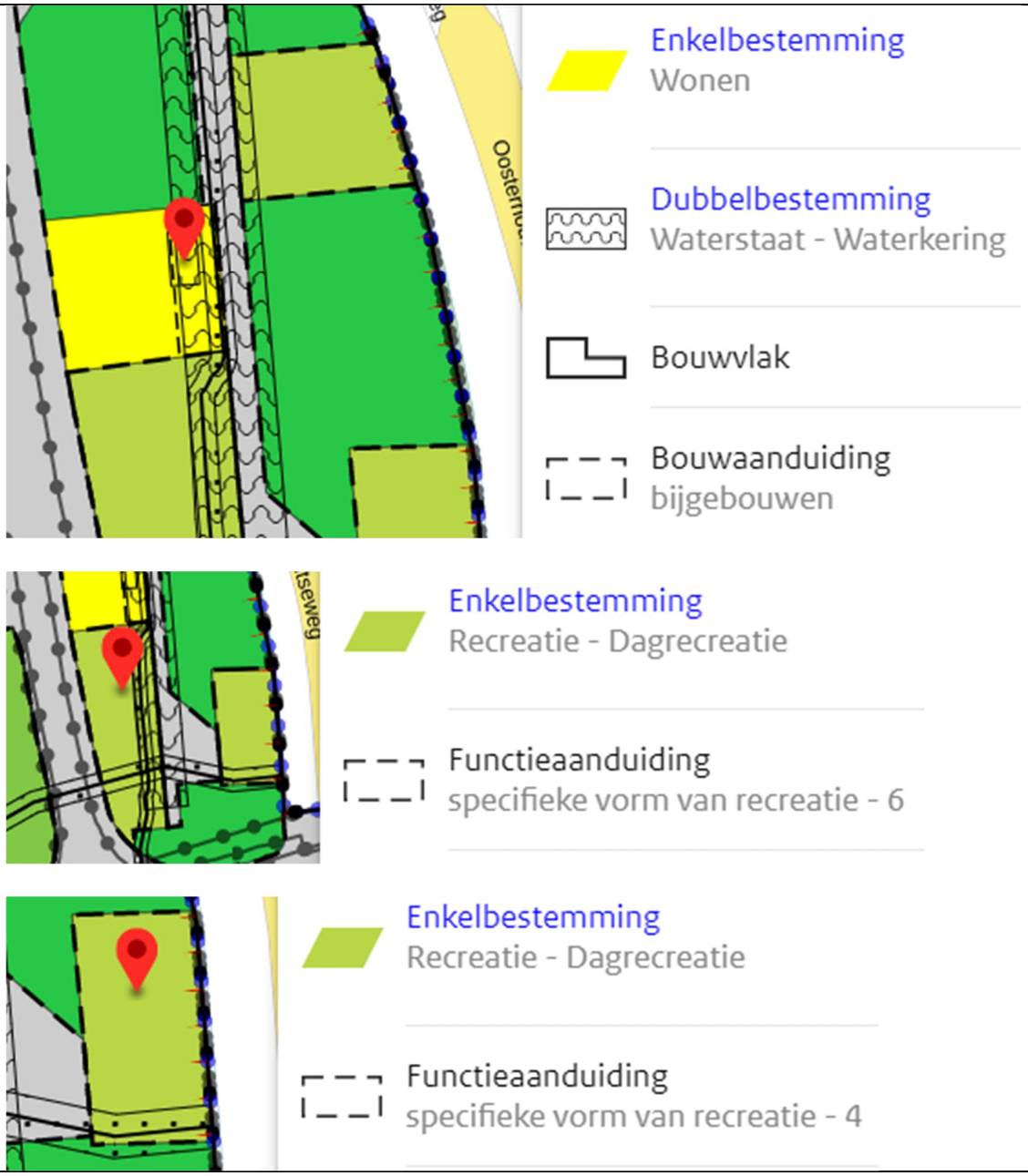
Gebiedsaanduiding
wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied

Enkelbestemming
Groen



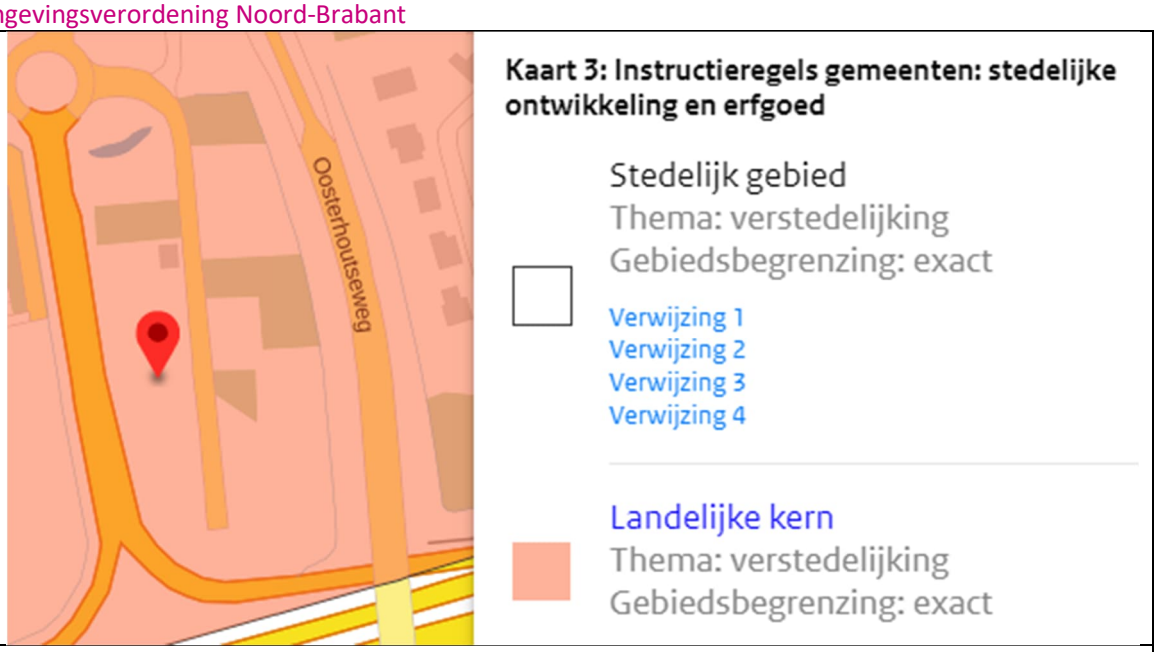
Enkelbestemming
Recreatie - Dagrecreatie

Functieaanduiding
specifieke vorm van recreatie - 3

	
Dagrecreatie	Op deze gronden met deze specifieke vormen van recreatie zijn volkstuinen gevestigd. Wonen is niet toegestaan.
Groen	Wonen is niet toegestaan.
Wonen	Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
Verkeer	Wonen is niet toegestaan.
Waterleiding	Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de waterleiding. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.
Waterkering	Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de waterleiding. Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.

Wro-zone – wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied	Hierbinnen is herbouw bestaande (bedrijfs)woning toegestaan.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Ja, landelijke kern Ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan, mits de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

3.6.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie en de ligging aan de ontsluitingswegen de A59 en Oosterhoutseweg kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een gemengd gebied is gelegen. Ten noorden is een horecafunctie gelegen waar een restaurant mogelijk is. Deze functie valt in milieucategorie 1 en mag in een gemengd gebied naast woningen mogelijk gemaakt worden. Ten oosten is op een afstand van circa 23 meter een sportfunctie gelegen. Een functie uit milieucategorie 3.1 heeft een richtafstand van 30 meter voor geluid in een gemengd gebied. Hier wordt niet aan voldaan. Tevens moet onderzocht worden of er sprake is van lichthinder.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Door het plangebied loopt een B-watergang met een beschermingszone van 5 meter. Ten noorden grenst een A-watergang. Wanneer werkzaamheden hierin plaatsvinden, is een watervergunning noodzakelijk. Het plangebied is conform de legger van waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering. In het vigerende bestemmingsplan is in het plangebied echter de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Met het waterschap dient afgestemd te worden of er sprake is van een waterkering ten zuiden van het plangebied. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Ten oosten van het plangebied is de A27 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied is 880 meter. De kortste afstand tot de locatie is circa 450 meter. Hierdoor bevindt het plangebied in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Ten zuiden van het plangebied is de A59 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied is 880 meter. De kortste afstand tot de locatie is circa 30 meter. Omdat de afstand kleiner is dan 200 meter, dient het groepsrisico berekend te worden. Ook moet uit de berekening blijken of een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Kabels en leidingen

Dwars door het plangebied loopt een waterleiding. Binnen de dubbelbestemming zijn woningen niet mogelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied is er sprake van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m^2. De locatie maakt geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Binnen het plangebied zijn verschillende gebouwen en is diverse beplanting aanwezig. Een quickscan Flora en fauna (en waarschijnlijk ook vervolgonderzoek) is nodig om aan te kunnen tonen dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn en of een Wet natuurbeschermingsvergunning nodig is.

3.6.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Onderzoek naar geluid en licht afkomstig van de sportfunctie is noodzakelijk;
- Berekening groepsrisico en uitgebreide verantwoording groepsrisico;
- Archeologisch onderzoek;
- Quickscan flora en fauna.

Deze locatie valt dus in de categorie “Ja, mits”.

3.7 Scholeneiland

3.7.1 Plangebied

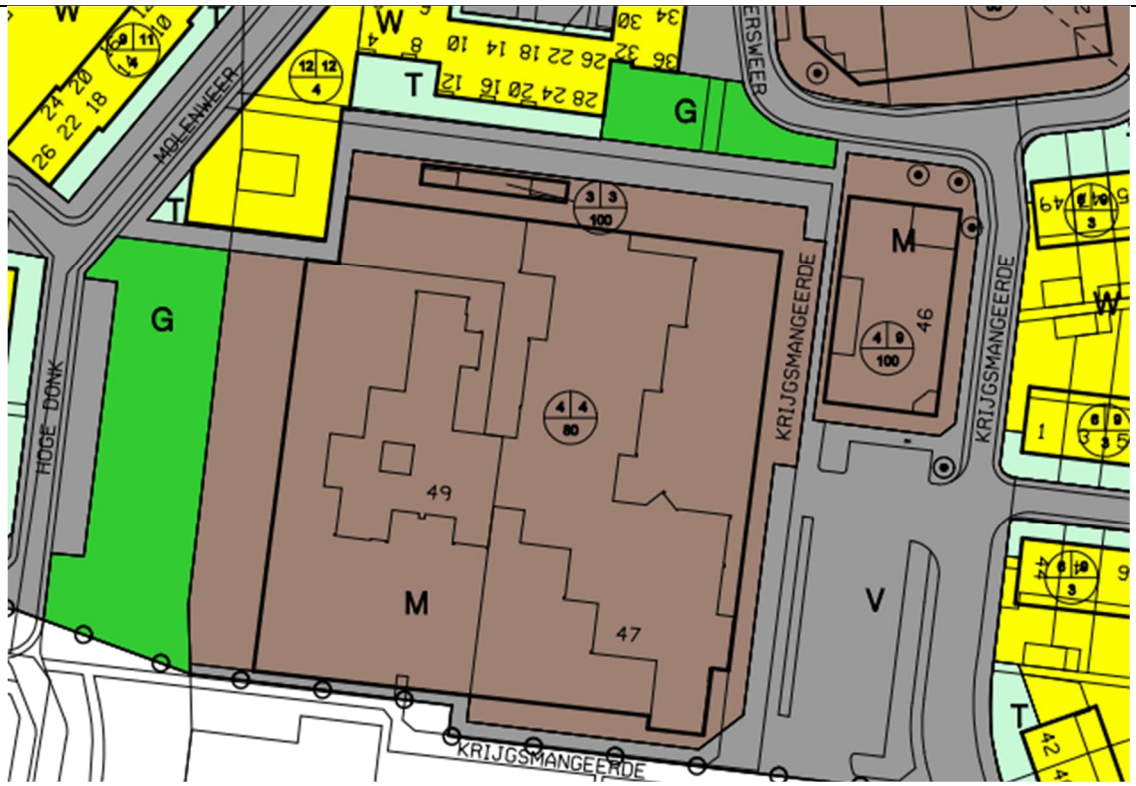


Figuur 3.10 Locatie Scholeneiland

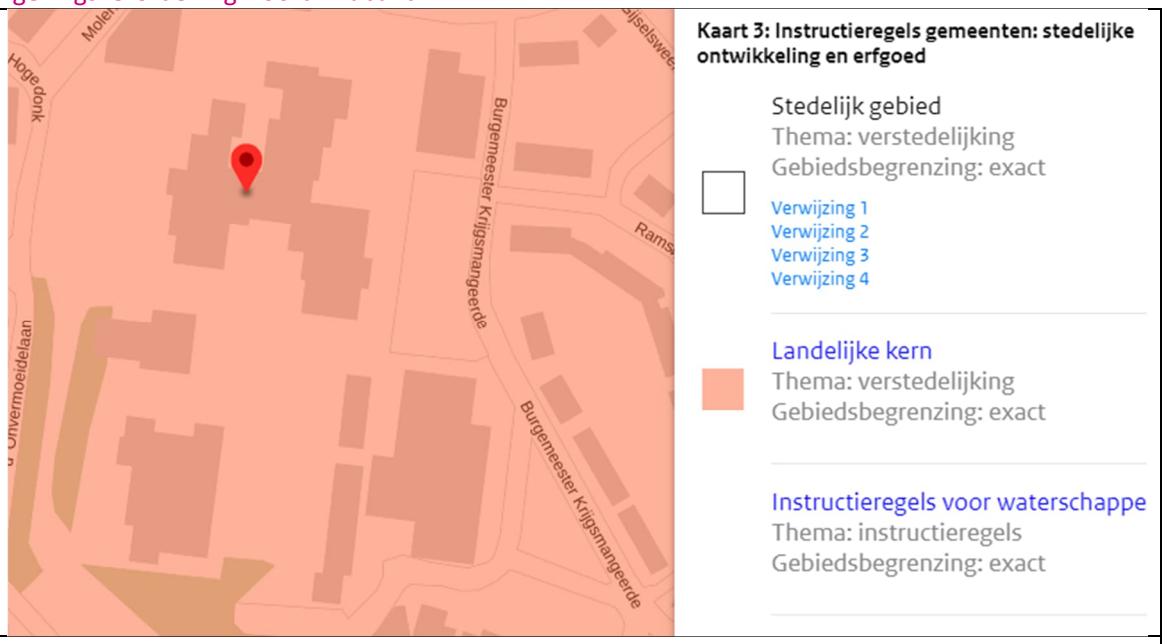
Perceel	RDK02-K-2262 RDK02-K-1746 RDK02-K-4457 RDK02-K-4456 RDK02-K-1461
Grootte perceel	Circa 13.500 m^2
Eigendom	Gemeente
Voordelen	Dichtbij voorzieningen, binnen stedelijk gebied
Nadelen	Transformatie van gebouwen nodig. Wat betreft buurthuis de Schelf: buurthuisfunctie heroverwegen/verplaatsen naar behoefte
Doelgroepen	Alle doelgroepen mogelijk, behalve AZC

3.7.2 Beleid

Bestemmingsplan

Raamsdonkveer Noord	 
Maatschappelijke doeleinden	Wonen is niet toegestaan.

Provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant

	
Stedelijk gebied	Ja, landelijke kern Ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan, mits de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

3.7.3 Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Gezien de omliggende functies van de locatie kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in een rustige woonwijk is gelegen. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van woningen en scholen op het plangebied. In een rustige woonwijk hebben scholen een richtafstand van 30 meter. Deze afstand moet aangehouden worden tot het bouwvlak van de toekomstige bouwvlakken. Tevens moet gekeken worden waar de schoolpleinen geplaatst gaan worden. Geadviseerd wordt om de schoolgebouwen zoveel mogelijk tussen de schoolpleinen en woningen te plaatsen zodat deze als een barrière voor stemgeluid kunnen fungeren.

Waterhuishouding

De locatie is in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta gelegen. Het plangebied is conform de legger van waterschap Brabantse Delta niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering of watergang. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m².

Externe veiligheid

Ten oosten van het plangebied is de A27 gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied is 880 meter. De kortste afstand tot de locatie is circa 510 meter. Hierdoor bevindt het plangebied in het invloedsgebied. Omdat de afstand groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Met de ontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het plangebied is er sprake van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Archeologisch onderzoek is nodig als de werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaatsvinden en die een oppervlakte beslaan van meer dan 1.000 m^2. De locatie maakt geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ecologie

De locatie is niet binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Bij herontwikkeling van deze locatie zal de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt. Wij adviseren om, in verband met de grote kans op vervolgonderzoek, zo snel mogelijk een quickscan flora en fauna uit te laten voeren.

3.7.4 (voorlopige) Conclusie

Realisatie van woningbouw op deze locatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen om woningbouw hier planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Daarbij zullen de volgende aspecten in ieder geval nader onderzocht moeten worden:

- Akoestisch onderzoek omgevingslawaai (i.v.m. de aan te houden afstanden tussen de (nieuwe) schoolgebouwen en de woningen);
- Beknopte verantwoording groepsrisico;
- Archeologisch onderzoek;
- Quickscan flora en fauna.

Deze locatie valt dus in de categorie "Ja, mits".

3.8 Wonen op water

3.8.1 Inleiding

Een geheel afzonderlijke vraag binnen deze studie is het zoeken naar mogelijkheden voor wonen op water. De woningnood is hoog, dus ook binnen de gemeente Geertruidenberg zal gekeken moeten worden naar alternatieve woonvormen. Wonen op het water kan zo'n alternatief zijn. Binnen de gemeente is relatief veel oppervlaktewater aanwezig hetgeen mogelijkheden biedt.

Drijvende woningen zijn een uniek woningtype, ook voor Geertruidenberg. Deze woningen kunnen niet zomaar overal gebouwd worden. Er gelden strenge eisen en veel fysieke voorwaarden met betrekking tot de waterstand, waterdiepte, stroming, beschikbare ruimte etc. Voor deze eerste studie wordt met name gekeken naar de aanwezigheid van de mogelijkheid om de woonboten aan te sluiten op de vuilwaterriolering en de mogelijkheid voor de realisatie van geschikte aanlegplekken.

Oppervlakte wateren

Binnen de gemeentegrenzen onderscheiden we in deze studie de volgende oppervlaktewateren:

- Water rondom de vesting Geertruidenberg
- Nionplas
- Plas Caron
- Donge
- Amer/Bergsche Maas
- Amercentrale
- Amertak/Wilhelminakanaal
- Zuiderafwateringskanaal
- Oude Maasje en plas Overdiepste polder

Al deze wateren zijn bestemd als 'Water' binnen de diverse geldende bestemmingsplannen. Binnen die bestemmingen is wonen (op water) niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid/visie wonen op water

De gemeente heeft zich nog niet uitgesproken over locaties waar het wenselijk zou kunnen zijn om wonen op water toe te staan.

In haar Omgevingsvisie geeft de gemeente wel aan dat de aanwezigheid van water een waarde is waar men nog meer op in wil zetten. Het zorgt als het ware voor een rode (of blauwe) draad in veel thema's die in onder de inwoners van Geertruidenberg spelen, zoals recreatie en toerisme, wonen, natuur, ruimte voor klimaat(adaptatie) en een groen(blauwe) omgeving. De Zuiderwaterlinie en daarmee het verdedigen met behulp van water is nu nog steeds terug te zien in het landschap en maakt gemeente Geertruidenberg uniek. In de Omgevingsvisie wordt met name ingegaan op de rol van het water en de (instandhouding en verbetering van de) bescherming tegen water. Nieuwe ontwikkelingen mogen dan ook geen negatieve effecten hebben op de primaire waterkeringen.

Verder wordt in het beleid met het thema water vooral ingegaan op het vergroenen van de dorpen om water langer vast te houden en opwarming (hittestress) te voorkomen. Ook de rol van water ten aanzien van (verblijfs)recreatie wordt benoemd en ondersteund en de zorg voor schoon drinkwater en de gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater) komen aan bod.

In het beleid wordt echter niets gezegd over de wenselijkheid van wonen op het water. De grote oppervlakten aan water binnen de gemeente biedt wel degelijk mogelijkheden voor nieuwe vormen van wonen en kan bijdragen aan een (gedeeltelijke) oplossing van het woningtekort.

Wij adviseren de gemeente wel om eerst een duidelijke visie te maken van de wenselijkheid van wonen op water binnen de diverse wateren binnen de gemeente. Hierna zijn enkele locaties uitgelicht.

3.8.2 Vesting



Figuur 3.8.1: Water rondom vesting

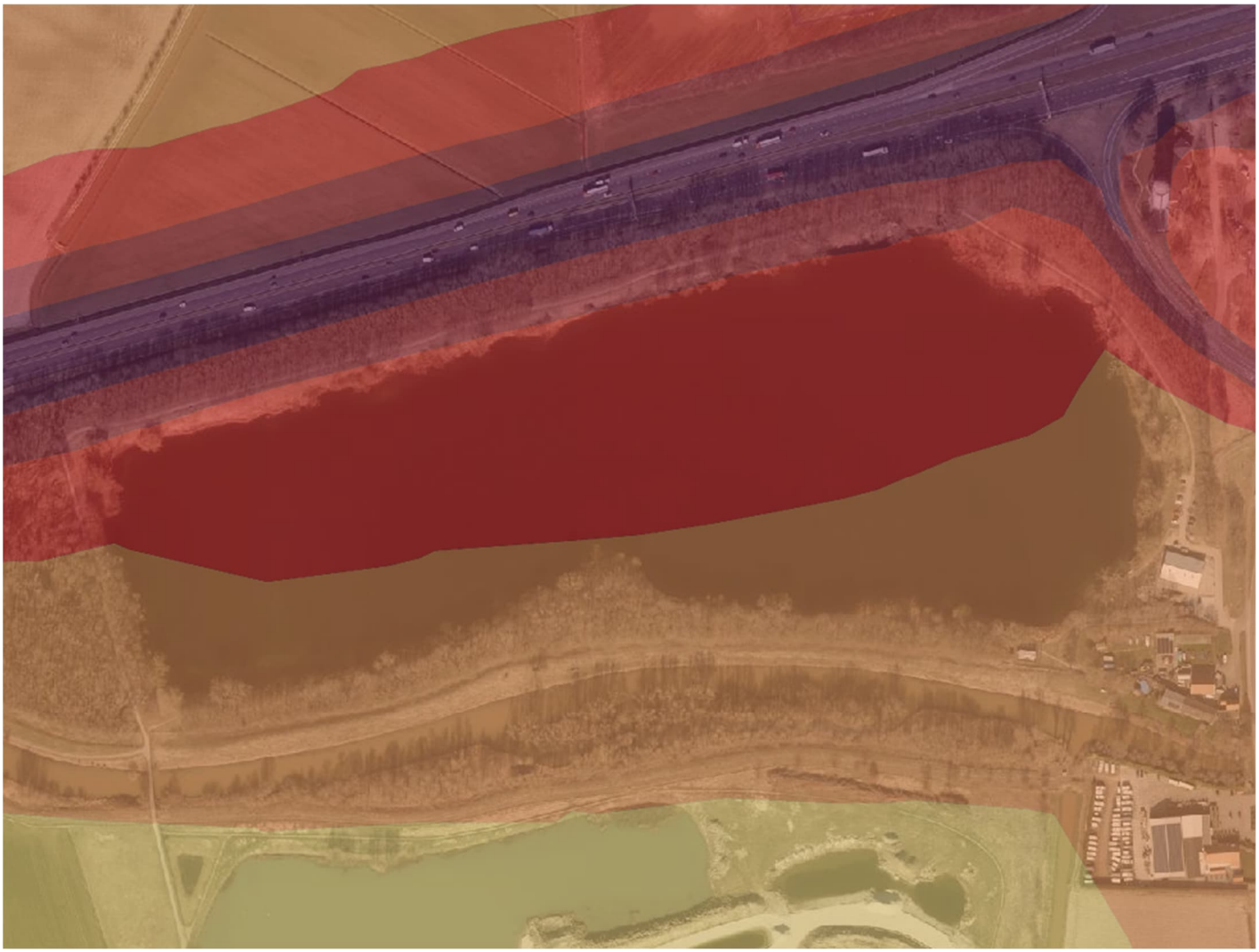
Het is niet geheel ondenkbaar om woningen op het water te realiseren in het water rondom de vesting. Ter plaatse is de noodzakelijke infrastructuur (verkeersontsluiting en riolering) aanwezig, kunnen voorzieningen worden getroffen om de woonboten aan te leggen, heeft men weinig last van golfslag en is op plekken voldoende ruimte aanwezig.

Wel zal bij eventuele realisatie van woningen op het water, rekening moeten worden gehouden met de aan te houden richtafstanden tot de sportvelden (voetbal en tennis) aan de westzijde van de vesting. Mogelijk kan na onderzoek een kleinere afstand dan 50 meter tot deze functies worden aangehouden. Vooralsnog lijken de wateren aan de noordoostzijde van de vesting het meest geschikt voor wonen op water.

De gemeente zal hier wel een duidelijke keuze moeten maken of wonen op water hier wel wenselijk is in verband met de cultuurhistorische waarde van de vesting.

3.8.3 Nionplas

Direct ten zuiden van de A59 en ten zuidwesten van de Veerse toren ligt de Nionplas. Deze voormalige zandafgraving is inmiddels een natuurgebied en het water wordt vooral gebruikt door duikers en surfers.



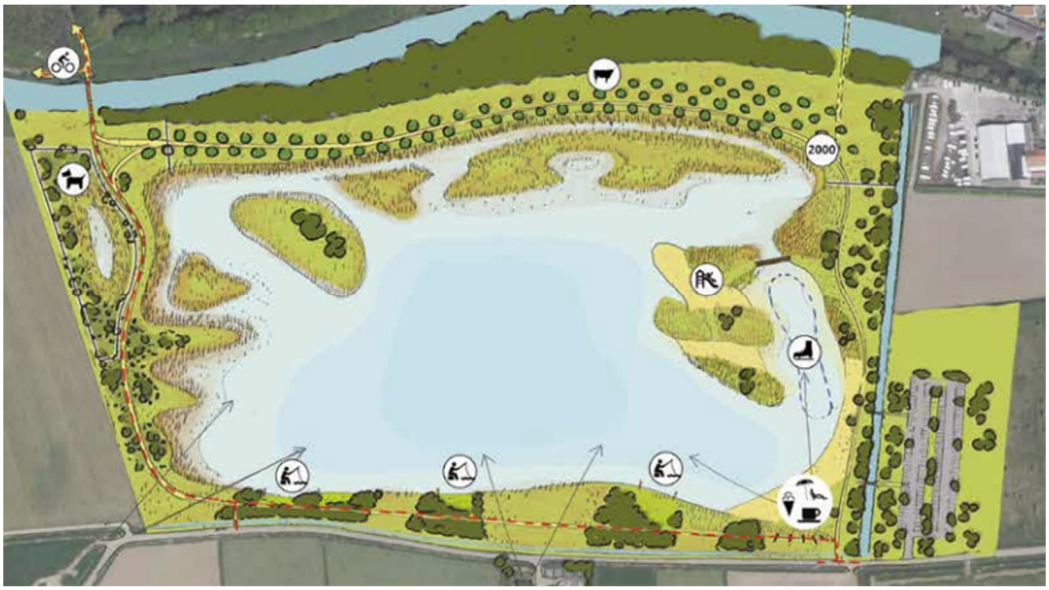
Figuur 3.8.2: Geluidsbelasting t.p.v. Nionplas door verkeer A59

Met name aan de zuidoostzijde van de Nionplas is infrastructuur aanwezig die gebruikt zou kunnen worden voor de aansluiting op de vuilwaterriolering. Aanlegplekken zijn hier ook wel te realiseren, er zijn voldoende voorbeelden in Nederland waarbij woningen op het water in vergelijkbare plassen zijn mogelijk gemaakt.

Geluid zal een bepalend aspect zijn voor de realisatie van woningen op de plas. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de A59. Het noorden van de plas is zeer geluidsbelast (zie afbeelding 3.8.2.) met een Lden van 65-69 dB. Ook aan de zuidzijde geldt nog een Lden van 60-64 dB. Zonder maatregelen is de realisatie van woningen op deze plas niet mogelijk.

Indien aan de A59 bijvoorbeeld een geluidscherm wordt geplaatst, kan de geluidbelasting naar beneden worden gebracht en ontstaan wellicht wel mogelijkheden.

3.8.4 Plas Caron



Figuur 3.8.3: Inrichtingsvisie plas Caron (bron: K3, 2018)

Ten zuiden van de A59 en de Nionplas ligt de plas Caron. Ook deze plas is ontstaan na zandwinning en wordt momenteel vooral extrensief recreatief gebruikt door vissers, wandelaars en honderbezitters. Voor deze plas zijn plannen in ontwikkeling om de plas zowel natuurijk als recreatief verder te ontwikkelen. Het is Rho niet bekend wat de status is van deze plannen. In de plannen, die dateren uit 2018, is in ieder geval geen rekening gehouden met wonen op water.

Toch zouden wij aanbevelen om nader te onderzoeken of wonen op water hier, in combinatie met de natuur- en recreatieontwikkeling, mogelijk is. Deze locatie wordt in mindere mate beïnvloed door het wegverkeerslawaai van de A59 en er zijn mogelijkheden aan de oostzijde van de plas om aan te sluiten op de vuilwaterriolering. Geschikte aanlegplekken zijn hier ook te realiseren.



Figuur 3.8.4: Voorbeelden woonboten in een plas
(bronnen: gemeente ’s-Hertogenbosch, Rosmalense plas en Gemeente Nijmegen, Oosterhoutse plas)

3.8.5 De Donge aan zuidzijde



Figuur 3.8.5: De Donge aan de zuidzijde

Aan de zuidzijde van Geertruidenberg, tussen de plassen Nion en Caron, loopt de Donge. Deze rivier meandert hier door het buitengebied en lijkt daarmee minder geschikt voor de realisatie van wonen op water. Mede ook doordat de rivier hier gemiddeld circa 20 meter breed is lijkt de Donge hier in eerste aanzet niet geschikt. Er zijn aan dit traject ook beperkte mogelijkheden voor de aansluiting op de vuilwaterriolering. Alleen aan de Oosterhoutseweg zijn hier mogelijkheden voor te realiseren. Daar zijn echter ook gemengde- en bedrijfsbestemmingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden en die de locatie hier minder geschikt zouden maken.

3.8.6 De Donge

De Donge loopt echter ook vanuit de zuidwestelijke hoek van de gemeente, als grens tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer, naar het noorden. De rivier is hier breder dan het eerder genoemde traject maar wordt ook intensiever bevaren. De rivier kan hier worden opgesplitst in een drietal trajecten:

- Zuidwest
- Centraal
- Noord

De Donge zuidwest



Figuur 3.8.6: De Donge zuidwest

De Donge aan de zuidwestzijde lijkt minder geschikt voor de realisatie van wonen op het water op basis van verschillende overwegingen:

De route wordt hier druk bevaren in verband met de bedrijvigheid aan de westoever. Die bedrijvigheid maakt het, in verband met aan te houden richtafstanden op basis van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” ook vrijwel niet mogelijk om vanaf de bedrijven voldoende afstand aan te houden tot de woningen op het water. Aan de oostoever ontbreken mogelijkheden voor de aansluiting van de woningen op de vuilwaterriolering.

Alleen ter plaatse van het op figuur 3.8.6. met rood aangegeven gebied valt mogelijk buiten de richtafstanden van de bedrijven aan de overzijde. Mogelijk is de bebouwing aan de Gasthuiswaard 1a aangesloten op het rioolstelsel en kan daar met realisatie van woningen op het water gebruik van worden gemaakt. Dit verdiend nader onderzoek. Tevens moet onderzocht worden of deze inham niet noodzakelijk is voor het manoeuvreren van de schepen op de Donge.

De Donge Centraal



Figuur 3.8.7: De Donge Centraal

De Donge centraal kenmerkt zich door verspreidt gelegen havens voor zowel pleziervaart als scheepsvaart aan zowel de westelijke over als de oostelijke oever. Wij adviseren te onderzoeken of deze havens meer geclusterd zouden kunnen worden zodat er ruimere mogelijkheden ontstaan voor de realisatie van wonen op water. Op figuur 3.8.6 zijn de op dit moment meest geschikte locaties voor de realisatie van wonen op water met rood omlijnd. Deze locaties liggen aan oevers waar aanlegplaatsen te realiseren zijn, aansluiting op het rioolstelsel mogelijk is en waar de vaarweg voldoende breed lijkt.

De Donge Noord



Figuur 3.8.8: De Donge Noord

Ook in het noorden van de Donge binnen de gemeente Geertuidenberg bevinden zich havens voor pleziervaart. Scheepsvaarthavens vormen hier echter de karakteristiek met name in verband met de aanwezige bedrijvigheid in dit deel van de gemeente. Die bedrijvigheid zorgt tevens voor belemmeringen in het kader van de realisatie van wonen op het water. Dit in verband met de aan te houden richtafstanden tot de hier gevestigde bedrijven. De Donge Noord wordt om deze reden dan ook als niet geschikt beschouwd. Alleen aan de zuidzijde, grenzend aan de vestiging zouden mogelijkheden voor wonen op waterkunnen ontstaan als plezierhavens elders worden geclusterd en hier ruimte ontstaat.

3.8.7 Amer/Bergsche Maas

De Bergsche Maas heet stroomafwaarts de Amer. Dit zijn grote rivieren waar veel scheepsvaart plaatsvindt en waar veel sprake is van golfslag als gevolg van die scheepsvaart maar ook van de wind en het getij. Gezien de drukte en bedrijvigheid op deze rivieren gecombineerd met het ontbreken van mogelijkheden voor aansluiting op het rioolstelsel, wordt wonen op water voor deze wateren niet verder onderzocht.

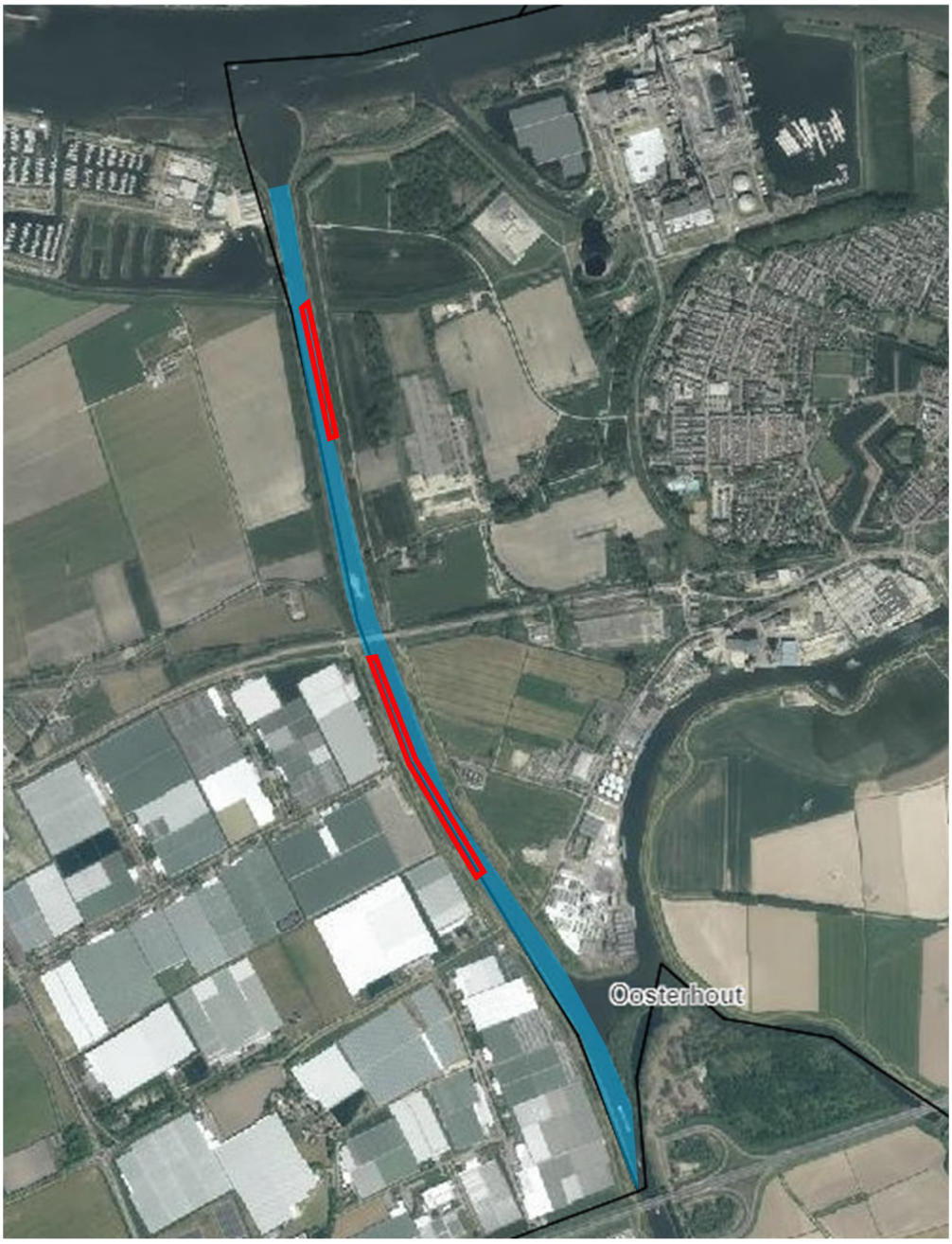
3.8.8 Amercentrale



Figuur 3.8.9: Water rondom de Amercentrale

Ten westen van de Amercentrale is de zomer van 2022 een drijvend zonneveld in gebruik genomen. De wateren direct ten oosten van de Amercentrale worden gebruikt door de schepen die de centrale bevoorraden. Gezien de bedrijfsmatige activiteiten met een hoge milieucategorie, is wonen op water hier niet mogelijk.

3.8.9 Amertak/Wilhelminakanaal

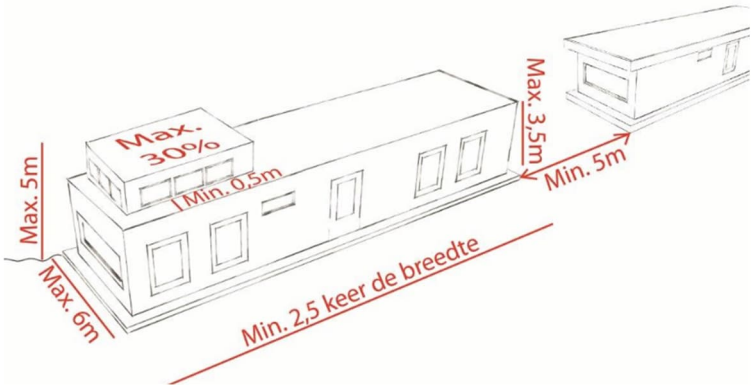


Figuur 3.8.10: Amertak/Wilhelminakanaal

Aan de westzijde, parallel aan de gemeentegrens tussen Geertruidenberg en Drimmelen, bevindt zich de Amertak die stroomopwaarts het Wilhelminakanaal heet. Deze rivier is grotendeels gelegen binnen de gemeente Geertruidenberg en is ongeveer 50 meter breed. Dit lijkt voldoende breed voor de realisatie van ligplaatsen voor woonboten in combinatie met voldoende breedte voor vaarwegen.

Ten zuidwesten van de Kanaalweg-Oost (gemeente Drimmelen) is een grootschalige glastuinbouwgebied aanwezig. Voor dergelijke bedrijven wordt aan richtafstand van 30 meter tot nieuwe woningen aangehouden. Tussen de Amertak en het glastuinbouwgebied is een brede groenstrook opgenomen van ruim 30 meter. Dit aspect vormt in eerste instantie dan ook geen belemmering voor realisatie van wonen op water. Daarnaast zou in overleg met de gemeente Drimmelen gebruik kunnen worden gemaakt van de vuilwaterriolering.
Gezien de aansluitmogelijkheden op het riool en de aanwezige infrastructuur ligt het voor de hand om, ten zuiden van de Kanaalweg-Oost, wonen op water aan de westoever verder te onderzoeken. Hier moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige hoogspanningsleidingen. Een strook van circa 700 meter zou dan kunnen worden benut.

Rekening houdende met een maximale breedte van 6 meter, een minimale lengte van 15 meter en een aan te houden afstand van 5 meter tussen woonboten, zou dat betekenen dat hier 35 woonboten zouden kunnen worden aangelegd.



Figuur 3.8.11: Afmetingen woonboot

Ten noorden van de Kanaalweg-Oost zijn de aansluitmogelijkheden voor het riool beperkter. Mogelijk is aansluiting mogelijk ter plaatse van de Bergsepolder 7/9 aan de zijde van de gemeente Drimmelen. Maar wellicht is ook riolering aanwezig ter plaatse van het Hoogspanningsstation Geertruidenberg. Indien dat het geval is, is de realisatie van woonboten aan de Amertak mogelijk aan de oostoever. Rekeninghoudende met de hoogspanningsleidingen kan dan een zone van circa 500 meter lang ingezet worden voor de realisatie van woonboten. Dat komt neer op circa 25 woonboten.

3.8.10 Zuiderafwateringskanaal



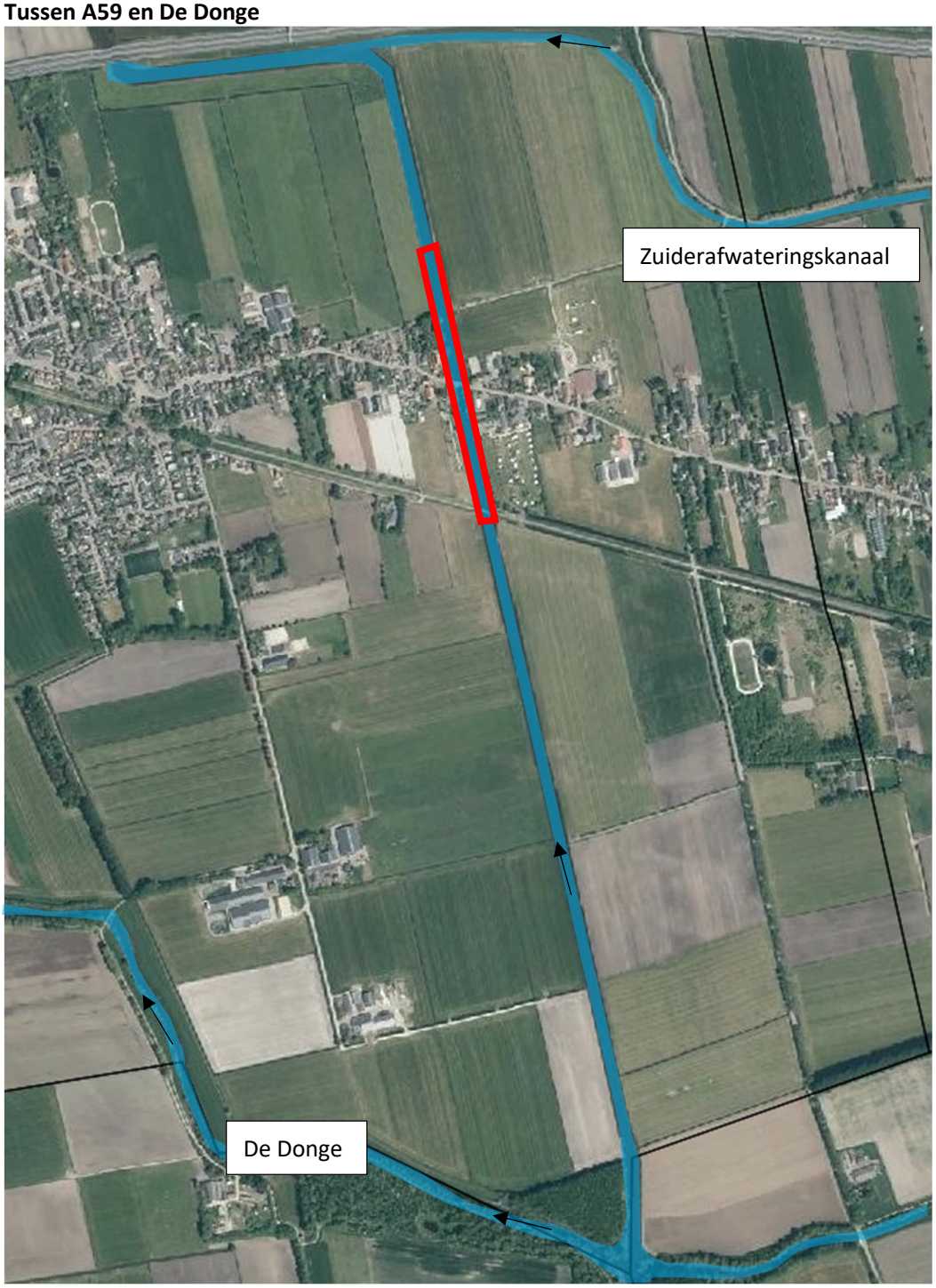
Figuur 3.8.12: Zuiderafwateringskanaal

Zuiderafwateringskanaal tussen A59 en Oude Maasje

Het Zuiderafwateringskanaal tussen de A59 en Oude Maasje aan de oostzijde van de gemeente heeft een breedte van ongeveer 35 meter. Indien rekening wordt gehouden met woonboten van maximaal 6 meter en nog wat afstand tot de kade, blijft hier waarschijnlijk voldoende ruimte (ruim 25 meter) over voor een veilige vaarweg. Helaas ontbreekt het langs het zuiderafwateringskanaal aan geschikte infrastructuur zoals aansluitingsmogelijkheden op de vuilwaterriolering. Indien wel

ergens op de riolering aangesloten kan worden, biedt wonen op water in dit deel van het Zuiderafwateringskanaal zeker mogelijkheden. Ook omdat deze locatie eigenlijk niet belemmerd wordt door andere aspecten behalve geluid als gevolg van de A59. Als we buiten de geluidzone van deze weg blijven, blijft nog ongeveer 1,5 kilometer beschikbaar. Dat zou neerkomen op de potentie voor circa 75 woonboten indien gewenst.

Tussen A59 en De Donge

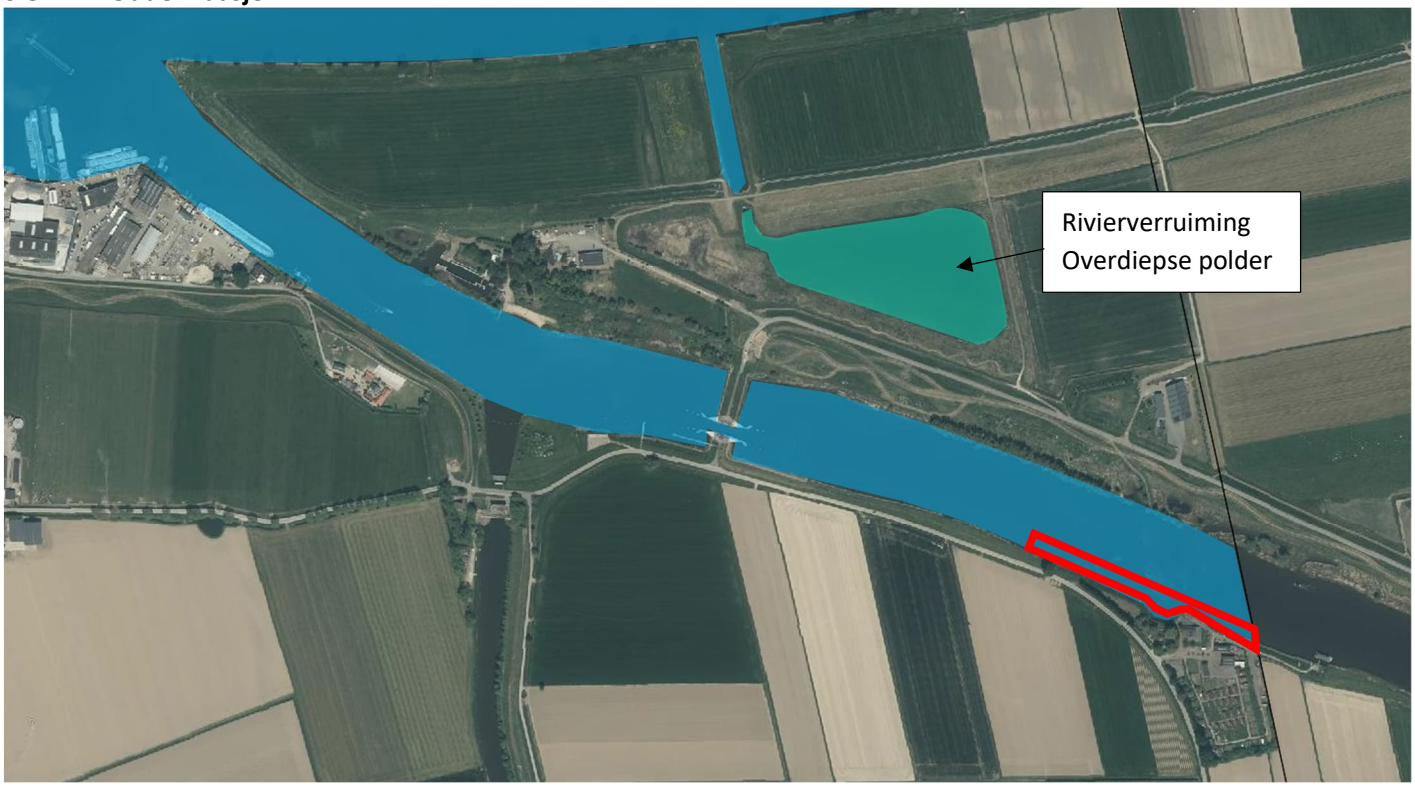


Figuur 3.8.13: Verbinding Zuiderafwateringskanaal en De Donge

Het Zuiderafwateringskanaal komt vanuit Waspik ten oosten richting Geertruidenberg en gaat ter hoogte van de A59 stroomopwaarts in noordelijke richting naar Oude Maasje. Ten zuiden van de A59 is nog een verbinding aanwezig tussen het Zuiderafwateringskanaal en De Donge in de uiterste zuidoostelijk hoek van de gemeente.

Deze verbinding heeft een breedte van circa 25 meter. Onderzocht moet worden of dit breed genoeg is om woonboten met een maximale breedte van 6 meter, in combinatie met een veilige vaarweg, te kunnen aanleggen. Scheepsvaart ligt hier niet voor de hand. Waarschijnlijk wordt deze verbinding vooral door de pleziervaart gebruikt en kunnen deze zonder (veiligheids)problemen de woonboten passeren.
Vervolgens moet gekeken worden of er mogelijkheden zijn om de woonboten op het vuilwaterrioolstelsel aan te sluiten. Die kans is het grootst nabij de kern Raamsdonk ten noorden en zuiden van de Luiten Ambachtstraat. Wel dient rekening gehouden te worden met de geluidszone van de A59 ten noorden. De in figuur 3.8.13 aangegeven onderzoekszone loopt vanaf de geluidzone van de A59 tot het Halvezolenpad en is ongeveer 500 meter lang. In potentie dus ruimte voor 25 woonboten.

3.8.11 Oude Maasje



Figuur 3.8.14: Oude Maasje

De Rivier Oude Maasje heeft binnen de gemeente Geertruidenberg een breedte van ruim 125 meter. Vanwege de directe aansluiting op de Bergsche Maas ten noorden, lijkt het gedeelte van Oude Maasje ten westen van de Keersluis Scheepsdiep, niet geschikt voor wonen op water. Het gedeelte ten oosten van de keersluis lijkt in zoverre wel geschikt omdat hier minder overlast zal zijn vanwege golfslag. Waarschijnlijk kan hier ook aangesloten worden op het vuilwater rioolstelsel nabij de oude jachthaven Hermenzeil. Als wordt uitgegaan van de voormalige aanlegsteigers, kan hier over een lengte van 360 meter ruimte worden gereserveerd voor het aanleggen van woonboten. In potentie dus 18 woonboten.

Tussen Oude Maasje en De Bergsche Maas is sinds ongeveer 2012 ook waterbergingscapaciteit gerealiseerd in de Overdiepse polder. Dit is gerealiseerd in het kader van het project “Ruimte voor de Rivier”. Het is het onderzoeken waard of er ter plaatse van deze waterplas mogelijkheden zijn om wonen op water te realiseren, mogelijk ook als drijvende eilandjes zoals voorgesteld bij de plas Caron (zie ook afbeelding 3.8.4). Deze locatie wordt niet direct belemmerd door de verschillende aspecten en is goed bereikbaar. Ook kan hier naar alle waarschijnlijkheid worden aangesloten op het rioolstelsel ter plaatse van de Overdiepse Polderweg.

3.8.12 Samenvatting Wonen op Water



Figuur 3.8.15: Potentieel geschikte locaties

Op basis van paragrafen 3.8.2 tot en met 3.8.11 kan geconcludeerd worden dat er binnen de gemeente Geertruidenberg best wat locaties zijn waar wonen op water voorstelbaar is. Uit deze eerste verkenning blijkt dat er locaties zijn die niet direct worden belemmerd door sectorale aspecten, die bereikbaar zijn, waar goede aanlegmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden en waar aansluiting op het vuilwaterriool mogelijk is. De meest geschikte locaties zijn op afbeelding 3.8.15 groen weergegeven. De locaties die, indien gewenst of noodzakelijk, ook overwogen kunnen worden zijn op deze afbeelding oranje gekleurd.

Tot slot moet opgemerkt worden dat de haalbaarheid van de genoemde locaties voor wonen op water, valt of staat met een goed overleg met de waterbeheerders en de provincie Noord-Brabant. Wij adviseren u dit o snel mogelijk op te pakken en samen met deze partijen een visie op te stellen voor wonen op water binnen de gemeente Geertruidenberg.

We willen de gemeente nog meegeven dat wonen op water komt in Nederland op verschillende manieren voorkomt. Veelal en vanzelfsprekend in woonboten. Woonboten die aan vaarwegen worden gesitueerd en woonboten die worden geclusterd aan eilandjes. Maar steeds vaker ziet men ook innovatieve woonvormen, mogelijk ook voor de lagere inkomens, die tot de mogelijkheden behoren, zie ook afbeelding 3.8.16. In dat geval kunnen meer woningen op het water worden gerealiseerd met een kleiner ruimtebeslag.



Figuur 3.8.16: Geschakelde woningen op het water (bron: nieuwwonenopwater.nl)

4. CONCLUSIE

Planologisch

Uit deze quickscan blijkt dat op geen van de gronden direct nieuwbouw van woningen mogelijk is binnen het plangebied volgens de geldende bestemmingsplannen. Op een aantal locaties is slechts een bedrijfswoning toegestaan. Volgens de provinciale interim omgevingsverordening liggen vijf van de locaties in stedelijk gebied en één in verstedelijking afweegbaar gebied waarbinnen een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt geacht. Één locatieligt buiten het stedelijk gebied, hier zijn nieuwe woningen niet direct toegestaan.

Stedelijk gebied (Landelijke kern)	**Verstedelijking afweegbaar**	**Landelijk gebied**
• C-veld Gouveneruslaan • Centraleweg/Emmaweg/Monnikenweg • Sportveld tegenover De Oude Melkhaven • Oude Oosterhoutseweg • Scholeneiland	• Landonk	• Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

Milieutechnisch

Uit de quickscan blijkt dat alle locaties nader onderzoek behoeven. Sommige locaties zijn geschikter dan anderen. Hieronder is een verdeling gemaakt in locaties die mogelijk zijn maar nader onderzoek behoeven en locaties die erg beperkt worden door omliggende factoren.

Mogelijk met nader onderzoek

De locatie Centraleweg/Emmaweg/Monikkenweg is minder geschikt vanwege de betoncentrale aan de Centraleweg 6 en de ligging in de geluidzone. Onderzocht moet worden er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of het bedrijf beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering. Tevens moet hier rekening gehouden worden met de waterkering en LPG-tankstation.

Ook het sportveld tegenover De Oude Melkhaven is geschikt, mits nader onderzoek wordt gedaan naar de ten oosten gelegen sportvelden.

De locatie Landonk is geschikt, maar bevindt zich in de richtafstand van het bedrijf aan de Kartuizerstraat 75. Wanneer de locatie van dit bedrijf meegenomen wordt in de transformatie naar woningen, hoef hier geen rekening meer mee gehouden te worden. Wel is een motivering naar de nabij gelegen sportvelden noodzakelijk. Deze worden momenteel echter al beperkt door woningen op soortgelijke afstand.

De Oude Oosterhouseweg is geschikt voor woningbouw, maar ook hier wordt niet voldaan aan de richtafstand met de nabij gelegen sportvelden. Daarnaast moet rekening gehouden worden met een waterleiding en mogelijk een waterkering.

De locatie van het Scholeneiland is geschikt, mits 30 meter wordt aangehouden tussen woningen en de scholen. Tevens dienen de schoolpleinen strategisch geplaatst te worden.

Niet wenselijk
De locatie C-veld Gouverneurslaan is (vooralsnog) niet geschikt voor woningbouw vanwege de hoogspanningskabel die dwars door de locatie loopt. Hier kunnen geen woningen gerealiseerd worden waardoor een groot gedeelte van het plangebied ongeschikt is.

De locatie tussen Parallelweg de Halve Zolenpad is minder geschikt vanwege de ligging van een veehouderij met schapen en een gasstation nabij het plangebied.
Hiermee kan het volgende overzicht worden gemaakt:

Tabel 1 Overzicht locaties

Onderverdeling	Locatie
Ja, mits	• Centraleweg/emmaweg/monnikenweg • Sportveld tegenover De Oude Melkhaven • Landonk • Oude Oosterhoutseweg • Scholeneiland • C-veld Gouveneurslaan • Tussen Parallelweg en Halve Zolenpad

In paragraaf 3.8 is “Wonen op Water” onderzocht. Op basis van die eerste verkenning zijn enkele locaties geschikt bevonden op basis van de mogelijkheid om aan te sluiten op het bestaande vuilwaterrioleringssysteem, de bereikbaarheid en het ontbreken van belemmeringen. Wel zal over deze locaties goed overleg moete worden gevoerd met de waterbeheerders en de provincie. Wij adviseren de gemeente Geertruidenberg om een visie op te stellen ten aanzien van de wenselijkheid van wonen op het water en daarbij ook te kijken naar de voorgestelde locaties in deze verkenning. De volgende locaties lijken geschikt voor wonen op water:

- De noordoosthoek van Plas Caron;
- Gedeelten van De Donge Centraal;
- Gedeelten van de Amertak;
- Gedeelten van de verbinding tussen het Zuiderafwateringskanaal en De Donge;
- Gedeelte van Oude Maasje.

De volgende locaties zullen nader moeten worden onderzocht op basis van wenselijkheid (cultuurhistorie, natuur of scheepsvaart):

- Water rondom de vesting Geertruidenberg
- De Donge zuidwest ter hoogte van de verbreding
- Plas Overdiepse Polder

De volgende wateren lijken op basis van deze eerste verkenning niet geschikt (te maken) voor wonen op water in verband met verschillende factoren:

- Nionplas
- Plas Caron
- Donge Noord
- Amer/Bergsche Maas
- Amercentrale
- Zuiderafwateringskanaal